

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 774/2016

Giudice Delegato: **Dott.ssa AGNESE VINCENZA**

Anagrafica:

Creditore procedente : **Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Soc. Cooperativa**
con sede in Brescia (Bs)
Via Reverberi, n.1 angolo Via Oberdan

Codice Fiscale: 00 385 040 175
Partita IVA ...: 00 385 040 175

Rappresentato dall'Avvocato : **Avv. Francesco Cesare Palermo**
con Studio in Brescia (Bs)
Corso Giacomo Matteotti, n.54

Tel.: + 39 030 295746
Fax.: +39 030 2898296
Pec: avvfrancescocesarepalermo@brescia.pecavvocati.it

Esecutati : **Sig. ██████████**
Residente in ██████████ (Bs)
Via ██████, n. █

Cod. Fisc.: ██████████

Sig. ██████████
Residente in ██████████ (Bs)
Via ██████████, n. ██████

Cod. Fisc.: ██████████

Rappresentati dall'Avvocato : **Avv. Luca Lo Giudice**
C/o Studio Legale Associato Lo Giudice
Con sede in Milano (Mi)
Via Conservatorio, n.17

Tel.: + 39 030 2400691
Fax.: +39 030 2404095
Pec: avvluicalogiudice@puntopec.it

(... continua ...)



(... continua ...)

Intervenuti alla data di stima

Artfidi Lombardia S.c.r.l.

Con sede in Brescia (Bs)

Via Cefalonia, n.66

Cod. Fisc.: 80 003 290 170

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. Andrea Paolucci

con Studio in Brescia (Bs)

Via Vittorio Emanuele, n.1

Tel.: + 39 030 2400691

Fax.: +39 030 2404095

Pec: andrea.paolucci@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima

Unione di Banche Italiane S.p.a.

Con sede in Bergamo (Bg)

Piazza Vittorio Veneto, n.8

Cod. Fisc.: 03 053 920 165

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. Massimo Iolita

con Studio in Brescia (Bs)

Via Malta, n.7/C

Torre Kennedy

Tel.: + 39 030 7722688

Fax.: +39 030 7701683

Pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima

Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a.

Con sede in Sondrio (So)

Piazza Garibaldi, n.16

Cod. Fisc.: 00 053 810 194

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. Virginio Vilardi

con Studio in Brescia (Bs)

Via A. Saffi, n.1

Tel.: + 39 030 292311

Fax.: +39 030 3758052

Pec: virginio.vilardi@brescia.pecavvocati.it

(... continua ...)



(... continua ...)

Esperto incaricato

Geom. RONCHI OSVALDO

Piazza Alpini, n.28

25052 – PIANCOGNO (BS)

Codice Fiscale RNC SLD 65S19 B157Y

Tel +39 329 9870898

Fax ----

E-Mail studio.ronchiosvaldo@gmail.com

Pec osvaldo.ronchi@geopec.it

Iscritto al Collegio dei GEOMETRI della Prov. di BS al n.3802

Iscritto all'Albo dei C.T.U. c/o Tribunale di Brescia al n. 100



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Ronchi Osvaldo".

Timbro e firma _____



Date:

Nomina dell'esperto	12.10.2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	30.11.2017
Data di consegna del rapporto di valutazione	07.03.2018
Prorogata al	28.06.2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	06.04.2018
Prorogata a	data da destinarsi

Identificazione dei lotti:**LOTTO NR. 01**

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Fucine
Via Alessandro Volta n.10/G

- **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) della villa** di grandi dimensioni disposta su tre piani composta da **una abitazione** (Rif.: Fg.14/DAR – Part.IIa n.11702 Sub.1) **con giardino e piscina, due autorimesse** (Rif.: Fg.14/DAR – Particelle n.11702 Subb.2 e 3), **due uffici** (Rif.: Fg.14/DAR – Particelle n.11702 Subb.4 e 5) ed i relativi accessori.

Quanto sopra, **compresa “pro quota” la comproprietà delle parti comuni dell’edificio in cui si trovano le UU.II.UU. e dei relativi beni comuni** (Rif.: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Subb.6 e 7).

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Fucine, Via Alessandro Volta n.10/G**

- Identificativi catastali **Catasto Fabbricati: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.1**
e, “pro quota”, i relativi B.C.N.C. con altri subalterni (Particelle n.10702 Subb.6 e 7)
Quota di proprietà **500/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
- Identificativi catastali **Catasto Fabbricati: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.2**
e, “pro quota”, il relativo B.C.N.C. con altri subalterni (Particella n.10702 Sub.6)
Quota di proprietà **500/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
- Identificativi catastali **Catasto Fabbricati: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.3**
e, “pro quota”, il relativo B.C.N.C. con altri subalterni (Particella n.10702 Sub.6)
Quota di proprietà **500/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
- Identificativi catastali **Catasto Fabbricati: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.4**
e, “pro quota”, i relativi B.C.N.C. con altri subalterni (Particelle n.11702 Subb.6 e 7)
Quota di proprietà **500/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**

(... continua ...)



(... continua ...)

5. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.14/DAR - Particella n.11702 Sub.5**
e, "pro quota", i relativi B.C.N.C. con altri subalterni (Particelle n.11702 Subb.6 e 7)

Quota di proprietà **500/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 682.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 546.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **No**

Conformità edilizia **No**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobili occupati **Si**
(utilizzato come residenza da uno dei debitori esecutati con la propria famiglia)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **No**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**

Note:

Per ogni e qualsiasi considerazione e determinazione al riguardo si precisa che i succitati beni comuni non censibili (Rif.: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.6 e 7) non sono direttamente colpiti dalla procedura esecutiva in questione.



LOTTO NR. 02

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Montecchio
Via Gas n.5

- **Intera proprietà dell'alloggio** (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4078 Sub.1) composto da porticato d'ingresso, atrio, locale soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e un bagno, **sito al primo piano dell'edificio quivi ubicato e dei relativi accessori** posti ai piani terra (ripostiglio – lavanderia) e sottotetto (solaio), **della vicina scala di accesso al piano con annessi locali e corte esclusiva** (Rif.: Fg.8/DAR – Part.lla n.7986) e **della piccola area urbana che si trova sul retro del fabbricato** (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4078 Sub.3).

Quanto sopra, compresa "pro quota" la comproprietà delle parti comuni dello stabile in cui si trovano le UU.II.UU. e dei relativi beni comuni (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4078 Sub.4).

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.5**

1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.8/DAR – Particella n.4078 Sub.1**
 e, "pro quota", il relativo B.C.N.C. con altri subalterni (Particella n.4078 Sub.4)

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

2. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.8/DAR – Particella n.4078 Sub.3**

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

3. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.8/DAR – Particella n.7986**

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 125.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 100.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
	XXX			

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **No**

Conformità edilizia **No**

Conformità titolarità **Si**



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

- Immobili occupati **Si**
(utilizzato come residenza da uno dei debitori eseguiti con la propria famiglia)
- Spese condominiali arretrate **No**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)
- Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

- Assunzioni o condizioni limitative **No**

Note:

Per ogni e qualsiasi considerazione e determinazione al riguardo si precisa che il succitato bene comune non censibile (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4078 Sub.4) non è direttamente colpito dalla procedura esecutiva in questione.

LOTTO NR. 03

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Montecchio
Via Gas n.1

- **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) della porzione di tettoia quivi ubicata (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4076 Sub.11) e della vicina area urbana (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4076 Sub.12).**

Quanto sopra, compresa "pro quota" la proprietà delle parti comuni della costruzione in cui si trova l'U.I.U..

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.1**

1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.8/DAR – Particella n.4076 Sub.11**
Quota di proprietà **250/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
2. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.8/DAR – Particella n.4076 Sub.12**
Quota di proprietà **250/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
- Divisibilità degli immobili **NO**

(... continua ...)



(... continua ...)

Più probabile valore in libero mercato Euro **2.625,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) Euro **2.100,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
	XXX			

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale No
Conformità edilizia Si
Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobili occupati Si
(utilizzati da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)
Spese condominiali arretrate No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si
(vedere relazione)
Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici Si
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative No

LOTTO NR. 04

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Montecchio
Via Gas s.n.c.

- **Intera proprietà del fondo costituito dall'unione di due terreni contermini ubicati nel contesto urbano della frazione, in parte utilizzati come piazzale ed in parte coltivati ad orto (Rif.: Fg.9 C.T. – Mappale n.3115 e n.10940)**

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas s.n.c.**



1. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n. 3115**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**
2. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.10940**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ----

Più probabile valore in libero mercato **Euro 25.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 20.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:

- Conformità catastale **No**
- Conformità edilizia **No**
- Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

- Immobili occupati **Si**
 (piazzale liberamente accessibile a tutti – orto coltivato da terzi in assenza di titolo registrato)
- Spese condominiali arretrate **No**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
 (vedere relazione)
- Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
 (vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

- Assunzioni o condizioni limitative **No**



LOTTO NR. 05

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Montecchio
Vicolo Fiorini Rocco s.n.c.

- **Intera proprietà del locale di deposito / corsia di accesso ai box** (Rif.: Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5) sito al P.S1 del fabbricato residenziale quivi ubicato.

Quanto sopra, **compresa “pro quota” la comproprietà delle parti comuni dell’edificio in cui si trova l’U.I.U..**

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Rocco Fiorini s.n.c.**

1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5**

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 36.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta) **Euro 29.200,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
	XXX			

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **No**

Conformità edilizia **No**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente:

Immobile occupato **Si**
 (utilizzato da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
 (vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
 (vedere relazione ed allegato C.D.U.)



Limitazioni:Assunzioni o condizioni limitative **No****LOTTO NR. 06**

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Montecchio
Vicolo Fiorini Rocco s.n.c.

- **Intera proprietà del fondo costituito dall'area urbana** (Rif.: Fg.8/DAR Particella n.10412) **e dal vicino terreno** (Rif.: Fg.9 C.T. – Mappale n.10413) ubicati nel contesto urbano della frazione, **costituenti sedime stradale ed allargamento della vicina Via Rocco Fiorini.**

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c.**1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.8/DAR – Particella n.10412**Quota di proprietà **1000/1000**Diritto di proprietà **Proprietà**2. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.10413**Quota di proprietà **1000/1000**Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ----

Più probabile valore in libero mercato **Euro 10.000,00**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 8.000,00**

Comerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:Conformità catastale **No**Conformità edilizia **No**Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

- Immobili occupati **Si**
(allargamento e sedime stradali liberamente accessibili a tutti)
- Spese condominiali arretrate **No**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)
- Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

- Assunzioni o condizioni limitative **No**

LOTTO NR. 07

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Montecchio
Vicolo Fiorini Rocco s.n.c.

- **Intera proprietà del terreno erbato coltivato a frutteto** (Rif.: Fg.9 C.T. – Mappale n.10410) che si trova ai piedi della scarpata della S.S.42 del Passo del Tonale e della Mendola e su cui si erge anche un traliccio dell'elettrodotto aereo dell'alta tensione della ditta Terna.

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c.**

1. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.10410**

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ----

Più probabile valore in libero mercato **Euro 18.750,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 15.000,00**

Comerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
	XXX			



Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **No**
 Conformità edilizia **No**
 Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato **Si**
 (utilizzato e coltivato da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)
 Spese condominiali arretrate **No**
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
 (vedere relazione)
 Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
 (vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**

LOTTO NR. 08

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Frazione Montecchio
Via Chiosi s.n.c.

- **Intera proprietà del locale di deposito** (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20) sito al piano terra di un più ampio complesso residenziale.

Quanto sopra, **compresa “pro quota” la comproprietà delle parti comuni dell’edificio in cui si trova l’U.I.U..**

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Chiosi s.n.c.**

1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20**

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ----

Più probabile valore in libero mercato **Euro 5.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
 di vendita forzata (valore base d’asta) **Euro 4.400,00**



Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
			XXX	

Audit documentale e Due Diligence:

- Conformità catastale **Si**
- Conformità edilizia **No**
- Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

- Immobile occupato **Si**
(utilizzato da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)
- Spese condominiali arretrate **No**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **No**
(vedere relazione)
- Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

- Assunzioni o condizioni limitative **No**

LOTTO NR. 09

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Località Saletti
Via Giuseppe Mazzini s.n.c.

- **Intera proprietà del fabbricato mai ultimato** (Rif.: Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2) e **della relativa area cortilizia**, siti in località non eccessivamente distante dalla Frazione di Montecchio, in prossimità di un altro capannone artigianale.

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Località Saletti, Via Giuseppe Mazzini s.n.c.**

1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2**
- Quota di proprietà **1000/1000**
- Diritto di proprietà **Proprietà**



Divisibilità degli immobili ----

Più probabile valore in libero mercato **Euro 20.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 16.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **No**

Conformità edilizia **No**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato **Si**
(utilizzato da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **No**
(vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**

LOTTO NR. 10

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Località Saletti

- **Intera proprietà del fondo formato dall'unione di tre terreni agricoli contermini (Rif.: Fg.9 – Mappali n.3269, n.3908 e n.3909).**

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Località Saletti**

1. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.3269**



Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**

2. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.3908**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**

3. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.3909**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ---

Più probabile valore in libero mercato **Euro 15.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 12.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
		XXX		

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **Si**

Conformità edilizia **No**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobili occupati **Si**
 (utilizzati e coltivati da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
 (vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
 (vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**



LOTTO NR. 11

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Località Saletti

- **Intera proprietà del fondo agricolo** (Rif.: Fg.9 – Mappale n.3900).

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Località Saletti**

1. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.3900**

Quota di proprietà **1000/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ----

Più probabile valore in libero mercato **Euro 11.125,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 8.900,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
			XXX	

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **Si**

Conformità edilizia **Si**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato **Si**
(coltivato da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**



LOTTO NR. 12

Descrizione sintetica: **Comune di Darfo Boario Terme (Bs)**
Località Saletti

- **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) del fondo formato da due terreni agricoli contermini (Rif.: Fg.9 – Mappali n.3077 e n.3892).**

Ubicazione **Darfo Boario Terme (Bs), Località Saletti**

1. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.3077**

Quota di proprietà **250/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

2. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Sez. Cens. A – Fg.9 – Mappale n.3892**

Quota di proprietà **250/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 6.231,25**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 4.985,00**

Comerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **Si**

Conformità edilizia **Si**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobili occupati **Si**
(coltivati da terzi in assenza di titolo registrato in data anteriore al pignoramento)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)



Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative

 No**LOTTO NR. 13**Descrizione sintetica: **Comune di Edolo (Bs)**
Località Colombine

- **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U. con destinazione non residenziale utilizzata come abitazione** (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2) composta da più locali disposti sui piani terra (P.T.) e primo (P.1) della cascina quivi esistente, **della rimessa e di una parte del portico del vicino locale di deposito** (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.1);
- **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del piccolo locale di deposito e di una parte del relativo portico** (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.147);

Quanto sopra, compresa “*pro quota*” la comproprietà delle parti comuni dei fabbricati in cui si trovano le UU.II.UU. e del relativo bene comune non censibile (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.4);

- **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) del terreno agricolo** (Rif.: Fg.99 NCTR – Mappale n.146) **ubicato nei pressi della cascina in cui si trova l'U.I.U. utilizzata come abitazione;**
- **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del terreno agricolo** (Rif.: Fg.99 NCTR – Mappale n.153) **ubicato nei pressi del fabbricato.**

Ubicazione **Edolo (Bs), Località Colombine**

1. Identificativi catastali ...Catasto Fabbricati: **Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2**
e, “*pro quota*”, il relativo B.C.N.C. con altro subalterno (Particella n.145 Sub.4)
Quota di proprietà **250/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
2. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.99/NCT – Particella n.141 Sub.1**
e, “*pro quota*”, il relativo B.C.N.C. con altro subalterno (Particella n.145 Sub.4)
Quota di proprietà **250/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
3. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.99/NCT – Particella n.147**
Quota di proprietà **500/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**
4. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Fg.99 – Mappale n.146**
Quota di proprietà **250/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**

(... continua ...)



(... continua ...)

5. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Fg.99 – Mappale n.153**
Quota di proprietà **500/1000**
Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 25.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 20.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **No**

Conformità edilizia **No**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobili occupati **Si**
(utilizzati da uno dei debitori esecutati)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**

Note:

Per ogni e qualsiasi considerazione e determinazione al riguardo si precisa che il succitato bene comune non censibile (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.4) non è direttamente colpito dalla procedura esecutiva in questione.



LOTTO NR. 14

Descrizione sintetica: **Comune di Edolo (Bs)**
Località Colombine

- **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della porzione di alloggio (unita di fatto a particella di altra ditta)** composta da più locali disposti sui piani terra (P.T.), primo (P.1) e sottotetto (P.ST) della cascina quivi esistente **e dei due vicini porticati** (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.144 Sub.1).

Quanto sopra, **compresa “pro quota” la comproprietà delle parti comuni del fabbricato in cui si trova la suddetta porzione abitativa e del relativo bene comune non censibile** (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.144 Sub.2);

Ubicazione **Edolo (Bs), Località Colombine**

1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.99/NCT – Particella n.144 Sub.1**
e, “pro quota”, il relativo B.C.N.C. con altri subalterni (Particella n.144 Sub.2)

Quota di proprietà **250/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 6.250,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d’asta) **Euro 5.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				

Audit documentale e Due Diligence:

Conformità catastale **No**

Conformità edilizia **No**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente:

Immobile occupato **Si**
(utilizzato da altro comproprietario indiviso)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)



Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**

Note:

Per ogni e qualsiasi considerazione e determinazione al riguardo si precisa che il succitato bene comune non censibile (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.144 Sub.2) non è direttamente colpito dalla procedura esecutiva in questione.

LOTTO NR. 15

Descrizione sintetica: **Comune di Edolo (Bs)
Località Colombine**

Descrizione sintetica: **Comune di Edolo (Bs)
Località Colombine**

- **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell'U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione** (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3) composta da più locali disposti sui piani primo (P.1) e sottotetto (P.ST) della cascina quivi esistente.

Quanto sopra, **compresa “pro quota” la comproprietà delle parti comuni del fabbricato in cui si trova l'U.I.U. e dei relativi beni comuni non censibili** (Rif.: Fg.99/NCT – Particelle n.55 Sub.6 e n.144 Sub.2);

Ubicazione **Edolo (Bs), Località Colombine**

1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3**

Quota di proprietà **250/1000**

Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili **NO**

Più probabile valore in libero mercato **Euro 10.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 8.400,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
XXX				



Audit documentale e Due Diligence:

- Conformità catastale **Si**
- Conformità edilizia **No**
- Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

- Immobile occupato **Si**
(in possesso di altro comproprietario indiviso)
- Spese condominiali arretrate **No**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)
- Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

- Assunzioni o condizioni limitative **No**

Note:

Per ogni e qualsiasi considerazione e determinazione al riguardo si precisa che il succitato bene comune non censibile (Rif.: Fg.99/NCT – Particelle n.55 Sub.6 e n.144 Sub.2) non è direttamente colpito dalla procedura esecutiva in questione.

LOTTO NR. 16

Descrizione sintetica: **Comune di Edolo (Bs)**
Località Fontana Nassa

- **Intera proprietà del fabbricato rurale di grandi dimensioni** (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.95) **con destinazione d'uso non residenziale** composto da più locali disposti su tre piani (P.T., P.1 e P.ST.) ed oggi utilizzato a scopo abitativo;
- **Intera proprietà del piccolo fabbricato rurale (Silter)** posto nelle vicinanze del precedente (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.102);

Quanto sopra, **compresa "pro quota" la comproprietà delle parti comuni dei fabbricati in cui si trovano le UU.II.UU. e dei relativi beni comuni.**

- **Intera proprietà dei terreni agricoli (Rif.: Fg.99 NCTR – Mappali n.148, n.98 e n.124) circostanti i suddetti fabbricati.**

Ubicazione **Edolo (Bs), Località Fontana Nassa**



1. Identificativi catastali Catasto Fabbricati: **Fg.99/NCT – Particella n.95**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**
2. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Fg.99 – Mappale n.102**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**
3. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Fg.99 – Mappale n.148**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**
4. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Fg.99 – Mappale n. 98**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**
5. Identificativi catastali Catasto Terreni: **Fg.99 – Mappale n.124**
 Quota di proprietà **1000/1000**
 Diritto di proprietà **Proprietà**

Divisibilità degli immobili ----

Più probabile valore in libero mercato **Euro 422.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni
 di vendita forzata (valore base d'asta) **Euro 338.000,00**

Commerciabilità degli immobili:

SCARSA	MODESTA	DISCRETA	BUONA	OTTIMA
		XXX		

Audit documentale e Due Diligence:

- Conformità catastale **No**
- Conformità edilizia **No**
- Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

- Immobili occupati **Si**
 (utilizzati da uno dei debitori esecutati)

(... continua ...)



(... *continua* ...)

Spese condominiali arretrate **No**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **Si**
(vedere relazione)

Particolari vincoli urbanistici, vincoli ambientali e paesaggistici **Si**
(vedere relazione ed allegato C.D.U.)

Limitazioni:

Assunzioni o condizioni limitative **No**



INDICE

I.	Indice	Pag.	1
II.	Premesse	Pag.	7
III.	L'identificazione degli immobili, i confini e la divisione in lotti	Pag.	8
□	LOTTO NR.01:		
1.	Il lotto di vendita	Pag.	25
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag.	25
3.	La verifica della titolarità	Pag.	31
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag.	32
5.	La rispondenza catastale	Pag.	32
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:		
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag.	33
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag.	34
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell'area	Pag.	35
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag.	35
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag.	36
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:		
a)	Le formalità	Pag.	37
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag.	39
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag.	40
d)	Altri vincoli	Pag.	40
10.	Stima degli immobili:		
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag.	40
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag.	42
□	LOTTO NR.02:		
1.	Il lotto di vendita	Pag.	43
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag.	43
3.	La verifica della titolarità	Pag.	46
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag.	47
5.	La rispondenza catastale	Pag.	47
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:		
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag.	48
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag.	50
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell'area	Pag.	50
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag.	50
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag.	52
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:		
a)	Le formalità	Pag.	53
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag.	53
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag.	54
d)	Altri vincoli	Pag.	54
10.	Stima degli immobili:		
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag.	55
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag.	56
□	LOTTO NR.03:		
1.	Il lotto di vendita	Pag.	57
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag.	57
3.	La verifica della titolarità	Pag.	58
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag.	59
5.	La rispondenza catastale	Pag.	59
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:		
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag.	60
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag.	61
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell'area	Pag.	61
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag.	61
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag.	62
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente:		
a)	Le formalità	Pag.	63
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag.	63
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag.	64
d)	Altri vincoli	Pag.	64
10.	Stima degli immobili:		
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag.	64
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag.	66



□ **LOTTO NR.04:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 67
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag. 67
3.	La verifica della titolarità	Pag. 68
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 69
5.	La rispondenza catastale	Pag. 69
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 70
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 71
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 71
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 71
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 73
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 74
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 74
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 75
d)	Altri vincoli	Pag. 75
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 76
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 76

□ **LOTTO NR.05:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 78
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag. 78
3.	La verifica della titolarità	Pag. 80
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 81
5.	La rispondenza catastale	Pag. 81
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 82
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 83
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 83
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 83
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 84
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 85
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 85
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 85
d)	Altri vincoli	Pag. 86
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 86
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 88

□ **LOTTO NR.06:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 89
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag. 89
3.	La verifica della titolarità	Pag. 91
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 92
5.	La rispondenza catastale	Pag. 92
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 93
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 94
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 94
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 95
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 96
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 97
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 97
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 98
d)	Altri vincoli	Pag. 98
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 99
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 101



□ **LOTTO NR.07:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 102
2.	Sommatoria descrizione dei beni	Pag. 102
3.	La verifica della titolarità	Pag. 103
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 104
5.	La rispondenza catastale	Pag. 104
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 105
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 105
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 105
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 106
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 107
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 107
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 107
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 108
d)	Altri vincoli	Pag. 108
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 109
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 110

□ **LOTTO NR.08:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 111
2.	Sommatoria descrizione dei beni	Pag. 111
3.	La verifica della titolarità	Pag. 112
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 113
5.	La rispondenza catastale	Pag. 113
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 114
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 115
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 115
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 115
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 116
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 117
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 117
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 118
d)	Altri vincoli	Pag. 118
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 118
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 120

□ **LOTTO NR.09:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 121
2.	Sommatoria descrizione dei beni	Pag. 121
3.	La verifica della titolarità	Pag. 122
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 123
5.	La rispondenza catastale	Pag. 123
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 124
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 124
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 125
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 125
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 126
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 127
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 127
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 128
d)	Altri vincoli	Pag. 128
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 128
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 129



□ **LOTTO NR.10:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 131
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag. 131
3.	La verifica della titolarità	Pag. 132
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 133
5.	La rispondenza catastale	Pag. 133
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 133
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 134
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 134
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 134
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 135
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 136
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 136
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 137
d)	Altri vincoli	Pag. 137
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 137
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 139

□ **LOTTO NR.11:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 140
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag. 140
3.	La verifica della titolarità	Pag. 141
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 141
5.	La rispondenza catastale	Pag. 142
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 142
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 142
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 143
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 143
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 144
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 144
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 145
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 145
d)	Altri vincoli	Pag. 145
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 145
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 146

□ **LOTTO NR.12:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 147
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag. 147
3.	La verifica della titolarità	Pag. 148
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 148
5.	La rispondenza catastale	Pag. 149
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 149
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 150
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 150
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 150
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 151
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 152
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 152
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 152
d)	Altri vincoli	Pag. 152
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 152
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 154



□ **LOTTO NR.13:**

1. Il lotto di vendita	Pag. 155
2. Sommaria descrizione dei beni	Pag. 155
3. La verifica della titolarità	Pag. 161
4. Lo stato di possesso dei beni	Pag. 162
5. La rispondenza catastale	Pag. 162
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a) La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 164
b) Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 166
c) Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 167
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 168
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 169
9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a) Le formalità	Pag. 170
b) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 170
c) Gli oneri di natura condominiale	Pag. 171
d) Altri vincoli	Pag. 171
10. Stima degli immobili:	
a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 172
b) Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 176

□ **LOTTO NR.14:**

1. Il lotto di vendita	Pag. 178
2. Sommaria descrizione dei beni	Pag. 178
3. La verifica della titolarità	Pag. 183
4. Lo stato di possesso dei beni	Pag. 184
5. La rispondenza catastale	Pag. 184
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a) La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 185
b) Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 186
c) Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 187
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 187
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 188
9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a) Le formalità	Pag. 189
b) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 189
c) Gli oneri di natura condominiale	Pag. 190
d) Altri vincoli	Pag. 190
10. Stima degli immobili:	
a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 191
b) Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 193

□ **LOTTO NR.15:**

1. Il lotto di vendita	Pag. 194
2. Sommaria descrizione dei beni	Pag. 194
3. La verifica della titolarità	Pag. 197
4. Lo stato di possesso dei beni	Pag. 198
5. La rispondenza catastale	Pag. 198
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a) La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 199
b) Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 201
c) Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 201
7. Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 203
8. Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 203
9. Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a) Le formalità	Pag. 204
b) Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 204
c) Gli oneri di natura condominiale	Pag. 205
d) Altri vincoli	Pag. 205
10. Stima degli immobili:	
a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 206
b) Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 208



□ **LOTTO NR.16:**

1.	Il lotto di vendita	Pag. 210
2.	Sommara descrizione dei beni	Pag. 210
3.	La verifica della titolarità	Pag. 216
4.	Lo stato di possesso dei beni	Pag. 217
5.	La rispondenza catastale	Pag. 217
6.	La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:	
a)	La regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 218
b)	Il certificato di abitabilità – agibilità	Pag. 220
c)	Il certificato di destinazione urbanistica dell’area	Pag. 220
7.	Le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni	Pag. 222
8.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati	Pag. 223
9.	Le formalità, i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell’acquirente:	
a)	Le formalità	Pag. 224
b)	Gli oneri inerenti la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	Pag. 224
c)	Gli oneri di natura condominiale	Pag. 224
d)	Altri vincoli	Pag. 225
10.	Stima degli immobili:	
a)	Il valore corrente di mercato dei beni staggiti	Pag. 225
b)	Il valore di realizzo dei beni staggiti	Pag. 229

IV.	Conclusioni	Pag. 230
V.	Elenco degli allegati alla relazione di stima	Pag. 243



TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM.: n.774/2016

Promossa da : **Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Soc. Cooperativa (creditore procedente)**
Contro : **Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (debitori eseguiti)**

Intervenuti : **Artfidi Lombardia S.c.r.l., Unione di Banche Italiane S.p.a.
e Banca Popolare di Sondrio S.c.p.a.**

*

Il sottoscritto **RONCHI Geom. OSVALDO**, libero professionista con Studio Tecnico in Piancogno, Frazione Piamborno, Piazza Alpini n.28, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.3802 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia al n.100,

A SEGUITO

Della propria nomina a C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in questione avvenuta in data 12.10.2017 con ordinanza dell'Ill.mo G.E. Dott. **RAFFAELE DEL PORTO**, del proprio giuramento avvenuto in data 30.11.2017 e del contestuale affidamento da parte del magistrato dell'incarico di stima dei beni staggiti fornendo risposta ai quesiti giudiziali esposti nel relativo verbale,

ESAMINATA

la documentazione contenuta nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare "*de quo*" depositato presso la competente cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e controllata la completezza dei documenti di cui al secondo comma dell'art.567 C.C.;

ESEGUITI

gli opportuni accertamenti, le necessarie misurazioni e gli accessi presso i pubblici uffici estraendo copia dei documenti ritenuti necessari;

ACQUISITE

le necessarie informazioni in misura sufficiente a poter rispondere in modo completo ed esaustivo alle richieste formulate;

EFFETTUATI

- n.4 (quattro) sopralluoghi** presso gli immobili staggiti nel Comune di Darfo Boario Terme il 07 marzo 2018, l'08 marzo 2018, il 09 marzo 2017 e – avvalendosi del custode giudiziario – il 30 ottobre 2018;
- n.3 (tre) sopralluoghi** presso gli immobili staggiti nel Comune di Edolo il 19 febbraio 2018, il 07 maggio 2018 e – avvalendosi del custode giudiziario – il 29 ottobre 2018;

con i quali si è riusciti ad avere accesso alla totalità dei beni in questione verificandone "*de visu*" le precipue caratteristiche, acquisendone documentazione fotografica e, quando necessario, eseguendone il rilievo diretto e/o celerimetrico,



REDIGE
LA SEGUENTE RELAZIONE DI STIMA

III. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DIVISIONE IN LOTTI
(comprensiva dei confini e dei dati catastali):

I beni staggiti, in atti, risultano essere così individuati:

Comune di DARFO BOARIO TERME (BS)
Frazione di FUCINE

- a) **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Fucine, Via Alessandro Volta n.10/G, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **14 (quattordici)**
Particella n. : **11702 (undicimilasettecentodieci)**
Subalterno : **1 (uno)**
Categoria : **A/7**
Classe : **4**
Consistenza : **13 vani**
Sup. catastale totale : **340 mq.**
Sup. catastale totale escluse aree scoperte : **328 mq.**
Rendita : **1.678,48 Euro**
Indirizzo : **Via Alessandro Volta s.n.c. – P.T., S1 e 1**

- b) **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Fucine, Via Alessandro Volta n.10/G, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **14 (quattordici)**
Particella n. : **11702 (undicimilasettecentodieci)**
Subalterno : **2 (due)**
Categoria : **C/6**
Classe : **5**
Consistenza : **24 mq.**
Sup. catastale totale : **27 mq.**
Rendita : **99,16 Euro**
Indirizzo : **Via Alessandro Volta s.n.c. – P.S1**

- c) **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Fucine, Via Alessandro Volta n.10/G, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **14 (quattordici)**

(... continua ...)



(... continua ...)

Particella n. : **11702 (undicimilasettecentodie)**
Subalterno : **3 (tre)**
Categoria : **C/6**
Classe : **5**
Consistenza : **63 mq.**
Sup. catastale totale : **69 mq.**
Rendita : **260,29 Euro**
Indirizzo : **Via Alessandro Volta s.n.c. – P.S1**

- d) **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Fucine, Via Alessandro Volta n.10/G, così censito nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **14 (quattordici)**
Particella n. : **11702 (undicimilasettecentodie)**
Subalterno : **4 (quattro)**
Categoria : **A/10**
Classe : **3**
Consistenza : **2 vani**
Sup. catastale totale : **46 mq.**
Rendita : **593,93 Euro**
Indirizzo : **Via Alessandro Volta snc – P.T e 1**

- e) **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Fucine, Via Alessandro Volta n.10/G, così censito nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **14 (quattordici)**
Particella n. : **11702 (undicimilasettecentodie)**
Subalterno : **5 (cinque)**
Categoria : **A/10**
Classe : **3**
Consistenza : **3 vani**
Sup. catastale totale : **73 mq.**
Rendita : **890,89 Euro**
Indirizzo : **Via Alessandro Volta s.n.c. – P.S1**

Comune di DARFO BOARIO TERME (BS)
Frazione di MONTECCHIO

- f) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.1, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **8 (otto)**
Particella n. : **4078 (quattromilasettantotto)**
Subalterno : **1 (uno)**

(... continua ...)



(... continua ...)

Categoria : **A/7**
Classe : **3**
Consistenza : **7 vani**
Sup. catastale totale : **194 mq.**
Sup. catastale totale escluse aree scoperte : **190 mq.**
Rendita : **777,27 Euro**
Indirizzo : **Via Gas n.5 – P.T, 1 e S1**

- g) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.1, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **8 (otto)**
Particella n. : **4078 (quattromilasettantotto)**
Subalterno : **3 (tre)**
Categoria : **area urbana**

- h) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Fraz. Montecchio, Via Gas, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **8 (otto)**
Particella n. : **7986 (settemilanovecentottantasei)**
Categoria : **C/2**
Classe : **2**
Consistenza : **20 mq.**
Sup. catastale totale : **26 mq.**
Rendita : **30,99 Euro**
Indirizzo : **Via Gas – P.T e 1**

- i) **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.1, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **8 (otto)**
Particella n. : **4076 (quattromilasettantasei)**
Subalterno : **11 (undici)**
Categoria : **C/7**
Classe : **3**
Consistenza : **26 mq.**
Sup. catastale totale : **26 mq.**
Rendita : **40,28 Euro**
Indirizzo : **Via Gas n.1 – P.T**

(... continua ...)



(... continua ...)

- j) **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.1, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **8 (otto)**
Particella n. : **4076 (quattromilasettantasei)**
Subalterno : **12 (dodici)**
Categoria : **area urbana**
Indirizzo : **Via Gas n.1 – P.T**
Annotazioni : **area urbana 145 mq.**

- k) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Fraz. Montecchio, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **3115 (tremilacentoquindici)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.01.60**
Reddito Dominicale : **0,74 Euro**
Reddito Agrario : **0,45 Euro**

- l) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Fraz. Montecchio, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **10940 (diecimilanovecentoquaranta)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.03.95**
Reddito Dominicale : **1,84 Euro**
Reddito Agrario : **1,12 Euro**

- m) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Via Fiorini Rocco s.n.c., così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **2 (due)**
Particella n. : **2178 (duemilacentosettantotto)**
Subalterno : **5 (cinque)**
Categoria : **C/2**
Classe : **2**
Consistenza : **70 mq.**
Sup. catastale totale : **81 mq.**
Rendita : **108,46 Euro**
Indirizzo : **Vicolo Fiorini Rocco s.n. – P.S1**

(... continua ...)



(... continua ...)

- n) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **8 (otto)**
Particella n. : **10412 (diecimilaquattrocentododici)**
Categoria : **area urbana**
Consistenza : **210 mq.**
Indirizzo : **Via Fiorini Rocco s.n.c. – P.T**

- o) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **10413 (diecimilaquattrocentotredici)**
Qualità : **Frutteto**
Classe : **U**
Superficie Catastale : **Ha 00.00.74**
Reddito Dominicale : **1,11 Euro**
Reddito Agrario : **0,54 Euro**

- p) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **10410 (diecimilaquattrocentodieci)**
Qualità : **Frutteto**
Classe : **U**
Superficie Catastale : **Ha 00.02.70**
Reddito Dominicale : **4,04 Euro**
Reddito Agrario : **1,95 Euro**

- q) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Via Chiosi s.n.c., così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **8 (otto)**
Particella n. : **11104 (undicimilacentoquattro)**
Subalterno : **20 (venti)**
Categoria : **C/2**
Classe : **2**
Consistenza : **14 mq.**
Sup. catastale totale : **17 mq.**
Rendita : **21,69 Euro**
Indirizzo : **Vicolo Chiosi s.n. – P.S1**

(... continua ...)



(... continua ...)

□ **Comune di DARFO BOARIO TERME (BS)**
Località SALETTI

- r) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, Via Giuseppe Mazzini, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione Censuaria : **DAR**
Fg. n. : **4 (quattro)**
Particella n. : **1937 (milenovecentotrentasette)**
Subalterno : **2 (due)**
Categoria : **in corso di costruzione**
Indirizzo : **Vicolo Giuseppe Mazzini – P.T**

- s) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **3269 (tremiladuecentosessantanove)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.11.00**
Reddito Dominicale : **5,11 Euro**
Reddito Agrario : **3,12 Euro**

- t) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **3908 (tremilanovecentotto)**
Porzione : **AA**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.02.00**
Reddito Dominicale : **0,93 Euro**
Reddito Agrario : **0,57 Euro**
Porzione : **AB**
Qualità : **Prato**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.01.25**
Reddito Dominicale : **0,52 Euro**
Reddito Agrario : **0,39 Euro**

- u) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**

(... continua ...)



(... continua ...)

Particella n. : **3909 (tremilanovecentonove)**
Porzione : **AA**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.01.00**
Reddito Dominicale : **0,46 Euro**
Reddito Agrario : **0,28 Euro**
Porzione : **AB**
Qualità : **Prato**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.01.00**
Reddito Dominicale : **0,41 Euro**
Reddito Agrario : **0,31 Euro**

- v) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **3900 (tremilanovecento)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.08.90**
Reddito Dominicale : **4,14 Euro**
Reddito Agrario : **2,53 Euro**

- w) **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) del terreno** ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **3077 (tremilasettantasette)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.18.30**
Reddito Dominicale : **8,51 Euro**
Reddito Agrario : **5,20 Euro**

- x) **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) del terreno** ubicato nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **DARFO BOARIO TERME (BS)**
Sezione : **DARFO (A)**
Fg. n. : **9 (nove)**
Particella n. : **3892 (tremilaottocentonovantadue)**
Qualità : **Seminativo**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.06.70**
Reddito Dominicale : **3,11 Euro**
Reddito Agrario : **1,90 Euro**

(... continua ...)



(... continua ...)

□ **Comune di EDOLO (BS)**
Località COLOMBINE

- y) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Sezione Censuaria : **NCT**
Fg. n. : **99 (novantanove)**
Particella n. : **55 (cinquantacinque)**
Subalterno : **4 (quattro)**
graffata alla
Particella n. : **145 (centoquarantacinque)**
Subalterno : **2 (due)**
Categoria : **A/4**
Classe : **3**
Consistenza : **4,5 vani**
Sup. catastale totale : **113 mq.**
Sup. catastale totale escluse aree coperte : **110 mq.**
Rendita : **104,58 Euro**
Indirizzo : **Località Colombine s.n.c. – P.T e 1**

- z) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Sezione Censuaria : **NCT**
Fg. n. : **99 (novantanove)**
Particella n. : **55 (cinquantacinque)**
Subalterno : **5 (cinque)**
graffata alla
Particella n. : **145 (centoquarantacinque)**
Subalterno : **3 (tre)**
Categoria : **in corso di costruzione**
Indirizzo : **Località Colombine s.n.c. – P.1 e 2**

- aa) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Sezione Censuaria : **NCT**
Fg. n. : **99 (novantanove)**
Particella n. : **144 (centoquarantaquattro)**
Subalterno : **1 (uno)**
Categoria : **A/4**
Classe : **3**
Consistenza : **4 vani**
Sup. catastale totale : **60 mq.**
Sup. catastale totale escluse aree coperte : **51 mq.**
Rendita : **92,96 Euro**
Indirizzo : **Località Colombine s.n.c. – P.T, 1 e 2**

(... continua ...)



(... continua ...)

- bb) **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così censiti nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Sezione Censuaria : **NCT**
Fg. n. : **99 (novantanove)**
Particella n. : **145 (centoquarantacinque)**
Subalterno : **1 (uno)**
Categoria : **C/6**
Classe : **2**
Consistenza : **18 mq.**
Sup. catastale totale : **22 mq.**
Rendita : **51,13 Euro**
Indirizzo : **Località Colombine s.n.c. – P.T**

- cc) **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Sezione Censuaria : **NCT**
Fg. n. : **99 (novantanove)**
Particella n. : **147 (centoquarantasette)**
Categoria : **C/6**
Classe : **2**
Consistenza : **8 mq.**
Sup. catastale totale : **11 mq.**
Rendita : **22,72 Euro**
Indirizzo : **Località Colombine s.n.c. – P.T**

- dd) **Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) del terreno** ubicato nel Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Fg. n. : **99 (nove)**
Particella n. : **146 (centoquarantasei)**
Qualità : **Prato**
Classe : **3**
Superficie Catastale : **Ha 00.00.45**
Reddito Dominicale : **0,12 Euro**
Reddito Agrario : **0,09 Euro**

- ee) **Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) del terreno** ubicato nel Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Fg. n. : **99 (nove)**
Particella n. : **153 (centocinquantatre)**
Qualità : **Prato**
Classe : **3**
Superficie Catastale : **Ha 00.12.80**
Reddito Dominicale : **3,31 Euro**
Reddito Agrario : **2,64 Euro**

(... continua ...)



(... continua ...)

□ **Comune di EDOLO (BS)**
Località FONTANA NASSA

ff) **Intera proprietà dell'U.I.U.** ubicata nel Comune di Edolo (Bs), località Fontana Nassa, così censita nel **catasto fabbricati** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Sezione Censuaria : **NCT**
Fg. n. : **99 (novantanove)**
Particella n. : **95 (novantacinque)**
Categoria : **A/6**
Classe : **3**
Consistenza : **6 vani**
Sup. catastale totale : **123 mq.**
Sup. catastale totale escluse aree coperte : **123 mq.**
Rendita : **120,85 Euro**
Indirizzo : **Località Fontana Nassa s.n.c. – P.T, 1 e 2**

gg) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Edolo (Bs), località Fontana Nassa, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Fg. n. : **99 (nove)**
Particella n. : **148 (centoquarantotto)**
Qualità : **Prato**
Classe : **4**
Superficie Catastale : **Ha 01.05.37**
Reddito Dominicale : **21,77 Euro**
Reddito Agrario : **16,33 Euro**

hh) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Edolo (Bs), località Fontana Nassa, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Fg. n. : **99 (nove)**
Particella n. : **124 (centoventiquattro)**
Qualità : **Bosco Alto**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.30.00**
Reddito Dominicale : **10,85 Euro**
Reddito Agrario : **0,93 Euro**

ii) **Intera proprietà del terreno** ubicato nel Comune di Edolo (Bs), località Fontana Nassa, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Fg. n. : **99 (nove)**
Particella n. : **98 (novantotto)**
Qualità : **Bosco Alto**
Classe : **1**
Superficie Catastale : **Ha 00.85.10**
Reddito Dominicale : **30,77 Euro**
Reddito Agrario : **2,64 Euro**

(... continua ...)



(... continua ...)

- jj) **Intera proprietà del fabbricato rurale** ubicato nel Comune di Edolo (Bs), località Fontana Nassa, così censito nel **catasto terreni** di detto Comune:

Comune Censuario di : **EDOLO (BS)**
Fg. n. : **99 (nove)**
Particella n. : **102 (centodieci)**
Qualità : **Fabbricato rurale**
Superficie Catastale : **Ha 00.00.04**

OSSERVAZIONI:

- Considerate le effettive disposizioni, destinazioni d'uso e consistenze dei singoli beni staggiti e tenuto conto del fatto che gli stessi, nel procedimento in questione, presentano più volte importanti differenze rispetto a come sono catastalmente raffigurati e/o censiti, agendo a favore di una maggiore semplicità e chiarezza espositiva ed al fine di migliorare le opportunità di vendita, d'ora in avanti e per tutto il resto della trattazione, si decide di considerare i vari immobili come facenti parte di **SEDICI** distinti **LOTTE DI VENDITA** che li riuniscono fra loro in modo omogeneo in funzione della loro similarità e/o complementarietà.

Nel prosieguo della presente perizia di stima, pertanto, gli identificativi catastali dei singoli beni staggiti finiscono per assumere un significato puramente indicativo mentre i **SEDICI** diversi **LOTTE DI VENDITA** – così come rispettivamente composti dai singoli immobili – diventano a tutti gli effetti i nuovi ed unici veri oggetti di vendita.

Più precisamente:

Comune di DARFO BOARIO TERME (BS)
Frazione di FUCINE

- LOTTO NR.01:**

Proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della villa con giardino e piscina sita in Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Fucine, Via A. Volta n.10/G, così catastalmente censita:

- Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.14
- Particella n.11702 Sub.1**
Cat.: A/7 – Cl.: 4 – Cons.: 13 vani – Sup. Cat. Tot.: 340 mq. – Rendita: € 1.678,48
 - Particella n.11702 Sub.2**
Cat.: C/6 – Cl.: 5 – Cons.: 24 mq. – Sup. Cat.: 27 mq. – Rendita: € 99,16
 - Particella n.11702 Sub.3**
Cat.: C/6 – Cl.: 5 – Cons.: 63 mq. – Sup. Cat.: 69 mq. – Rendita: € 260,29
 - Particella n.11702 Sub.4**
Cat.: A/10 – Cl.: 3 – Cons.: 2 vani – Sup. Cat. Tot.: 46 mq. – Rendita: € 593,93
 - Particella n.11702 Sub.5**
Cat.: A/10 – Cl.: 3 – Cons.: 3 vani – Sup. Cat. Tot.: 73 mq. – Rendita: € 890,89

Quanto sopra elencato, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, i B.C.N.C. di cui ai Subb.6 e 7, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.914 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione A – per l'intero mappale n.11702 (da Nord in senso orario: mappali n.1133, n.11268, n.10363, n.10352, n.11698, Strada comunale dei Chiosi delle Fucine, n.1135, n.2887, n.1370 e n.11689), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0023727 del 28.01.2013 ed in quelli risultanti nelle schede catastali che rappresentano gli immobili staggiti.

(... continua ...)



(... continua ...)

Comune di DARFO BOARIO TERME (BS)
Frazione di MONTECCHIO

LOTTO NR.02:

Intera proprietà dell'alloggio, dell'area urbana e dei locali siti in Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.5, così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme
Sezione Censuaria DAR – Fg.8

- Particella n.4078 Sub.1**
Cat.: A/7 – Cl.3 – Cons.: 7 vani – Sup. Cat. Tot.: 194 mq. – Rendita: € 777,27
- Particella n.4078 Sub.3**
Cat.: area urbana
- Particella n.7986**
Cat.: C/2 – Cl.: 2 – Cons.: 20 mq. – Sup. Cat. Tot.: 26 mq. – Rendita: € 30,99

Quanto sopra elencato, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, il B.C.N.C. di cui alla Particella n.4078 Sub.4, nei confini catastali individuati nel fg.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – per l'unione dei mappali n.4078 e n.7986 (da Nord in senso orario: mappali n.4076, n.7985, n.7103, n.4079 e Strada comunale di Montecchio), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0484687 del 05.10.2011 e – ove presenti le planimetrie catastali – in quelli risultanti nelle schede che rappresentano gli immobili staggiti.

LOTTO NR.03:

Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) della tettoia e dell'area urbana site nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.1, così catastalmente censite:

Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme
Sezione Censuaria DAR – Fg.8

- Particella n.4076 Sub.11**
Cat.: C/7 – Cl.: 3 – Cons.: 26 mq. – Sup. Cat. Tot.: 26 mq. – Rendita: € 40,28
- Particella n.4076 Sub.12**
Cat.: area urbana – Annotazioni: area urbana mq.145

Quanto sopra, nei confini catastali individuati per l'intero mappale n.4076 nel fg.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.10934, n.7985, n.7986 e Strada comunale di Montecchio), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.10273B del 27.03.1987 ed in quelli risultanti nelle schede catastali che rappresentano gli immobili staggiti.

LOTTO NR.04:

Intera proprietà del terreno sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas s.n.c., così catastalmente censito:

Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9

- Mappale n.3115**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.01.60 – R.D.: 0,74 Euro – R.A.: 0,45 Euro

(... continua ...)



(... continua ...)

Mappale n.10940

Qualità: Seminativo – Cl.: 1 – Sup. Cat.: Ha 00.03.95 – R.D.: 1,84 Euro – R.A.: 1,12 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nei fogli n.902 e n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.2178, n.10942, n.10934, Strada comunale di Montecchio, n.11118 e n.2181.

LOTTO NR.05:

Intera proprietà del locale di deposito sito nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme

Sezione Censuaria DAR – Fg.2

Particella n.2178 Sub.5

Cat.: C/2 - Cl.: 2 – Cons.: 70 mq. – Sup. Cat. Tot.: 81 mq. – Rendita: € 108,46

Quanto sopra, nei confini catastali individuati per l'intero mappale n.2178 nei fogli n.902 e n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.2883, n.3117, n.2176, n.1971, n.1975, n.1976, n.2881, n.2177, n.3128, n.10412, n.10411, n.7985, n.10942, n.10940 n.3115, n.2181, n.1980, e n.2179), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0413687 del 23.11.2004 ed in quelli risultanti nelle schede catastali che rappresentano gli immobili staggiti.

LOTTO NR.06:

Intera proprietà dell'area urbana sita nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così catastalmente censita:

Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme

Sezione Censuaria DAR – Fg.8

Particella n.10412

Cat.: area urbana – Cons.: mq.145

Intera proprietà del terreno sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così catastalmente censito:

Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme

Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9

Mappale n.10413

Qualità: Frutteto – Cl.: U – Sup. Cat.: Ha 00.00.74 – R.D.: 1,11 Euro – R.A.: 0,54 Euro

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nei fogli n.902 e n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e, più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.3311, n.4774, strada consorziale del Barba Carlo, n.8731, n.10411, n.7985, n.2178 e n.3128) e, per quanto concerne la sola area urbana, in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l'immobile staggito.

LOTTO NR.07:

Proprietà del terreno sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così catastalmente censito:

(... continua ...)



(... continua ...)

- Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9
 - Mappale n.10410**
Qualità: Frutteto – Cl.:U – Sup. Cat.: Ha 00.02.70 – R.D.: 4,04 Euro – R.A.: 1,95 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nel foglio n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.10411, n.8731, n.8730, n.7103 e n.7985.

LOTTO NR.08:

Intera proprietà del locale di deposito sito nel Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Via Chiosi s.n.c., così catastalmente censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.8
 - Particella n.11104 Sub.20**
Cat.: C/2 Cl.2 – Cons.: 14 mq. – Sup. Cat. Tot.: 17 mq. – Rendita: 21,69 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nel foglio n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.8735, n.10480, n.12478, n.12340, n.12342, n.12357, n.12355, n.2214 e n.8732, nei confini indicati nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0310252 del 10.10.2005 ed in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l’immobile staggito.

Comune di DARFO BOARIO TERME (BS)

Località SALETTI

LOTTO NR.09:

Intera proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, Via Giuseppe Mazzini s.n.c., così catastalmente censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.4
 - Particella n.1937 Sub.2**
Cat.: in corso di costruzione

Quanto sopra, nei confini catastali individuati per l’intero mappale n.1937 nel foglio n.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.3793, n.1936, strada comunale da Montecchio alla Sacca (Via G. Mazzini), n.3976 ed acque), nei confini indicati nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0130263 del 28.05.2015 ed in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l’immobile staggito.

LOTTO NR.10:

Intera proprietà dei terreni siti nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così catastalmente censiti:

- Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9

(... continua ...)



(... continua ...)

- Mappale n.3269**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.11.00 – R.D.: 5,11 Euro – R.A.: 3,12 Euro
- Mappale n.3908**
AA Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.02.00 – R.D.: 3,11 Euro – R.A.: 1,90 Euro
AB Qualità: Prato – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.01.25 – R.D.: 0,52 Euro – R.A.: 0,39 Euro
- Mappale n.3909**
AA Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.01.00 – R.D.: 0,46 Euro – R.A.: 0,28 Euro
AB Qualità: Prato – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.01.00 – R.D.: 0,41 Euro – R.A.: 0,31 Euro

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.3040, n.5255, acque, n.3268, n.3906, n.3907 e n.3034.

LOTTO NR.11:

Intera proprietà del terreno sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così catastalmente censito:

- Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fig.9
 - Mappale n.3900**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.08.90 – R.D.: 4,14 Euro – R.A.: 2,53 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nel fg.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.3012, n.3884, n.3000, n.3264 e strada consorziale dei Saletti.

LOTTO NR.12:

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dei terreni siti nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, così catastalmente censiti:

- Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fig.9
 - Mappale n.3077**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.18.30 – R.D.: 8,51 Euro – R.A.: 5,20 Euro
 - Mappale n.3892**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.06.70 – R.D.: 3,11 Euro – R.A.: 1,90 Euro

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.2864, n.3898, n.3262 ed acque.

Comune di EDOLO (BS)
Località COLOMBINE

LOTTO NR.13:

- Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U. a dest.ne non residenziale ma ugualmente utilizzata a scopo abitativo, della rimessa e di una parte del portico del vicino locale di deposito** site in Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censiti:

(... continua ...)



(... continua ...)

- Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.55 Sub.4 graffiata alla Particella n.145 Sub.2**
Cat.: A/4 – Cl.: 3 – Cons.: 4,5 vani – Sup. Cat. Tot.: 113 mq. – Rendita: € 104,58
 - Particella n.145 Sub.1**
Cat.: C/6 – Cl.: 2 – Cons.: 18 mq. – Sup. Cat. Tot.: 22 mq. – Rendita: € 51,13
- Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) del piccolo locale di deposito e di una parte del relativo portico** siti in Comune di Edolo (Bs), loc.tà Colombine, così catastalmente censiti:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.147**
Cat.: C/6 – Cl.: 2 – Cons.: 8 mq. – Sup. Cat. Tot.: 11 mq. – Rendita: € 22,72
- Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) del terreno** sito nel Comune Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censito:
 - Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.146**
Qualità: Prato – Cl.:3 – Sup. Cat.: Ha 00.00.45 – R.D.: 0,12 Euro – R.A.: 0,09 Euro
- Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) del terreno** sito nel Comune Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censito:
 - Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.153**
Qualità: Prato – Cl.:3 – Sup. Cat.: Ha 00.12.80 – R.D.: 3,31 Euro – R.A.: 2,64 Euro

Quanto sopra, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, il B.C.N.C. di cui alla Particella n.145 Sub.4, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa del nuovo catasto terreni revisionato del Comune di Edolo per l’unione dei mappali n.55, n.145, 146 e n.153 (da Nord in senso orario: mappali n.152, n.144, n.56, n.156 e n.155) ed in quelli risultanti nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 e nelle schede catastali che rappresentano le UU.II.UU. staggite.

- LOTTO NR.14:**
 - Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) della porzione di alloggio (unita di fatto a particella di altra ditta) e dei due vicini porticati** siti in Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censiti:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.144 Sub.1**
Cat.: A/4 – Cl.: 3 – Cons.: 4 vani – Sup. Cat. Tot.: 60 mq. – Rendita: € 92,96

Quanto sopra, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, il B.C.N.C. di cui alla Particella n.144 Sub.2, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa del nuovo catasto terreni revisionato del Comune di Edolo per il mappale n.144 (da Nord in senso orario: mappali n.152, n.56, n.145, n.55 e n.146) ed in quelli risultanti nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 e nella scheda catastale che rappresenta l’U.I.U. staggita.



LOTTO NR.15:

- Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell'U.I.U. a destinazione non residenziale ancora in corso di costruzione** sita in Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censita:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3**
Cat.: in corso di costruzione

Quanto sopra compresi i relativi accessori e, “pro quota”, i B.C.N.C. di cui alle Particelle n.55 Sub.6 e n.144 Sub.2, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa del nuovo catasto terreni revisionato del Comune di Edolo per l'unione dei mappali n.55 e n.145 (da Nord in senso orario: mappali n.152, n.146, n.144, n.56 e n.153), ed in quelli risultanti nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011.

Comune di EDOLO (BS)
Località FONTANA NASSA

LOTTO NR.16:

Intera proprietà del fabbricato rurale a dest.ne non residenziale ma ugualmente utilizzato a scopo abitativo sito in Comune di Edolo (Bs), località Fontana Nassa, così catastalmente censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.95**
Cat.: A/6 – Cl.: 3 – Cons.: 6 vani – Sup. Cat. Tot.: 123 mq. – Rendita: € 120,85

Proprietà del piccolo fabbricato rurale sito nel Comune Edolo (Bs), loc. Fontana Nassa, così catastalmente censito:

- Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.102**
Qualità: Fabbricato rurale – Sup. Cat.: Ha 00.00.04

Proprietà dei terreni siti nel Comune Edolo (Bs), loc. Fontana Nassa, così catastalmente censiti:

- Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.148**
Qualità: Prato – Cl.:3 – Sup. Cat.: Ha 01.05.37 – R.D.: 21,77 Euro – R.A.: 16,33 Euro
 - Mappale n.98**
Qualità: Bosco Alto – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.85.10 – R.D.: 30,77 Euro – R.A.: 2,64 Euro
 - Mappale n.124**
Qualità: Bosco Alto – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.30.00 – R.D.: 10,85 Euro – R.A.: 0,93 Euro

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa del nuovo catasto terreni revisionato per l'unione dei mappali n.95, n.102, n.148, n.98 e n.124 (da Nord in senso orario: mappali n.83, Strada Comunale di Fletta, n.125, n.127 e n.91) ed in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l'U.I.U. staggita.



IL LOTTO NR.01

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) della villa con piscina sita in Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Fucine, Via Alessandro Volta n.10/G, così catastalmente censita:

- Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.14
- Particella n.11702 Sub.1**
Cat.: A/7 – Cl.: 4 – Cons.: 13 vani – Sup. Cat. Tot.: 340 mq. – Rendita: € 1.678,48
- Particella n.11702 Sub.2**
Cat.: C/6 – Cl.: 5 – Cons.: 24 mq. – Sup. Cat.: 27 mq. – Rendita: € 99,16
- Particella n.11702 Sub.3**
Cat.: C/6 – Cl.: 5 – Cons.: 63 mq. – Sup. Cat.: 69 mq. – Rendita: € 260,29
- Particella n.11702 Sub.4**
Cat.: A/10 – Cl.: 3 – Cons.: 2 vani – Sup. Cat. Tot.: 46 mq. – Rendita: € 593,93
- Particella n.11702 Sub.5**
Cat.: A/10 – Cl.: 3 – Cons.: 3 vani – Sup. Cat. Tot.: 73 mq. – Rendita: € 890,89

Quanto sopra elencato, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, i B.C.N.C. di cui ai Subb.6 e 7, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.914 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione A – per l’intero mappale n.11702 (da Nord in senso orario: mappali n.1133, n.11268, n.10363, n.10352, n.11698, Strada comunale dei Chiosi delle Fucine, n.1135, n.2887, n.1370 e n.11689) ed in quelli risultanti nell’elaborato planimetrico di sub.ne Prot. n.BS0023727 del 28.01.2013 ed in quelli risultanti nelle schede catastali che rappresentano gli immobili staggiti.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

Gli immobili oggetto di stima – costituiti da una villa di grandi dimensioni con annesso parco, piscina e piccolo fabbricato accessorio – si trovano nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs) e sono ubicati nella frazione di Fucine, in Via Alessandro Volta n.10/G.

a) L’edificio principale:

Trattasi di una villa di grandi dimensioni ubicata in zona residenziale semi periferica urbanizzata discretamente servita dalla viabilità comunale.

Lo stabile, di tipo isolato, è disposto su tre piani, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel tessuto urbanistico-edilizio che lo circonda.

La villa, edificata in epoca recente, si presenta ben conservata ed ottimamente mantenuta.

Il fabbricato ha strutture di tipo misto, orizzontamenti in latero-cemento e coperture costituite da tetti su più livelli a falde inclinate con gronde piane in legno verniciato di colore bianco.

Le facciate dell’edificio, in gran parte rivestite da un cappotto isolante esterno con finitura superficiale in resina colorata (bianca e grigia), presentano alcune specchiature in pietra di lucerna lavorate a corsi orizzontali.



I serramenti esterni sono in alluminio e sono dotati di vetri isolanti antisfondamento.

Il tetto dell'edificio, articolato su due livelli, è del tipo a padiglione con struttura in legno e manto di copertura delle falde in lamiera al titanio munita di barriere fermande.

Tutti gli intradossi del tetto in legno, di tipo inclinato e visibili dall'interno dei locali, sono smaltati con vernice bianca e così anche le gronde che, però, sono orizzontali. I pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere sono in lamiera al titanio.

Su una delle alve del tetto a padiglione più alto – quella rivolta a Sud-Est che copre una parte del corpo di fabbrica principale della villa sono stati installati n.30 (trenta) pannelli fotovoltaici mentre, sull'alve del tetto più basso che copre il porticato esterno della cucina – quella rivolta verso Sud – sono montati n.2 (due) pannelli solari ad alto rendimento.

La villa, oltre all'impianto fotovoltaico e all'impianto dei pannelli solari è dotata degli impianti idrico-sanitario, geotermico, del gas metano, di riscaldamento – raffrescamento, elettrico di illuminazione e f.m., antintrusione, di distribuzione del segnale telefonico, di distribuzione del segnale tv terrestre e satellitare, konnex bus di gestione e integrazione impianti, videocitofonico, di video-sorveglianza, di termoregolazione, di messa a terra e di diffusione sonora.

L'impianto elettrico è alimentato direttamente dalla rete di distribuzione dell'ente erogatore con tensione nominale trifase di 400 V, frequenza di 50 Hz e il sistema di distribuzione adottato è TT con neutro collegato francamente a terra all'interno della distribuzione dell'ENEL; la potenza contrattuale per cui è dimensionato l'impianto è di 25 KW 3 poli +N.

b) L'esterno della villa (Sub.1 parte):

Da Via Alessandro Volta, oltrepassata la bella edicola **(01)** che ospita il massiccio cancello pedonale che qui si apre al civico n.10/G, si segue il vialetto illuminato a raso **(02)** che attraversa il giardino **(03)** fino a giungere nello slargo che si apre davanti al portone di entrata della villa **(04)**.

Lo slargo, mentre sul lato Est dell'edificio lascia spazio ad un marciapiede **(05)** che segue la facciata della villa fino a raggiungere e a delimitare il porticato antistante la cucina, sul fianco Nord-Est dello stabile si trasforma in una sorta di pergolato **(06)** con pietraia centrale che, sul fondo, si affaccia sulla valle.

Il giardino **(03)**, completamente recintato, circonda la casa ed è stato sistemato in modo da alternare degli spazi piani a delle zone acclivi; è così che tutt'attorno alla piscina si trova un'ampia zona pianeggiante e pavimentata che è unita alla sovrastante tramite un muro di sostegno a paramento verticale e una scala esterna **(14)** a ginocchio che si sviluppa intorno a due lati del vicino locale tecnico interrato con copertura piana **(22)**.

Nell'intorno del fabbricato si nota anche la presenza di alcune strutture accessorie quali la piscina **(10)**, una pensilina **(11)** ed una zona barbeque **(15)** che rendono maggiormente fruibile lo spazio esterno. Sia l'edicola di entrata **(01)** che la pensilina **(11)** che il barbeque **(15)** hanno linee architettoniche di tipo moderno e strutture portanti in profilati di ferro.

La piscina **(10)**, del tipo a sfioro, è di forma squadrata e mentre lungo il lato Nord-Est ha una comoda gradinata di accesso che dalla quota del terreno circostante la vasca scende fino sul fondo della stessa, sul lato Nord-Ovest è munita di trampolino.

Come detto, tutt'intorno alla vasca della piscina vi è un'ampia zona pianeggiante e pavimentata che funge da comodo solarium e zona relax.

Subito a fianco dell'entrata pedonale che si apre su Via Alessandro Volta si trova l'ampio cancello carraio a doppio battente da cui, scendendo lungo la rampa **(08)** che fiancheggia l'edificio, si giunge al piazzale retrostante la villa **(09)** sul quale si aprono i tre portoni sezionali a scorrimento verticale che consentono di accedere alle due autorimesse e da cui è anche possibile raggiungere la vicina piscina e le annesse strutture.



L'intera viabilità carraia interna alla proprietà – costituita dalla rampa e dal piazzale retrostante l'edificio – è pavimentata con blocchetti di pietra di lucerna mentre quella pedonale – costituita dai vialetti, dai marciapiedi e dall'intera zona che circonda la piscina – è pavimentata con lastre di pietra grigia trattate per esterni.

OSSERVAZIONI:

- **Prima di procedere oltre nella descrizione dei singoli locali che costituiscono il fabbricato in questione bisogna precisare che gli stessi verranno di seguito identificati e descritti in funzione del loro effettivo attuale utilizzo.**

Ciò, però, non prima di avere evidenziato e chiarito come alcuni di loro – dal punto di vista urbanistico-edilizio – hanno destinazioni d'uso dissimili da quelle per cui sono oggi effettivamente utilizzati (es.: Al P.S1 – Ufficio (41) utilizzato come taverna).

c) L'interno dell'edificio:

- **L'alloggio (Sub.1 parte)**, che può essere idealmente diviso in zona giorno posta al piano terra (P.T.), zona notte posta al primo piano (P.1) e zona accessori alla residenza posto al piano interrato (P.S1), risulta essere così composto:
 - **Al piano interrato (vani accessori):** portico esterno (16), locale vasca idromassaggio (17), docce (18) e sauna – bagno turco (19), disimpegno (20), cantina (21), locale tecnico piscina (22);
 - **Dal piano terra al piano primo:** scala a chiocciola (23);
 - **Al piano terra (zona giorno):** atrio d'ingresso (25), soggiorno-pranzo (26) con balcone coperto (27) e scala esterna a sviluppo lineare di collegamento al piano seminterrato (28), cucina (29) con ampio portico coperto (30);
 - **Dal piano terra al piano primo:** scala a chiocciola (31);
 - **Al primo piano (zona notte):** atrio (35), ampio corridoio centrale (36), vano tecnico – ripostiglio (37), bagno (38) con piccolo terrazzo coperto (39), tre camere da letto (40, 41 e 42) tutte con balcone (43, 44 e 45) e una con cabina armadio (48) e bagno esclusivo (46) munito di piccolo balcone (47).

L'abitazione, di grandi dimensioni, presenta vani di forma regolare, bene illuminati e con finiture di pregio e, sia al piano interrato che al piano terra, fa tutt'uno con le due vicine **zone ufficio** che risultano essere così composte:

- **Al piano interrato (Sub.5):** ufficio (41) utilizzato come taverna, disbrigo (42), bagno (43) e lavanderia (44);
- **Al piano terra (Sub.4):** ufficio (45) con portico coperto (46), disbrigo (47) con vano tecnico – armadio a muro (48) e bagno (49);

L'insieme di tutti i locali che compongono l'abitazione e gli uffici è estremamente funzionale e si caratterizza per l'accuratezza dei particolari e l'elevato standard dei materiali utilizzati per le finiture.

Gli interni, come si può anche vedere dall'allegata documentazione fotografica (**Cfr. Allegato n.03**), sono stati realizzati seguendo un ben preciso dettato architettonico che caratterizza i locali e li rende dialoganti nei confronti dell'unicum che costituiscono.

Diventano così parte dell'insieme alcune peculiarità – quali ad esempio una parte del soggiorno-pranzo a doppia altezza, il caminetto circolare di tipo sospeso, la pavimentazione dei locali siti al piano terra con grandi lastre di pietra grigia orientale e quella dei locali del primo piano con



grandi lastre di gress porcellanato finissimo, la presenza di alcune pareti trattate con resine velate che ricordano gli stucchi veneziani, la scala a chiocciola rivestita con resina bianca con i parapetti in acciaio cromato e parte delle strutture in ferro a vista verniciate di colore rosso, le porte interne dell'appartamento e degli uffici realizzate in alluminio anodizzato con profili arrotondati e vetri fumè, i parapetti di affaccio interni in lastre di vetro temperato, gli intradossi dei solai di copertura in legno a vista smaltati in bianco – che rendono estremamente gradevole l'intero alloggio.

A ciò bisogna aggiungere le accuratissime finiture presenti nel locale cantina **(21)** con porta scomparsa – la cui parete di fondo è tappezzata con una gigantografia rappresentante un torrente che scorre in un bosco ed il cui pavimento è in lastre di acciaio inox mandorlato con al centro una nicchia vetrata che lascia intravedere un bel sottofondo di foglie e sassi appositamente ricostruito – e quelle presenti nella definizione della SPA (salus per aquam) il cui l'ambiente più grande **(17)**, quello in cui si trova la vasca idromassaggio a più posti, è interamente pavimentato con listoni di legno come la tolda di una nave, la sauna – bagno turco **(19)** è completamente rivestito con un mosaico in microtessere di vetro e la zona docce **(18)** è tutta realizzata con lastre di pietra grigia orientale e vede una lama d'acqua discendere dall'alto a mo' di cascata.

All'interno dei locali che fanno parte dell'alloggio (Sub.1) e degli uffici (Subb.4 e 5) tutti gli impianti tecnologici sono sottotraccia:

- i bagni sono tutti dotati di sanitari e rubinetterie cromate di ottima fattura;
- l'impianto elettrico (di marca Gewiss) è dotato di quadri generali / di zona ordinati e completi di prese ed interruttori ad incasso con placche in metallo pressofuso;
- tutti i locali riscaldati sono muniti di riscaldamento radiante a pavimento ed i bagni anche di scaldasalviette in acciaio cromato.

Per quanto è stato possibile verificare, tutti gli impianti sono perfettamente funzionanti.

d) Le due autorimesse:

Al piano interrato della villa, come già detto, si trovano anche due autorimesse fra loro indipendenti i cui accessi carrai si aprono sul piazzale retrostante l'edificio; la più grande (Sub.3) **(50)** è effettivamente utilizzata come tale mentre quella più piccola (Sub.2) **(51)** è attualmente adoperata come stanza per i giochi.

Entrambe le autorimesse sono dotate di accessi carrai con portoni sezionali motorizzati a scorrimento verticale e di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice del tipo sottotraccia con prese e pulsanti incassati e placche in alluminio anodizzato, hanno pavimenti in piastrelle di gress porcellanato e pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Sul pavimento del locale utilizzato come sala giochi **(51)** è stata steso uno strato di moquette.

e) I locali comuni:

Proseguendo fino in fondo all'autorimessa più grande **(50)** – ove quest'ultima diviene B.C.N.C. **(52)** – mentre sulla sinistra si apre una porta REI che conduce alla centrale termica **(53)** posta a servizio dell'intero edificio, sulla destra se ne apre un'altra che conduce verso l'interno dello stabile.

Da qui, passando attraverso il disbrigo **(54)** in cui confluisce la porta proveniente dall'autorimessa più piccola **(51)**, si giunge al grande atrio comune **(55)** da cui si diparte la scala a chiocciola **(23)** che collega fra loro tutti i piani dell'edificio.

Attraverso questo percorso, dunque, sia il locale caldaia che le due autorimesse (Subb.2 e 3) risultano essere collegati dall'interno con il resto dell'edificio.



Ciò detto, per l'unico lotto di vendita (**LOTTO NR.01**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati, ove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, dove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):

- **LOTTO NR.01:**

(Rif.: Fg.14/DAR – Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e relativi B.C.N.C. Subb.6 e 7)

Q.ta Proprietà: 1/2

L'abitazione

(Rif.: Particella n.11702 Sub.1)

Tabella A1)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	T	Edicola d'ingresso (01)	---	12,78 mq.	0,50	6,39 mq.
02)	S1/T	Giardino (03)	---	839,92 mq.	0,10	83,99 mq.
03)	S1	Piscina esterna (10)	---	81,21 mq.	0,50	40,61 mq.
04)	S1	Pensilina (11)	---	18,14 mq.	0,50	9,07 mq.
05)	S1	Intorno della piscina pavimentato (13)	---	177,13 mq.	0,15	26,57 mq.
06)	S1/T	Scala esterna (14)	---	18,41 mq.	0,20	3,68 mq.
07)	T	Barbecue (15)	---	11,16 mq.	0,50	5,58 mq.
08)	S1	Portico (16)	---	6,78 mq.	0,25	1,70 mq.
09)	S1	Locale vasca idromassaggio (17)	---	29,80 mq.	1,00	29,80 mq.
10)	S1	Doccia (18)	---	5,46 mq.	1,00	5,46 mq.
11)	S1	Sauna – bagno turco (19)	---	4,48 mq.	1,00	4,48 mq.
12)	S1	Disbrigo (20)	---	23,07 mq.	0,50	11,54 mq.
13)	S1	Cantina (21)	---	22,87 mq.	0,50	11,44 mq.
14)	S1	Locale tecnico piscina (22)	---	10,17 mq.	0,50	5,09 mq.
15)	S1/T	Scala a chiocciola (23)	---	8,58 mq.	0,25	2,15 mq.
16)	T	Ingresso (25)	19,58 mq.	---	1,00	19,58 mq.
17)	T	Soggiorno – pranzo (26)	92,69 mq.	---	1,00	92,69 mq.
18)	T	Balcone coperto (27)	---	10,15 mq.	0,35	3,55 mq.
19)	T	Scala esterna (28)	---	11,97 mq.	0,20	2,39 mq.
20)	T	Cucina (29)	36,27 mq.	---	1,00	36,27 mq.
21)	T	Porticato (30)	---	26,66 mq.	0,35	9,33 mq.
22)	T/1	Scala a chiocciola (31)	---	7,66 mq.	0,25	1,92 mq.
23)	1	Atrio (35)	14,14 mq.	---	1,00	14,14 mq.
24)	1	Corridoio (36)	26,51 mq.	---	1,00	26,51 mq.
25)	1	Vano tecnico – ripostiglio (37)	3,56 mq.	---	1,00	3,56 mq.
26)	1	Bagno (38)	11,10 mq.	---	1,00	11,10 mq.
27)	1	Loggia (39)	---	3,27 mq.	0,35	1,14 mq.
28)	1	Camera doppia (40)	26,68 mq.	---	1,00	26,68 mq.
29)	1	Camera doppia (41)	26,52 mq.	---	1,00	26,52 mq.
30)	1	Camera matrimoniale (42)	25,30 mq.	---	1,00	25,30 mq.
31)	1	Balcone (43)	---	2,63 mq.	0,20	0,53 mq.
32)	1	Balcone (44)	---	2,63 mq.	0,20	0,53 mq.
33)	1	Balcone (45)	---	10,15 mq.	0,25	2,54 mq.
34)	1	Bagno (46)	13,46 mq.	---	1,00	13,46 mq.
35)	1	Balcone (47)	---	2,63 mq.	0,20	0,53 mq.
36)	1	Cabina armadio (48)	8,16 mq.	---	1,00	8,16 mq.
SUPERFICI TOTALI						573,98 mq.

L'autorimessa più piccola utilizzata come sala giochi

(Rif.: Particella n.11702 Sub.2)

Tabella B1)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	S1	Autorimessa (utilizzata come sala giochi) (51)	---	27,87 mq.	0,5	13,94 mq.
SUPERFICI TOTALI						13,94 mq.



**L'autorimessa più grande
(Rif.: Particella n.11702 Sub.3)**

Tabella C1)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	S1	Autorimessa (50)	---	71,78 mq.	0,5	35,89 mq.
SUPERFICI TOTALI						35,89 mq.

L'ufficio ubicato al P.T.

(Rif.: Particella n.11702 Sub.4)

Tabella D1)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	T	Studio – ufficio (45)	---	31,63 mq.	1,00	31,63 mq.
02)	T	Disimpegno (46)	---	5,96 mq.	1,00	5,96 mq.
03)	T	Vano tecnico – armadio a muro (47)	2,60 mq.	---	0,50	1,30 mq.
04)	T	Bagno (48)	---	9,23 mq.	1,00	9,23 mq.
SUPERFICI TOTALI						48,12 mq.

L'ufficio ubicato al P.S1 utilizzato come taverna

(Rif.: Particella n.11702 Sub.5)

Tabella E1)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	S1	Ufficio utilizzato come taverna (41)	---	56,08 mq.	1,00	56,08 mq.
02)	S1	Disbrigo (42)	---	4,42 mq.	1,00	4,42 mq.
03)	S1	Bagno (43)	---	5,48 mq.	1,00	5,48 mq.
04)	S1	Lavanderia (44)	---	8,54 mq.	1,00	8,54 mq.
SUPERFICI TOTALI						74,52 mq.

I beni comuni non censibili

(Rif.: B.C.N.C.: Particelle n.11702 Subb.6 e 7)

Tabella F1)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	T	Vialetto d'entrata (02)	---	27,93 mq.	0,15	4,19 mq.
02)	T	Slargo di fronte alla porta di entrata (04)	---	53,91 mq.	0,20	10,78 mq.
03)	T	Marciapiede (05)	---	24,09 mq.	0,15	3,61 mq.
04)	T	Pergolato con relativo affaccio (06)	---	42,53 mq.	0,20	8,51 mq.
05)	T	Loggiato (07)	---	11,46 mq.	0,35	4,01 mq.
06)	S1/T	Rampa carraia (08)	---	103,12 mq.	0,15	15,47 mq.
07)	S1	Piazzale carraio (09)	---	147,31 mq.	0,15	22,10 mq.
08)	S1	Passaggio comune (52)	---	11,25 mq.	0,50	5,63 mq.
09)	S1	Centrale termica (53)	---	14,48 mq.	0,50	7,24 mq.
10)	S1	Disbrigo comune (54)	---	7,54 mq.	0,50	3,77 mq.
11)	S1	Disbrigo comune (55)	---	27,38 mq.	0,50	13,69 mq.
SUPERFICI TOTALI						99,00 mq.

In cui: S.L.R. : Superficie lorda residenziale
S.L.N.R. ... : Superficie lorda non residenziale
Coeff. : Coefficienti di equiparazione
S.C. : Superficie commerciale

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilevati effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)



OSSERVAZIONI:

- Il giardino circostante la villa, soprattutto verso valle, è costituito da un terrapieno che, sostenuto da un muro di contenimento edificato a confine, emerge dal natural declivio dell'originale versante pedemontano.

Al riguardo, dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che avverso la realizzazione di tale manufatto e di due vicini pozzetti è stata incaricata presso il Tribunale di Brescia una causa civile che, di fatto, rende gli immobili staggiti soggetti a "lite in corso" con la possibilità che qualora vi sia la vittoria di Parte Attrice si debba procedere, come dalla stessa richiesto, ad arretrare la costruzione e i pozzetti, per la parte che si eleva al di sopra del preesistente piano di campagna, fino alla distanza di 5 metri dal confine o, in subordine, arretrare i pozzetti a 2 metri dal confine o, ancora, a risarcire il danno nella misura che risulterà provata in corso di causa o in quella che il giudice riterrà di liquidare anche in via equitativa

- Con riferimento alla Particella n.11702 Sub.1 (facente parte del presente lotto di vendita) e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Darfo Boario Terme e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere presso l'Ufficio del Territorio di Brescia.

Difficoltà che, per essere regolarizzate, renderanno necessario:

- inoltrare al Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. ██████████ (debitore esecutato) è **comproprietario della quota indivisa di ½ (un mezzo) dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01)** in forza dei seguenti atti di provenienza:

- **Fg.14/DAR – Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5:**

- **atto di compravendita** a rogito Notaio Alessandro Seriola in data 20 dicembre 2010 Rep. n.28119/8381, **trascritto a Breno il 21 dicembre 2010 ai n.ri 8853 R.G. / 6442 R.P.** con cui la società ██████████ S.r.l. con sede in ██████████ (Cod. Fisc.: ██████████), vendeva ai signori ██████████ e ██████████ nata il ██████████, per quota indivisa di ½ (un mezzo) ciascuno in separazione dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme e censita al Catasto Fabbricati al foglio 14/DAR con il mappale 11702, in corso di costruzione, con precisazione che nella sezione D della relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "La società ██████████ S.r.l." vende al fine di trasferire ai signori ██████████ e ██████████, che comprano al fine di acquistare per quote eguali, il diritto di proprietà sul seguente bene immobile sito nel territorio del Comune di Darfo Boario Terme (BS) frazione Fucine, via Chiosi: edificio con circostante giardino di pertinenza, in corso di costruzione sopra e sotto l'area distinta nel catasto dei terreni del Comune di Darfo Boario Terme, sezione di Darfo, al foglio 9 logico con la particella 11702 di are 18.10. L'edificio avrà destinazione abitativa; si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, e dispone di un piccolo fabbricato accessorio posto sul giardino pertinenziale. Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.



- **denuncia di variazione** n. 3078.1/2013 in atti del Catasto dal 28 gennaio 2013 che sopprimendo il mappale n.11702 in corso di costruzione ha dato origine, tra l'altro, ai mappali facenti parte del LOTTO NR.01.

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere proprietario della quota indivisa di ½ (un mezzo) dei beni immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01);

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che la villa, i relativi accessori e le pertinenze sembrano essere normalmente utilizzati dal Sig. [REDACTED] (debitore eseguito) che quivi risulta essere residente con la propria famiglia.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE:

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- Le UU.II.UU. staggite** facenti parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.01 – Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 del Fg.14/DAR del catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**), sono tutte graficamente individuate nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS00023727 del 28.01.2013 e singolarmente descritte nelle rispettive schede catastali presentate all'U.T. di Brescia in pari data e con uguale protocollo.
- Le UU.II.UU. in questione**, alla data della visura, erano catastalmente intestate a:
 - Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni**
 - Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni**

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'immobile staggito catastalmente identificato con la Particella n.11702 Sub.1, nel corso del sopralluogo effettuato in sito si sono rilevate alcune lievi differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto dichiarato presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in fase di accatastamento nella scheda planimetrica Prot. n.BS0023727 del 28.01.2013 redatta dal Geom. Andrea Grappoli.**

Diffomità che interessano:

- La diversa disposizione del locale accessorio interno sito al piano interrato (identificato nella planimetria catastale come lavanderia) che, in realtà, è suddiviso in tre parti in cui, rispettivamente, si trovano la vasca idromassaggio, le docce e la sauna – bagno turco;
- Il barbecue posto in prossimità dell'angolo Sud-Ovest del giardino, indicato come legnaia.



- Per completezza di trattazione si fa inoltre notare:
 - CHE l'appezzamento di terreno sul quale sorgono gli immobili, completamente recintato, probabilmente a causa della scarsa precisione grafica della mappa di catasto terreni, presenta una conformazione sensibilmente dissimile da quella del mappale n.11702 qui vi rappresentato;
 - CHE l'autorimessa di cui al **Sub.2** è attualmente utilizzata come stanza dei giochi;
 - CHE l'ufficio di cui al **Sub.5** è utilizzato come taverna.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiati, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.01:**
 - Particella n.11702 Sub.1 (abitazione) **NON REGOLARE**
 - Particella n.11702 Sub.2 (autorimessa) **REGOLARE**
 - Particella n.11702 Sub.3 (autorimessa) **REGOLARE**
 - Particella n.11702 Sub.4 (ufficio) **REGOLARE**
 - Particella n.11702 Sub.5 (ufficio) **REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.01, nel suo insieme, non è provvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiati:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che gli immobili staggiati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n.347/2007 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 28.11.2007 (Prot. n.26363) avente ad oggetto: "Costruzione di nuovo fabbricato residenziale con tipologia unifamiliare";**
- Denuncia di Inizio Attività n.117/2008 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 29.04.2008 (Prot. n.009998) avente ad oggetto: "Variante alla DIA n.347/2007 Prot. n.26363 del 28.11.2007 – Modifica sagoma superficie di nuovo fabbricato residenziale";**
- Denuncia di Inizio Attività n.229/2008 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 26.09.2008 (Prot. n.021311) avente ad oggetto: "Variante alla DIA n.117/2008 Prot. n.9998 – Modifica coperture e modifiche interne di nuovo fabbricato residenziale";**
- Denuncia di Inizio Attività n.183/2009 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 04.08.2009 (Prot. n.19354) avente ad oggetto: "II° variante alla DIA n.117/2008 Prot. n.9998 del 29.04.2008 – Modifica sistemazioni esterne";**
- Denuncia di Inizio Attività n.141/2012 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 06.07.2012 (Prot. n.17057) avente ad oggetto: "Modifica di partizioni interne e sistemazioni esterne di fabbricato di civile abitazione".**
- Denuncia di Inizio Attività n.239/2012 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 29.10.2012 (Prot. n.028275) avente ad oggetto: "Variazione alla D.I.A. n.141/2012: modifica di dest.ne d'uso senza opere edilizie di porzione di fabbricato di civile abitazione".**

Dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute altre Pratiche Edilizie inerenti gli immobili in questione.



OSSERVAZIONI:

- Nel corso dei sopralluoghi effettuati in sito si sono rilevate alcune differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie visionate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme.

Differenze che interessano la Particella n.11702 Sub.1 e, più in particolare:

- il locale accessorio sito al piano interrato (P.S1) della villa originariamente identificato come lavanderia che, in realtà, risulta oggi essere stato suddiviso con opere edili in tre diversi ambienti che, rispettivamente, ospitano la vasca idromassaggio (17), le docce (18) e la sauna – bagno turco (19);
- la diversa conformazione planimetrica della zona interrata dell'edificio in corrispondenza del locale cantina (21) e dell'antistante disbrigo (20);
- l'angolo Sud-Ovest del giardino che circonda la villa dove è stato realizzato un "barbecue" (15) stabilmente infisso coperto da una pensilina completo di fuoco, bancone di appoggio/lavoro con lavandino incassato.

Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, in merito al presente lotto di vendita si è può dire che:

Le difformità riscontrate nell'edificio principale, in quanto ritenute sanabili, POTRANNO ESSERE SANATE presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle stesse.

Quanto sopra, ovviamente, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo "pro quota" tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere piccole opere di adeguamento / demolizione.

Non così, invece, quelle riguardanti l'edificazione del barbecue esterno (che "sic rebus stantibus" risulta essere stato realizzato "ex novo" in assenza di titolo autorizzativo), **che in quanto ritenute non sanabili, NON POTRANNO ESSERE SANATE e dovranno essere demolite.**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

□ LOTTO NR.01:

- Particella n.11702 Sub.1 (abitazione) **NON REGOLARE (sanabile solo in parte)**
- Particella n.11702 Sub.2 (autorimessa) **REGOLARE**
- Particella n.11702 Sub.3 (autorimessa) **REGOLARE**
- Particella n.11702 Sub.4 (ufficio) **REGOLARE**
- Particella n.11702 Sub.5 (ufficio) **REGOLARE**

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

- **In data 11.01.2013** è stata presentata presso l'ufficio protocollo del Comune di Darfo Boario Terme istanza tesa ad ottenere il certificato di agibilità della villa (Prot. n.1081);
- **In data 14.02.2013** il servizio urbanistica ed edilizia privata del settore tecnico comunale della città di Darfo Boario Terme con propria nota Prot. n.5039/VI-3 richiedeva la presentazione di una serie di documenti e, nel frattempo, sospendeva i termini per la formazione del certificato di agibilità per silenzio accoglimento.

Constatato come dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme non sia emersa la presentazione delle richieste integrazioni documentali, gli immobili staggiti – nel prosie-



guo della trattazione – saranno considerati (come in effetti sono) privi del relativo certificato di agibilità.

(Cfr. Allegato n.06)

c) **Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:**

In data **12.07.2018** (Prot. n.18448) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** del terreno di cui al mappale n.11702 del Catasto Terreni del comune censuario di Darfo – Sez.A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.19872/6.3 del 30.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha la seguente destinazione urbanistica:

“Zona B2 residenziale di completamento”

L'area risulta inoltre:

- *all'interno della Zona 2u,k della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *all'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI:

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno il 21.12.2010 ai n.ri 8854 R.G. / 1470 R.P.** per complessivi Euro 850.000,00 (Euro Ottocentocinquantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc. 00 053 810 149) che ha eletto domicilio ipotecario in Sondrio Piazza Garibaldi n.16, contro [REDACTED] e [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 500.000,00 (Euro Cinquecentomila/00) per atto a rogito Notaio Alessandro Seriola in data 20 dicembre 2010 Rep. n.28120/8382 ed a carico, come indicato nella sezione B della relativa nota di iscrizione, del mappale n.11702 del foglio 9 di Catasto Terreni (Ente Urbano) e n.11702 del foglio 14/DAR di Catasto Fabbricati (Fabbricato in corso di costruzione), da cui derivano tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01) e **successiva annotazione all'iscrizione trascritta a Breno il 22.09.2017 ai n.ri 5645 R.G. / 848 R.P..**
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – delle particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e, dunque, di tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01);



- **ATTO DI CITAZIONE PER CHIAMATA DI TERZO** trascritto a Breno il 25 giugno 2012 ai n.ri 3886 R.G. / 3144 R.P. a favore di Armanini Rossana nata il 4 febbraio 1982 e [REDACTED] e [REDACTED], a carico del mappale n.11702 del foglio 14/DAR di Catasto Fabbricati (Fabbricato in corso di costruzione) – e dunque di tutte le particelle che fanno parte del LOTTO NR.01 – con precisazione che la sezione D della relativa nota di trascrizione riporta letteralmente quanto segue: “... *previo accertamento della violazione della normativa locale integrativa degli artt.872 e 873 c.c. da parte della costruzione edificata dall'impresa [REDACTED] s.r.l. e oggi di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], distinta al catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme al fg.14 mappale n.11702, costituita da terrapieno sorretto da un muro di contenimento e da pozzetti, nonché dell'art.889 c.c. da parte dei due pozzetti. Condannare [REDACTED] e [REDACTED] ad arretrare la costruzione e i pozzetti, per la parte che si eleva al di sopra del preesistente piano di campagna, fino alla distanza di mt.5 dal confine con la proprietà della signora Armanini Rossana; in subordine, arretrare i pozzetti a 2 metri dal confine. In ogni caso, condannare [REDACTED], [REDACTED] e l'impresa [REDACTED], in via tra loro solidale, al risarcimento del danno nella misura che risulterà provata in corso di causa o in quella che il giudice riterrà di liquidare anche in via equitativa, in via subordinata d'istruttoria: si chiede ammettersi prove per documenti testi e interpellò sulle circostanze esposte in narrativa da intendersi qui ritrascritte con la premessa “vero che” con riserva di ulteriormente dedurre produrre documenti e indicare testimoni ex art.183, 6° comma C.P.C. che sin d'ora si richiedono. Si chiede che venga disposta consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare la sussistenza della violazione delle norme in materia di distanze dal confine e di individuare l'esatta misura del dovuto arretramento. ...”*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche delle particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – delle particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e, dunque, di tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché i beni immobili facenti parte del LOTTO NR.01 (Rif.: Fg.14/DAR – Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:



- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Breno il 21.12.2010 ai n.ri 8854 R.G. / 1470 R.P. per complessivi Euro 850.000,00 (Euro Ottocentocinquantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc. 00 053 810 149) che ha eletto domicilio ipotecario in Sondrio Piazza Garibaldi n.16, contro [REDACTED] e [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 500.000,00 (Euro Cinquecentomila/00) per atto a rogito Notaio Alessandro Seriola in data 20 dicembre 2010 Rep. n.28120/8382 ed a carico, come indicato nella sezione B della relativa nota di iscrizione, del mappale n.11702 del foglio 9 di Catasto Terreni (Ente Urbano) e n.11702 del foglio 14/DAR di Catasto Fabbricati (Fabbricato in corso di costruzione) e **successiva annotazione all'iscrizione trascritta a Breno il 22.09.2017 ai n.ri 5645 R.G. / 848 R.P. per la sola parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Codice Fiscale 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.01);**

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque opponibili all'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

- **Servitù di transito pedonale e carroia** nonché **di posa e manutenzione di tutti gli impianti tecnologici** a favore del mappale n.1132 del foglio 9 di Catasto Terreni (da cui deriva quanto oggetto del LOTTO NR.01) ed a carico del mappale n.2346 del foglio 9 di Catasto Terreni, costituita con atto a rogito Notaio Giorgio Cemmi in data 21 gennaio 2008 Rep. n.106354/14182, **trascritto a Breno il 29 gennaio 2008 ai n.ri 713 R.G. / 532 R.P.;**
- **Servitù di transito pedonale e carroia** nonché **di posa e manutenzione di tutti gli impianti tecnologici** a carico dell'originario mappale n.1132 del foglio 9 di Catasto Terreni (da cui deriva quanto oggetto del LOTTO NR.01) ed a favore del mappale n.2346 del foglio 9 di Catasto Terreni, costituita col medesimo atto a rogito Notaio Giorgio Cemmi in data 21 gennaio 2008 Rep. a. 106354/14182, **trascritto a Breno il 29 gennaio 2008 ai n.ri 714 R.G. / 533 R.P.;**



Ed al riguardo, per completezza di trattazione ed a favore di maggiore chiarezza, si ritiene doveroso riportare integralmente quanto riportato nella certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Seriola in data 20 dicembre 2010 Rep. n. 2811918381, trascritto a Breno il 21 dicembre 2010 ai n.ri 8853/6442, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], vendeva ai signori [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED], per quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in separazione dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme e censita al Catasto Fabbricati al foglio 14/DAR con il mappale 11702, in corso di costruzione, con precisazione che nella sezione D della relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "La società [REDACTED]" vende al fine di trasferire ai signori [REDACTED] e [REDACTED], che comprano al fine di acquistare per quote eguali, il diritto di proprietà sul seguente bene immobile sito nel territorio del Comune di Darfo Boario Terme (BS) frazione Fucine, via Chiosi edificio con circostante giardino di pertinenza, in corso di costruzione sopra e sotto l'area distinta nel catasto dei terreni del Comune di Darfo Boario Terme, sezione di Darfo, al foglio 9 logico con la particella 11702 di are 18.10. L'edificio avrà destinazione abitativa; si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato e due fuori terra, e dispone di un piccolo fabbricato accessorio posto sul giardino pertinenziale.

Il bene è venduto unitamente ai suoi accessori e pertinenze.

Per l'utilità del bene venduto esiste servitù di passo e transito pedonale e carraio e di posa e manutenzione di tutti gli impianti tecnologici a carico di porzione dell'area distinta nel catasto dei terreni del Comune di Darfo Boario Terme, sezione Darfo, al foglio 9 logico con le particelle 2346 di are 7.50 e 2347 di are 7.80, costituita con il contratto di vendita concluso in data 21 gennaio 2008 per atto del Notaio Giorgio Cemmi, n.106.354 di repertorio e n.14.182 di raccolta, registrato a Breno il 28 gennaio 2008 n. 415 serie IT, servitù trascritta a Breno il 29 gennaio 2008 ai nn.713 R.G. e 532 R.P..

Nel corpo del contratto è stabilito testualmente quanto segue: *"per patto espresso, da valere fra le parti ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo, viene costituita a favore del terreno compravenduto e sue future accessioni ed inedificazioni ed a carico del terreno di proprietà della società venditrice distinto nel C.T. al foglio 9 logico, con i mappali: 2346 are 7.50 RD. euro 2,91 RA. Euro 1,94 sem. 2; 2347 are 7,80 RD. euro 3,02 RA. euro 2,01 sem. 2, servitù di passo e transito pedonale e carraio, nonchè di posa e manutenzione di tutti gli impianti tecnologici (quali esemplificando acquedotto, gasdotto, fognatura, linee elettriche, telefoniche e simili), per ogni utilità presente o futura, ma con diritto per il fondo servente di allacciarsi liberamente a tali impianti, senza corresponsione di indennità. Tale servitù graverà una fascia del fondo servente della larghezza di circa metri lineari 3 (tre) corrente lungo il confine con la via Chiosi in modo che la strada di accesso ne risulti complessivamente larga metri lineari 5 (cinque).*

Le spese per la realizzazione dell'allargamento stradale, asfaltatura compresa, saranno a totale carico del fondo dominante, mentre le spese di manutenzione della strada stessa e degli impianti tecnologici, una volta che vi sia stato collegato il fondo servente, saranno a carico del fondo servente stesso e del fondo dominante per metà ciascuno."

La costituzione del diritto di allaccio a favore del fondo servente è trascritto a Breno il 29 gennaio 2008 ai nn. 714 R.G. e 533 R.P.";

- **Atto di citazione per chiamata di terzo trascritto a Breno il 25 giugno 2012 ai n.ri 3886 R.G. / 3144 R.P.** a favore di Armanini Rossana nata il 4 febbraio 1982 e contro [REDACTED] e [REDACTED], a carico del mappale n.11702 del foglio 14/DAR di Catasto Fabbricati (Fabbricato in corso di costruzione) – e dunque di tutte le particelle che fanno parte del LOTTO NR.01 – con precisazione che la sezione D della relativa nota di trascrizione riporta letteralmente quanto segue: “ ... *previo accertamento della violazione della normativa locale integrativa degli artt.872 e 873 c.c. da parte della costruzione edificata dall'impresa [REDACTED] s.r.l. e oggi di*



proprietà dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], distinta al catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme al fg.14 mappale 11702, costituita da terrapieno sorretto da un muro di contenimento e da pozzetti, nonché dell'art.889 c.c. da parte dei due pozzetti. Condannare [REDACTED] e [REDACTED] ad arretrare la costruzione e i pozzetti, per la parte che si eleva al di sopra del preesistente piano di campagna, fino alla distanza di mt.5 dal confine con la proprietà della signora Armanini Rossana; in subordine, arretrare i pozzetti a 2 metri dal confine. In ogni caso, condannare [REDACTED], [REDACTED] e l'impresa [REDACTED], in via tra loro solidale, al risarcimento del danno nella misura che risulterà provata in corso di causa o in quella che il giudice riterrà di liquidare anche in via equitativa, in via subordinata d"struttoria: si chiede ammettersi prove per documenti testi e interpellato sulle circostanze esposte in narrativa da intendersi qui ritrascritte con la premessa "vero che" con riserva di ulteriormente dedurre produrre documenti e indicare testimoni ex art.183, 6° comma C.P.C. che sin d'ora si richiedono. Si chiede che venga disposta consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare la sussistenza della violazione delle norme in materia di distanze dal confine e di individuare l'esatta misura del dovuto arretramento. ...”;

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, analizzata la situazione in essere e sentito al riguardo anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, in merito al presente lotto di vendita si è potuti giungere alle seguenti conclusioni:

LOTTO NR.01

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'alloggio presentando:

- presso il Comune di Darfo Boario Terme** apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili eseguite in difformità (diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della sagoma interrata dell'edificio, cambiamento di destinazione, ecc.), procedendo alla demolizione di quelle ritenute dall'Ente non sanabili (barbecue).
- presso l'Ufficio del Territorio di Brescia** apposita variazione catastale dell'unità immobiliare catastalmente identificata con il Sub.1.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo “pro quota” tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione delle connesse pratica edilizie e catastali che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di adeguamento / demolizione e ripristino dei luoghi, possono essere complessivamente stimati in:

Euro 20.785,50 (Diconsi Euro Ventimilasettecentottantacinque/50)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore degli immobili oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.01** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita degli stessi in quanto, per l'appunto, posta “pro quota” a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.



Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.01** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche del fabbricato in cui gli stessi si trovano ubicati (villa), a carico dei debitori eseguiti **non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- Essendo la quota staggita pari a solo ½ (un mezzo) indiviso della proprietà dei beni in questione, rimangono invariati tutti i diritti che l'altro comproprietario detiene oggi sugli stessi.
- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- *La Zona 2u,k della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere alla totalità dei locali che costituiscono gli immobili staggiti e, di conseguenza, verificare “*de visu*” le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo del parametro tecnico ritenuto in questi casi più attendibile:

La superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell'abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle **tabelle A1), B1), C1), D1), E1) e F1)** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto, effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti in-



trinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dei beni staggiti ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) dell'ubicazione degli stessi e della loro accessibilità,
- 3) della loro tipologia costruttiva ed edilizia,
- 4) **del fatto che ne viene prevista la vendita della sola quota indivisa di ½ (un mezzo),**
- 5) dei vincoli cui sono sottoposti,
- 6) del fatto che sono soggetti a "lite in corso";
- 7) delle relative quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni,
- 8) del loro grado di vetustà,
- 9) dei materiali con cui risultano edificati,
- 10) delle loro precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 11) delle destinazioni d'uso degli stessi,
- 12) del fatto che risultano essere sprovvisti del relativo certificato di agibilità,
- 13) del fatto che sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento e sono attualmente occupati da uno dei debitori esecutati e dalla propria famiglia,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per il seguente valore per metro quadro corrente di mercato:

1.650,00 Euro/mq. (Diconsi Milleseicentocinquanta/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

LOTTO NR.01

L'abitazione:

(Rif.: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.1):

573,98 mq. x 1.650,00 Euro/mq. = **Euro 947.067,00**

L'autorimessa più piccola utilizzata come sala giochi:

(Rif.: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.2)

13,94 mq. x 1.650,00 Euro/mq. = **Euro 23.001,00**

L'autorimessa più grande:

(Rif.: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.3)

35,89 mq. x 1.650,00 Euro/mq. = **Euro 59.218,50**

L'ufficio ubicato al P.T.:

(Rif.: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.4)

48,12 mq. x 1.650,00 Euro/mq. = **Euro 79.398,00**

L'ufficio ubicato al P.S1 utilizzato come taverna:

(Rif.: Fg.14/DAR – Particella n.11702 Sub.4)

74,52 mq. x 1.650,00 Euro/mq. = **Euro 122.958,00**

I beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

(Rif.: Fg.14/DAR – Particelle n.11702 Subb.6 e 7)

99,00 mq. x 1.650,00 Euro/mq. = **Euro 163.350,00**

importi che, sommati fra loro, danno luogo ad un valore totale di:

Euro 1.394.992,50

(Diconsi Unmilionetrecentonovantaquattromilanovecentonovantadue/50)



Valore, quest'ultimo, da cui bisogna però detrarre il valore delle strutture abusive ritenute non sanabili e gli oneri necessari per la demolizione delle stesse e per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dei restanti beni (Rif.: paragrafo 9 lett.b)):

Euro 1.394.992,50 – 5,58 mq. x 1.650,00 Euro/mq. – Euro 20.785,50 = Euro 1.365.000,00

Considerando infine il valore così ottenuto in funzione della sola quota indivisa di ½ (un mezzo) di proprietà in capo al Sig. ██████████ (debitore esecutato)

½ x Euro 1.365.000,00 = Euro 682.500,00

Ottenendo quindi:

LOTTO NR.01

(Rif.: Fg.14/DAR – Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) delle Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e – pro quota – dei relativi B.C.N.C.)

Euro 682.500,00

(Diconsi Euro Seicentottantaduemilacinquecento/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura” comprensivo – “pro quota” – della proprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza, valido per la vendita della quota indivisa di ½ (un mezzo) degli immobili in unico lotto.

OSSERVAZIONI:

- Come espressamente richiesto dal quesito giudiziale nel caso di immobili pignorati “pro-quota”, si precisa che nel caso in questione, i beni staggiti facenti parte del presente lotto di vendita devono essere considerati **indivisibili** in quanto un loro eventuale frazionamento, oltre a comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, provocherebbe una forte diminuzione dell’attuale valore economico degli stessi.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l’intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “de quo”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di beni sul mercato immobiliare e dell’andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

LOTTO NR.01

(Rif.: Fg.14/DAR – Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) delle Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e – pro quota – dei relativi B.C.N.C.)

Euro (682.500,00 – 20% x 682.500,00) = Euro 546.000,00

Euro 546.000,00

(Diconsi Euro Cinquecentoquarantaseimila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.02

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Intera proprietà dell'alloggio, dell'area urbana e dei locali siti in Comune di Darfo B.T. (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.5, così catastalmente censiti:

- Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.8
 - Particella n.4078 Sub.1**
Cat.: A/7 – Cl.3 – Cons.: 7 vani – Sup. Cat. Tot.: 194 mq. – Rendita: € 777,27
 - Particella n.4078 Sub.3**
Cat.: area urbana
 - Particella n.7986**
Cat.: C/2 – Cl.: 2 – Cons.: 20 mq. – Sup. Cat. Tot.: 26 mq. – Rendita: € 30,99

Quanto sopra elencato, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, il B.C.N.C. di cui al mappale n.4078 Sub.4, nei confini catastali individuati nel fg.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – per l'unione dei mappali n.4078 e n.7986 (da Nord in senso orario: mappali n.4076, n.7985, n.7103, n.4079 e Strada comunale di Montecchio), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0484687 del 05.10.2011 e – ove presenti le planimetrie catastali – in quelli risultanti nelle schede che rappresentano gli immobili staggiti.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

Gli immobili oggetto di stima – costituiti da una piccola area urbana (4078 sub.3), da un appartamento completo dei relativi accessori diretti ed indiretti (4078 sub.1) e da un locale di deposito con annessa scala per accesso all'alloggio, relativo sottoscala e sovrastante terrazzo (7986) – si trovano nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs) e sono ubicati in Frazione Montecchio, Via Gas n.5.

a) L'edificio in cui si trova l'appartamento (Rif.: Particella n.4078 Sub.1)

Trattasi di un fabbricato ubicato in zona residenziale urbanizzata prossima al centro storico della frazione, ben servita dalla viabilità comunale.

Lo stabile, di tipo isolato, è disposto su tre piani fuori terra, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel tessuto urbanistico-edilizio che lo circonda; Il piano terra dell'edificio (P.T.) è destinato ad uffici, accessori e pertinenze a servizio della residenza; il primo piano (P.1) a residenza ed il piano sottotetto (P.ST.) a solaio non abitabile.

Nell'edificio, catastalmente identificato in mappa di catasto terreni con il mappale n.4078, si trovano due aree urbane (Subb.3 e 9), due abitazioni (Subb.1 e 8), un'autorimessa (Sub.7), un'ufficio (Sub.10) e due B.C.N.C. (Subb.4 e 6).

Il fabbricato, ben mantenuto e discretamente conservato, ha strutture di tipo misto con murature perimetrali portanti, orizzontamenti in latero-cemento e copertura costituita da tetto a falde inclinate contrapposte con orditura primaria e secondaria in legno. Le facciate dell'edificio sono in parte in pietra a vista ed in parte intonacate “*al civile*”, pitturate con colori forti.



Il manto di copertura delle falde dei tetti è costituito da tegole in laterizio tipo “*falso coppo*” mentre i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere sono in lamiera di rame.

b) Il locale di deposito con l’annessa scala di accesso all’alloggio, il relativo sottoscala ed il sovrastante terrazzo parzialmente edificato (Rif.: Particella n.7986)

La particella in questione è costituita da una stretta lingua di terreno che, originariamente, si estendeva da Via Gas fino al mappale n.7985 e sulla quale è poi stata edificata un’appendice dell’attiguo fabbricato catastalmente identificato con il mappale n.4078.

Sulla particella, infatti, si trova la scala **(05)** che salendo dal piano strada fino al primo piano del vicino edificio costituisce l’unico accesso all’appartamento quivi ubicato (Particella n.4078 Sub.1) ed il locale di deposito **(04)** al quale si può accedere solamente tramite la porta interna che lo collega all’attigua Particella n.4078 sub.10, destinata ad ufficio ed appartenente ad altra ditta.

La scala **(05)**, costituita da due rampe e da due pianerottoli di cui quello intermedio di rigiro spezzato da due gradini, è interamente rivestita in lastre di granito tipo “*serizzo*” e presenta le zone in affaccio protette da ringhere sagomate in ferro munite di corrimano e pitturate con vernice micacea.

Sotto la scala si trovano due piccolissimi vani rispettivamente destinati ad antibagno **(02)** e W.C. **(03)** dove, in quest’ultimo, oltre ad un piccolo lavandino con rubinetteria cromata ed alla tazza in ceramica con sedile in legno smaltato, è stata installata anche la caldaia murale a gas metano di marca “*Vaillant*” che serve l’impianto di riscaldamento del vicino ufficio (Particella n.4078 Sub.10) che, come detto, appartiene ad altra ditta.

Entrambi i locali **(02 e 03)** hanno il pavimento in mattonelle di ceramica e le pareti intonacate al civile e tinteggiate a tempera con, nel locale W.C., alcuni tratti delle stesse rivestiti in mattonelle di ceramica smaltata colore bianco; il soffitto del W.C., anch’esso intonacato e tinteggiato a tempera è interessato da alcune infiltrazioni d’acqua provenienti dalla sovrastante scala **(05)** di accesso al primo piano.

Sia davanti alla scala che appena dietro la porzione di edificio appena descritta si trova una stretta striscia di terreno che, da una parte utilizzata come strada di accesso e dall’altra come parcheggio, costituisce la cosiddetta corte esclusiva **(01)**.

Il locale di deposito **(04)**, di forma rettangolare ed altezza pari a c.ca tre metri, si affaccia sulla vicina area urbana (Particella n.4076 Sub.12) con due ampie finestre in alluminio verniciato color testa di moro munite di vetri isolanti, ha il pavimento in ceramica, le pareti intonacate e pitturate con idropittura lavabile e l’impianto elettrico sottotraccia.

La copertura di detto locale – originariamente costituita da un ampio terrazzo che si estendeva anche oltre il filo esterno delle murature d’ambito fungendo da gronda al sottostante corpo di fabbrica (Cfr. relativa scheda catastale) – successivamente all’anno 1995 è stata interessata dall’edificazione di una piccola stanza **(06)** a cui, oggi, è possibile accedere dal limitrofo appartamento (Particella n.4078 Sub.1) ubicato al primo piano del vicino edificio.

La rimanente parte dell’originario terrazzo **(07)**, pavimentato in mattonelle di gress soggette a facile distacco lungo l’intera zona di affaccio e quivi delimitato da una ringhiera sagomata in ferro munita di corrimano e pitturata con vernice micacea, è accessibile dalla vicina stanza **(06)** tramite l’utilizzo dell’unica porta finestra quivi ubicata.

c) L’appartamento (Rif.: Particella n.4078 Sub.1)

L’abitazione, ubicata al primo piano (P.1) dello stabile e composta da porticato d’ingresso **(12)**, atrio **(13)**, soggiorno-pranzo **(14)**, cucina **(15)**, disbrigo **(16)**, tre camere da letto **(17, 18 e 19)** e bagno **(20)**, è completata dalla lavanderia **(11)** sita al piano terra (P.T.) e dall’ampio solaio **(21)** che si trova sopra l’appartamento (P.ST).



L'alloggio, ha locali di forma regolare ben rifiniti ed in buono stato di conservazione, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio preverniciati, impianti elettrico ed idrico-sanitario sotto traccia, porte interne in legno tamburato con ferramenta in alluminio anodizzato color ottone e serramenti esterni in legno con vetrocamera, muniti di persiane.

Il locale soggiorno-pranzo (14) ha il pavimento in granito rosso multicolor e le pareti ed i soffitti intonacati al civile e tinteggiati con pittura lavabile; tutte le altre stanze (13, 15, 16, 17, 18, 19 e 20) hanno i pavimenti in piastrelle di ceramica e le pareti ed i soffitti sempre intonacati al civile e tinteggiati con pittura lavabile.

Il bagno (20), completo di doccia e vasca, è dotato di apparecchi sanitari sospesi di buona fattura muniti di rubinetteria cromata e ha le pareti parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica con superiori elementi di delimitazione a matita.

Al piano terra dell'edificio si trova il ripostiglio (11) che, utilizzato come lavanderia, ospita il generatore di calore a gas metano (caldaia murale marca "Vaillant") che produce l'acqua calda sanitaria e quella necessaria per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

Il solaio (21) sovrastante l'appartamento, finito al rustico, è raggiungibile passando attraverso la piccola botola d'ispezione che si apre nel soffitto del bagno ed è chiusa da uno sportello munito di scala a pioli di tipo retrattile.

d) **L'area urbana** (Rif.: Particella n.4078 Sub.3):

Trattasi di una striscia di terreno posta a ridosso della facciata Sud-Est dell'edificio, in corrispondenza del luogo dove si affacciano alcune delle finestre dell'alloggio ubicato al primo piano dello stabile (Particella n.4078 Sub.1).

Nell'area, raggiungibile dalla vicina viabilità comunale (Via Gas) solo attraversando terreni di altrui proprietà, sono presenti una griglia a correre posta in aderenza alla limitrofa facciata del fabbricato e ulteriori tre griglie in calcestruzzo prefabbricato per la raccolta delle acque superficiali.

L'area urbana (30) ha una superficie pari a circa 12,82 mq.

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.02**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati, ove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, dove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):

- **LOTTO NR.02:**

(Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4078 Subb.1 e 3 e Particella n.7986)

Q.ta Proprietà: 1/1

Il locale di deposito con l'annessa scala di accesso all'alloggio, il relativo sottoscala ed il sovrastante terrazzo parzialmente edificato (Rif.: Particella n.7986)

Tabella A2)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
1)	T	Corte esclusiva (01)	---	61,36 mq.	0,10	6,14 mq.
2)	T	Antibagno sottoscala (02)	---	3,28 mq.	0,50	1,64 mq.
3)	T	Bagno sottoscala (03)	---	2,84 mq.	0,50	1,42 mq.
4)	T	Locale di deposito (04)	---	17,49 mq.	1,00	17,49 mq.
5)	T / 1	Scala esterna (05)	---	11,36 mq.	0,25	2,84 mq.
6)	1	Veranda (06)	---	9,32 mq.	1,00	9,32 mq.
7)	1	Terrazzo (07)	---	21,36 mq.	0,20	4,27 mq.
SUPERFICI TOTALI						43,12 mq.

(... continua ...)



(... continua ...)

L'abitazione (Rif.: Particella n.4078 Sub.1)

Tabella B2)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
1)	T	Ripostiglio – Lavanderia (11)	---	18,49 mq.	0,50	9,25 mq.
2)	1	Porticato d'ingresso (12)	---	11,55 mq.	0,25	2,89 mq.
3)	1	Atrio (13)	6,67 mq.	---	1,00	6,67 mq.
4)	1	Soggiorno-pranzo (14)	45,27 mq.	---	1,00	45,27 mq.
5)	1	Cucina (15)	18,42 mq.	---	1,00	18,42 mq.
6)	1	Disimpegno (16)	8,63 mq.	---	1,00	8,63 mq.
7)	1	Camera da letto (17)	19,40 mq.	---	1,00	19,40 mq.
8)	1	Camera da letto (18)	12,60 mq.	---	1,00	12,60 mq.
9)	1	Camera da letto (19)	23,10 mq.	---	1,00	23,10 mq.
10)	1	Bagno (20)	12,56 mq.	---	1,00	12,56 mq.
11)	2	Soffitta (21)	---	135,70 mq.	0,20	27,14 mq.
SUPERFICI TOTALI						185,93 mq.

L'area urbana (Rif.: Particella n.4078 Sub.3)

Tabella C2)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	T	Area urbana (30)	---	12,82 mq.	0,10	1,28 mq.
SUPERFICI TOTALI						1,28 mq.

In cui: S.L.R.: Superficie lorda residenziale
S.L.N.R.: Superficie lorda non residenziale
Coeff.: Coefficienti di equiparazione
S.C. : Superficie commerciale

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilevati effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

Con riferimento alla Particella n.7986 (facente parte del presente lotto di vendita) e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune importanti differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Darfo Boario Terme e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.

Difficoltà che, per essere regolarizzate, renderanno necessario:

- inoltrare al Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02) in forza dei seguenti atti di provenienza:



□ **Fg.8/DAR – Particelle n.4078 Sub.1 e Sub.3**

- **Atto di donazione** a rogito Notaio Angelo Cemmi in data 1 luglio 1974 Rep. n.25891, **trascritto a Breno il 6 agosto 1974 ai n.ri. 2607 R.G. / 2398 R.P.**, con cui il signor [REDACTED] donava al proprio figlio signor [REDACTED] la piena proprietà della porzione di fabbricato rurale sita in Comune di Darfo Boario Terme e censita al Catasto Terreni con il mappale n.4078 sub.2 (fabbricato rurale) del foglio 9;
- **Variazione d'ufficio** n.28119.1/2007 in atti del catasto dall'1 agosto 2007 in cui la soppressione del mappale n.4078 sub.2 di cui sopra, ha dato origine, tra l'altro, alle unità immobiliari urbane di cui alle Particelle **n.4078 Sub.1** e **n.4078 Sub.3**, entrambe facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02).

□ **Fg.8/ DAR – Particella n.7986:**

- **Atto di donazione** a rogito Notaio Staffieri in data 18 febbraio 1978 Rep. n.15764/1825, **trascritto a Breno il 21 marzo 1978 ai n.ri 1226 R.G. / 1119 R.P.**, con cui il [REDACTED] donava al proprio figlio signor [REDACTED] la piena proprietà della porzione di area sita in Comune di Darfo Boario Terme censita al Catasto terreni con il mappale n.7986;
- **Denuncia di variazione** n.3151/97 in atti del Catasto dal 2 aprile 1997 e n.98-99 in atti del Catasto dal 13 marzo 1999, con la quale è stata data origine al mappale **n.7986** facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02).

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario degli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito, in merito all'effettivo possesso dei beni staggiti, si è potuto constatare che:

- La Particella n.4078 Sub.1 (abitazione) ed una parte della Particella n.7986 (quella costituita dalla scala di accesso al P.1 dell'edificio e la relativa porzione immobiliare quivi ubicata, più sopra già descritta come di fatto solidalmente collegata all'alloggio) sembrano essere occupate dalla moglie del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) che quivi risulta essere residente;
- La restante parte della Particella n.7986 (quella ubicata al P.T. dell'edificio e più sopra già descritta come di fatto solidalmente collegata al vicino ufficio di cui alla Particella n.4078 Sub.10) sembra essere occupata e normalmente utilizzata da ditta terza.

5. LA RISPONDEZZA CATASTALE:

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:



- **Le UU.II.UU. staggite** facenti parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.02 – Particelle n.4078 Subb.1 e 3 e Particella n.7986 del Fg.8/DAR del catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**) sono in parte graficamente individuate nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0484687 del 05.10.2011 (Rif.: Particelle n.4078 Subb. 1 e 3) e sono in parte graficamente descritte nelle rispettive schede catastali presentate all’U.T.E. di Brescia il 20.02.1988 (Particella n.4078 Sub.1) e il 23.11.1995 (Particella n.7986);
- **Le UU.II.UU. in questione**, alla data della visura, erano catastalmente intestate a:
 - ❖ **Sig.** [redacted] nato a [redacted] (Bs) il [redacted]
 Cod. Fisc.: [redacted] **Proprietà per 1000/1000**

OSSERVAZIONI:

Con riferimento ad uno degli immobili staggiti, e più precisamente a quello catastalmente identificato con la Particella n.7986, si evidenzia quanto segue:

- **Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è rilevata una importante differenza fra quanto rappresentato nella scheda planimetrica Prot. n.18279 redatta dal Geom. Giuseppe Savoldelli in data 10.11.1995 e quanto oggi effettivamente presente in loco:** la mancata indicazione, nella suddetta scheda, della piccola stanza oggi presente sul terrazzo del primo piano.
- **L’U.I.U. in questione non costituisce un’entità autonoma ma, al contrario, per quanto riguarda i locali ubicati al piano terra è di fatto unita con il vicino ufficio (Particella n.4078 Sub.10) intestato ad altra ditta e, per quanto riguarda la scala, il terrazzo posto al primo piano e la stanza quivi edificata è di fatto unita al vicino appartamento (Particella n.4078 Sub.1).**

Al piano terra, infatti, è possibile raggiungere il locale di deposito facente parte della Particella in questione solo passando attraverso il vicino ufficio (Particella n.4078 Sub.10) mentre, nei locali che si trovano nel sottoscala, si trova la caldaia dell’impianto di riscaldamento di detto ufficio.

Così pure, solo salendo la scala facente parte della Particella “*de quo*” si può accedere all’appartamento ubicato al primo piano dell’edificio (Particella n.4078 Sub.1) mentre, sia il terrazzo che la piccola stanza quivi edificata sono raggiungibili solo dopo avere attraversato detta abitazione.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- **LOTTO NR.02:**
 - **Particella n.4078 Sub.1 (abitazione) REGOLARE**
 - **Particella n.4078 Sub.3 (area urbana) REGOLARE**
 - **Particella n.7986 (loc. di deposito, scala, sottoscala, terrazzo e stanza) .. NON REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.02, nel suo insieme, non è provvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l’U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall’Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che gli immobili staggiti sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:



- **Concessione Edilizia in sanatoria n.894** (Prot. n.10574/86 – 4196/98) rilasciata dal Comune di Pian Camuno in data 25.03.1998 avente ad oggetto “*Costruzione di portico con sovrastante terrazza, autorimessa e due ripostigli*” sul mappale n.4078.

Dall’Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute altre Pratiche Edilizie inerenti l’immobile in questione.

OSSERVAZIONI:

- **Nel corso dei sopralluoghi effettuati in sito si sono rilevate alcune differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie visionate presso l’U.T.C. di Darfo Boario Terme.**

Differenze che interessano **la Particella n.7986** in cui:

- Il ripostiglio sito al piano terra sotto la scala di accesso all’abitazione di cui all’attigua Particella n.4078 Sub.1, con opere realizzate fra il 30.09.1986 e il 23.11.1995, è stato trasformato in un piccolo servizio igienico completo del relativo antibagno.
- L’attiguo porticato aperto, con opere realizzate fra il 30.09.1986 e il 23.11.1995, è stato trasformato in un locale di deposito direttamente collegato al vicino ufficio (ex autorimessa);
- Su una parte di detto terrazzo, con opere realizzate successivamente al 23.11.1995, è stato edificato un piccolo vano accessorio direttamente collegato all’abitazione di cui all’attigua Particella n.4078 Sub.1;

Come detto, il ripostiglio – sito al P.T. – è di fatto unito al vicino ufficio di proprietà di altra ditta (Particella n.4078 Sub.10), mentre il sovrastante piccolo vano accessorio – sito al P.1 – è direttamente collegato al soggiorno del vicino appartamento (Particella n.4078 Sub.1).

Da un punto di vista strettamente documentale, invece, nulla è stato possibile accertare in merito alla regolarità edilizia della Particella n.4078 Sub.1 in quanto, presso l’U.T.C. di Darfo Boario Terme, non è stata trovata alcuna pratica edilizia inerente detto immobile.

Al riguardo, quindi, analizzata la situazione in essere e sentito anche l’Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, in merito al presente lotto di vendita si è può dire che:

- **Le difformità riscontrate al piano terra dell’edificio** (riguardanti la chiusura del porticato aperto e la trasformazione di quest’ultimo in locale di deposito collegato al vicino ufficio e la trasformazione del vicino sottoscala in antibagno e servizio igienico), **in quanto ritenute non sanabili, NON POTRANNO ESSERE SANATE e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi presente “ex ante” l’edificazione delle stesse.**
- **Le difformità riscontrate al primo piano dell’edificio (riguardanti l’edificazione sul terrazzo del piccolo vano accessorio collegato al contiguo appartamento), in quanto ritenute sanabili, POTRANNO ESSERE SANATE** presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili eseguite in difformità.

Quanto sopra, ovviamente, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all’eventuale necessità di dovere compiere piccole opere di adeguamento / demolizione.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del lotto di vendita in questione (LOTTO NR.02) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:



LOTTO NR.02:

- **Particella n.4078 Sub.1 (abitazione) IMPOSSIBILE DA ACCERTARE**
- **Particella n.4078 Sub.3 (area urbana) REGOLARE**
- **Particella n.7986 (locale di deposito, scala, sottoscala, terrazzo e stanza)
..... NON REGOLARE (sanabile solo in parte)**

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Dalle ispezioni effettuate è risultato che il Comune di Darfo Boario Terme, **per le sole opere oggetto della concessione edilizia in sanatoria n.894, in data 25 marzo 1998** ha emesso il relativo certificato di abitabilità (Prot. n.10574/86).

In considerazione della tipologia e dell'entità dei lavori edili eseguiti successivamente a tale rilascio, si reputa tuttavia che il suddetto certificato debba essere ritenuto "non più congruente" e, pertanto, si procederà nella stima degli immobili staggiti valutandoli sprovvisti di tale documento.

(Cfr. Allegato n.06)

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18449) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** dei terreni di cui ai mappali n.4078 e n.7986 del Catasto Terreni del comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.19868/6.3 del 30.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha la seguente destinazione urbanistica:

"Zona B3 residenziale di completamento"

L'area risulta inoltre:

- *parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *all'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica all.ta al P.G.T.;*
- *all'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischi R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Particelle n. 4078 Subb.1 e 3

In ordine cronologico:

- IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 c/o l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED]



██████ e ██████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l’altro – delle particelle n.4078 Subb.1 e 3 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);

- IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Breno l'1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P. per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società ██████ S.r.l. con sede in ██████, (codice fiscale ██████), che ha eletto domicilio ipotecario in ██████ (BS) via ██████ n. ██████, contro ██████, a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 a carico, fra l’altro, delle particelle n.4078 Subb.1 e 3, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro ██████ e ██████ in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche delle particelle n.4078 Subb.1 e 3 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02).
- IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro ██████ e ██████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l’altro – delle particelle n.4078 Subb.1 e 3, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);
- Particella n. 7986**
In ordine cronologico:
 - IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro ██████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l’altro – della particella n.7986 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);
 - IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Breno l'1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P. per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società ██████ S.r.l. con sede in ██████, (codice fiscale ██████), che ha eletto domicilio ipotecario in ██████ (BS) via ██████ n. ██████, contro ██████, a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 a carico, fra l’altro, del mappale n.7986, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);
 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro ██████ e ██████ in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche della particella n.7986 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02).
 - IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 c/o l’Avv. Virginio Villardi contro ██████ e ██████



██████████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – della particella n.7986, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché i beni immobili facenti parte del LOTTO NR.02 (Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4078 Sub.1 e 3 e Particella n.7986) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro ██████████ e ██████████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro ██████████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);**
- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno l'1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P.** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società ██████████ con sede in ██████████, (codice fiscale ██████████), che ha eletto domicilio ipotecario in ██████████ (BS) via ██████████ n. ██████████, contro ██████████, a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc.: 00 385 040 175), contro ██████████ e ██████████ in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02);**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto



in Brescia, Via Saffi n.1 c/o l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.02).

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

- Concessione ad edificare opere in sopralzo del fabbricato anche in deroga alle distanze**, a favore dei comproprietari del mappale n.4076 ed a carico del mappale n.4078 (sic) costituita con atto autenticato dal Notaio Arrigo Staffieri in data 3 luglio 1997 Rep. n.105876, **trascritto a Breno il 23 luglio 1997 ai n.ri 4129 R.G. / 3373 R.P.;**
- Concessione reciproca con il confinante ad edificare in deroga alle distanze**, costituita con atto autenticato dal Notaio Paola Ghidoni in data 28 gennaio 1999 Rep. n.50447, **trascritto a Breno il 2 marzo 1999 ai n.ri 1093 R.G. / 851 R.P.** a favore ed a carico dei mappali n.4078 subalterni 1, 2 e 3 e del mappale n.7986;

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.02:

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia e catastale degli immobili in questione presentando:

- presso il Comune di Darfo Boario Terme** apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili eseguite in difformità, procedendo alla demolizione di quelle ritenute dall'Ente non sanabili;
- presso l'Ufficio del Territorio di Brescia** apposita variazione catastale della P.lla n.7986.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione delle connesse pratica edilizie e catastali che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di adeguamento / demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, possono essere stimati in:

Euro 18.956,25 (Diconsi Euro Diciottomilanovecentocinquantasei/25)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore degli immobili oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.02** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita degli stessi in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.



OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.02** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche della Particella n.4078 Sub.3 (area urbana) e del fabbricato in cui si trovano le Particelle n.4078 Sub.1 e n.7986, **a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- **Nella nota di trascrizione dell'atto di donazione a rogito Notaio Arrigo Staffieri in data 18 febbraio 1978 Rep. n.15764/1825, trascritto a Breno il 21 marzo 1978 ai n.ri 1226 R.G. / 1119 R.P., è letteralmente riportato quanto segue:** *"sul mappale n.4076 lungo il confine con il mappale n.7986 viene costituita servitù di passo carraio, pedonale e di attraversamento di fognatura, gas, acqua, telefono ecc. su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3.30 che dalla strada comunale via Gas congiunge al mappale n.7985 a favore dei mappali n.7986, n.4078/2, n.4076, n.7985 e n.2173; detta strada potrà essere delimitata da un muretto in getto della altezza massima di m. 0.50 con sovrastante ringhiera della altezza massima di m. 1.20. All'imbocco di via Gas dovrà essere effettuato uno smusso idoneo a garantire l'agevole ingresso di automezzi."* (Cfr.: certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016);

- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;**
- **Le zone 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;**
- **Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischi R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..**

(Cfr. Allegato n.06)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento alla Particella n.7986, si ricorda che nel piccolo servizio igienico ubicato nel sottoscala (P.T.) è installata la caldaietta murale alimentata a gas metano posta a servizio dell'impianto di riscaldamento del vicino ufficio (Rif.: Particella n.4078 Sub.10) di proprietà di altra ditta e sede dell'Impresa Edile "██████████" costruzioni edili.

Quanto sopra senza nulla avere potuto accertare, e quindi senza nulla potere precisare, in merito ad eventuali patti e/o accordi intercorsi fra le Parti interessate.



10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere alla totalità dei locali che costituiscono gli immobili staggiti e, di conseguenza, verificare “*de visu*” le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l’utilizzo del parametro tecnico ritenuto in questi più attendibile:

La superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell’abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l’utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle **tabelle A2), B2) e C2)** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto, effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dei beni staggiti e, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) dell’ubicazione degli stessi e della loro accessibilità,
- 3) della loro tipologia costruttiva ed edilizia,
- 4) dei vincoli cui sono sottoposti,
- 5) delle relative quote di proprietà delle parti comuni dell’edificio e dei beni comuni,
- 6) del loro grado di vetustà,
- 7) dei materiali con cui risultano edificati,
- 8) delle loro precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 9) delle destinazioni d’uso degli stessi,
- 10) del fatto che risultano essere sprovvisti del relativo certificato di agibilità,
- 11) del fatto che sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento ed attualmente occupati da terzi,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore correnti di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per i seguenti valori per metro quadro correnti di mercato:

625,00 Euro/mq. (Diconsi Seicentoventicinque/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

LOTTO NR.02:

- Il locale di deposito con l’annessa scala di accesso all’alloggio, il relativo sottoscala ed il sovrastante terrazzo parzialmente edificato**
(Rif.: Particella n.7986)

43,12 mq. x 625,00 Euro/mq. = Euro **26.950,00**



- **L'abitazione**
(Rif.: Particella n.4078 Sub.1)
185,93 mq. x 625,00 Euro/mq. = **Euro 116.206,25**
- **L'area urbana** (Rif.: Particella n.4078 Sub.3)
1,28 mq. x 625,00 Euro/mq. = **Euro 800,00**

importi che, sommati fra loro, danno luogo ad un valore totale di:

Euro 143.956,25
(Diconsi Centoquarantatremilanovecentocinquantasei/25)

Valore, quest'ultimo, da cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione; oneri che resteranno interamente a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b)):

Euro 18.956,25 (Diconsi Euro Diciottomilanovecentocinquantasei/25)

Da cui:

Euro (143.956,25 – 18.956,25) = Euro 125.000,00 Euro

E, quindi:

- **LOTTO NR.02**
(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà delle Particelle n.4078 Subb.1 e 3, della Particella n.7986 e – pro quota – del relativo B.C.N.C.: Particella n.4078 Sub.4)

Euro 125.000,00
(Diconsi Euro Centoventicinquemila/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura” comprensivo – “pro quota” – della proprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza, valido per la vendita della quota indivisa di ½ (un mezzo) degli immobili in unico lotto.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- **LOTTO NR.02**
(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà delle Particelle n.4078 Subb.1 e 3, della Particella n.7986 e – pro quota – del relativo B.C.N.C.: Particella n.4078 Sub.4)

Euro (125.000,00 – 20% x 125.000,00) = Euro 100.000,00

Euro 100.000,00
(Diconsi Euro Centomila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.03

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della porzione di tettoia e dell'area urbana site nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas n.1, così catastalmente censite:

- Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.8
 - Particella n.4076 Sub.11**
Cat.: C/7 – Cl.: 3 – Cons.: 26 mq. – Sup. Cat. Tot.: 26 mq. – Rendita: € 40,28
 - Particella n.4076 Sub.12**
Cat.: area urbana – Annotazioni: area urbana mq.145

Quanto sopra elencato, nei confini catastali individuati per l'intero mappale n.4076 nel fg.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.10934, n.7985, n.7986 e Strada comunale di Montecchio), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.10273B del 27.03.1987 ed in quelli risultanti nelle schede catastali che rappresentano gli immobili staggiti.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

Gli immobili oggetto di stima – costituiti da una parte di tettoia (4076 Sub.11) e da un'area urbana (4076 Sub.12) – si trovano nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs) e sono ubicati in Via Gas, s.n.c.

a) **La porzione di tettoia** (Rif.: Particella n.4076 Sub.11)

L'immobile in questione, realizzato a confine con i mappali n.7985 e n.10934, rappresenta solo una parte della più grande tettoia che, edificata sul retro dell'edificio principale (n.4076), ne costituisce un'importante appendice.

La struttura, ubicata in zona residenziale urbanizzata prossima al centro storico della frazione, è costituita da una approssimativa intelaiatura di pali di legno che sorregge una copertura in lamiera grecata di tipo zincato e, disposta su unico piano (P.T.), ha tetto a falda unica che degrada da Est verso Ovest fino a raggiungere l'attiguo stabile, è di tipo aperto e solo verso il mappale n.10934 ha il prospetto nord parzialmente tamponato con assi di legno.

L'U.I.U. in questione (Particella n.4076 sub.11), non pavimentata, è utilizzata come posto auto coperto e legnaia, si trova nella parte terminale della tettoia (quella che ha le maggiori altezze interne) ed è collegata alla non lontana viabilità comunale (Via Gas) dall'area urbana catastalmente identificata con la Particella n.4078 Sub.12 (anch'essa facente parte del presente lotto di vendita).

La tettoia, che versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione, anche a causa della sua particolare tipologia costruttiva che la rende più simile ad una baracca di tipo provvisorio che ad una costruzione finita, male si inserisce nel contesto urbanistico-edilizio che la circonda.

b) **L'area urbana** (Rif.: Particella n.4076 Sub.12)

Trattasi della striscia di terreno che partendo da Via Gas raggiunge il mappale n.7985 ed il fronte della tettoia appena descritta (n.4078 sub.11).



L'area, in leggera pendenza, è parzialmente asfaltata e, di fatto, costituisce una sorta di strada privata di penetrazione che dipartendosi dalla vicina viabilità comunale consente l'accesso pedonale, carraio e dei sottoservizi anche a zone interne non direttamente collegate. Prova ne sia che sulla striscia di terreno – a favore dei mappali n.7986, n.4078/2, n.4076, n.7985 e n.2173 – grava una servitù di passo carraio, pedonale e di attraversamento di fognatura, gas, acqua, telefono, ecc. (Rif.: nota di trascrizione dell'atto di donazione a rogito Notaio Arrigo Staffieri in data 18 febbraio 1978 Rep. n. 15764/1825, trascritto a Breno il 21 marzo 1978 ai n.ri 1226 R.G. / 1119 R.P.) .

L'area urbana ha una superficie catastale pari a 145 mq.

Ciò detto, per l'unico lotto di vendita (**LOTTO NR.03**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati, ove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, dove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):

- LOTTO NR.03:

(Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4076 Subb.11 e 12)
Q.ta Proprietà: 1/4

La porzione di tettoia (Rif.: Particella n.4076 Sub.11)

Tabella A3)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	T	Tettoia	---	26,00 mq.	0,30	7,80 mq.
SUPERFICI TOTALI						7,80 mq.

L'area urbana (Rif.: Particella n.4076 Sub.12)

Tabella B3)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	T	Area urbana	---	145 mq.	0,10	14,5 mq.
SUPERFICI TOTALI						14,5 mq.

In cui: S.L.R.: Superficie lorda residenziale
S.L.N.R.: Superficie lorda non residenziale
Coeff.: Coefficienti di equiparazione
S.C. : Superficie commerciale

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è **comproprietario per la quota indivisa di ¼ (un quarto) dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03)** in forza dei seguenti atti di provenienza:

Fg.8/DAR – Particelle n.4076 Sub.11 e Sub.12

- **Certificato di denunciata successione n.26 Vol.46** in morte del signor Ducoli Giovan Maria nato il 19 marzo 1912 occorsa in data 18 giugno 1980, **trascritto a Breno in data 2 marzo 1981 ai n.ri 987 R.G. / 888 R.P.**; detto certificato di successione è trascritto contro Ducoli Giovan



Maria ed a favore del coniuge signora Zani Maria nata il 27 ottobre 1922 e dei ■■■ signori Ducoli Maria nata il 26 dicembre 1947, Ducoli Giuseppe nato il 10 agosto 1949, Ducoli Ilario nato il 6 dicembre 1963 e ■■■■■■■■■■, riporta tra gli immobili la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Darfo Boario Terme censite al Catasto Fabbricati con i mappali 4076 subalterni 1 e 2 del foglio 8/DAR;

- **Frazionamento e fusione n.10273B.1/1987** in atti del Catasto dal 2 aprile 1997 che sopprimendo i mappali n.4076 subalterni 1 e 2 ha dato origine, tra l'altro, ai mappali n.4076 subalterni 11 e 12 del foglio 8/DAR, facenti parte del LOTTO NR.03;
- **Certificato di denunciata successione n.431 Vol.9990** in morte della signora Zani Maria occorsa in data 7 aprile 2007 **trascritto a Breno in data 27 giugno 2012 ai n.ri 3927 R.G. / 3174 R.P.**; detto certificato di successione è trascritto contro Zani Maria ed a favore dei ■■■ signori Ducoli Maria, Ducoli Giuseppe, Ducoli Ilario e ■■■■■■■■■■, riporta tra gli immobili la quota indivisa di 4/12 delle unità immobiliari site in Comune di Darfo Boario Terme censite al Catasto Fabbricati con i mappali 4076 subalterni 11 e 12 del foglio 8/DAR, facenti parte del LOTTO NR.03; **si segnala altresì, per quanto occorrer possa, che non risulta alcuna trascrizione di accettazione tacita o espressa dell'eredità qui sopra descritta**

Il Sig. ■■■■■■■■■■, pertanto, risulta essere proprietario della quota indivisa di ¼ (un quarto) degli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che la villa, i relativi accessori e le pertinenze sembrano essere normalmente utilizzati dal debitore eseguito che quivi risulta essere residente con la propria famiglia.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- Le UU.II.UU. staggite** facenti parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.03 – Particelle n.4076 Subb.11 e 12 del Fg.8/DAR del catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**) sono tutte graficamente individuate nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.10273B del 27.03.1987 e sono graficamente descritte nelle rispettive schede catastali presentate all'U.T.E. di Brescia il 27.03.1987 (Particelle n.4076 Subb.11 e 12);
- Le UU.II.UU. in questione**, alla data della visura, erano catastalmente intestate a:
 - ❖ **Sig. DUCOLI GIUSEPPE** nato a Darfo Boario Terme (Bs) il 10.08.1949
Cod. Fisc.: DCL GPP 49M10 D251 K **Proprietà per ¼**

(... continua ...)



(... continua ...)

- ❖ **Sig. DUCOLI ILARIO** nato a Darfo Boario Terme (Bs) il 06.12.1963
Cod. Fisc.: DCL LRI 63T06 D251 W **Proprietà per ¼**
- ❖ **Sig.ra DUCOLI MARIA** nata a Darfo Boario Terme (Bs) il 26.12.1947
Cod. Fisc.: DCL MRA 47T66 D251 T **Proprietà per ¼**
- ❖ **Sig. ██████████** nato a ██████████ (Bs) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████ **Proprietà per ¼**

OSSERVAZIONI:

- Nella mappa del catasto terreni non risulta essere stata inserita la tettoia che si trova sul lato est dell'originario edificio di cui al mappale n.4076; struttura in cui si trova ubicata la Particella n.4076 Sub.11.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.03:**
 - Particella n.4076 Sub.11 (tettoia) **NON REGOLARE**
 - Particella n.4076 Sub.12 (area urbana) **REGOLARE**

Da cui si può facilmente concludere che il LOTTO NR.03, nel suo insieme, è sprovvisto della regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che la tettoia in questione (Particella n.4076 Sub.11) è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n.893** (Prot. n.10573/86) rilasciata dal Comune di Darfo Boario Terme al Sig. ██████████ in data 25.03.1998 per “costruzione tettoia”;

Dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute altre Pratiche Edilizie inerenti gli immobili staggiti.

OSSERVAZIONI:

- Dall'analisi della documentazione presente nella pratica di condono, è emerso che le opere sono state ultimate nell'anno 1970 e che per le stesse, in data 05.10.1993, era stato emesso idoneo certificato di idoneità statica a firma del Geom Giuseppe Savoldelli, acclarato al protocollo del Comune di Darfo B.T. al n.352 del 11.01.1994.

Ciò nonostante, in considerazione della particolare posizione in cui si erge la tettoia (all'interno di un fitto tessuto urbano, in prossimità di confini ed altri fabbricati) e dell'effettivo stato in cui versa la costruzione, per ogni conseguente effetto, si ritiene d'obbligo evidenziare come la concessione in sanatoria di cui sopra sia stata comunque rilasciata “salvo i diritti di terzi” e come si pensi che lo stato di conservazione della tettoia sia oggi tale da non garantire più l'idoneità statica della stessa.



Nessuna osservazione viene fatta in merito al terreno di cui alla particella n.4076 Sub.12 (area urbana) su cui, come già detto, non insiste alcun manufatto e/o costruzione e non si è verificata la presenza di alcuna opera abusiva.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.03:**
Particella n.4076 Sub.11 (tettoia) **REGOLARE**
Particella n.4076 Sub.12 (area urbana) **REGOLARE**

Da cui si può facilmente concludere che il LOTTO NR.03, nel suo insieme, è provvisto della regolarità urbanistico edilizia.

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Dalle ispezioni effettuate, è risultato che **in data 25 marzo 1998** il Comune di Darfo Boario Terme con riferimento alla tettoia che, fra l'altro, ospita una delle due Particelle staggite (n.4076 Sub.11) ha emesso il relativo certificato di agibilità autorizzando la stessa ad uso artigianale.

La Particella n.4076 Sub.11 (tettoia) è quindi provvista del relativo certificato di agibilità.

Nulla si riferisce invece al riguardo dell'altro immobile staggito (Particella n.4076 Sub.12) in quanto, trattandosi di area urbana, quest'ultima non è soggetta al rilascio del certificato di agibilità.

(Cfr. Allegato n.06)

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18450) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** del terreno di cui al mappale n.4076 del Catasto Terreni del comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.19864/6.3 del 30.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ha la seguente destinazione urbanistica:

- “Zona B3 residenziale di completamento”**

L'area risulta inoltre:

- *Parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno dell'area di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A.*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l’altro – delle particelle n.4076 Subb.11 e 12 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche delle particelle n.4076 Subb.11 e 12, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l’altro – delle particelle n.4076 Subb.11 e 12, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

Affinché i beni immobili facenti parte del LOTTO NR.03 (Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4076 Sub.11 e 12) siano trasferiti all’acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest’ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03).**



- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.03);

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

- **Servitù di passo carraio, pedonale e di attraversamento di fognatura, gas, acqua, telefono** sul mappale n.4076 lungo il confine con il mappale n.7986 costituita con atto di donazione a rogito Notaio Staffieri in data 18 febbraio 1978 Rep. n.15764/1825, **trascritto a Breno il 21 marzo 1978 ai n.ri 1226 R.G. / 1119 R.P.**, nella cui nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "... *sul mappale 4076 lungo il confine con il mappale 7986 viene costituita servitù di passo carraio, pedonale e di attraversamento di fognatura, gas, acqua, telefono ecc.; su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3.30 che dalla strada comunale via Gas congiunge al mappale 7985 a favore dei mappali 7986, 4078/2, 4076, 7985 e 2173 detta strada potrà essere delimitata da un muretto in getto della altezza massima di m. 0.50 con sovrastante ringhiera della altezza massima di m. 1.20. All'imbocco di via Gas dovrà essere effettuato uno smussa idoneo a garantire l'agevole ingresso di automezzi. ...*";
- **Concessione ad edificare opere in sopralzo** del fabbricato **anche in deroga alle distanze**, a favore dei comproprietari del mappale n.4076 ed a carico del mappale n.4078 (sic) costituita con atto autenticato dal Notaio Arrigo Staffieri in data 3 luglio 1997 Rep. n.105876, **trascritto a Breno il 23 luglio 1997 ai n.ri 4129 R.G. / 3373 R.P.**;

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

□ **LOTTO NR.03**

La mancata rappresentazione grafica della tettoia in questione nella mappa del catasto terreni del Comune di Darfo B.T. comporterà al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile presentando presso l'Ufficio del Territorio di Brescia apposita pratica tesa a richiederne l'inserimento.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della connessa pratica catastale che possono essere complessivamente stimati in:

Euro 650,00 (Euro Seicentocinquanta/00)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore degli immobili oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.03** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita degli stessi in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.



c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.03** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche degli stessi, **a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- Nella nota di trascrizione dell'atto di donazione a rogito Notaio Arrigo Staffieri in data 18 febbraio 1978 Rep. n. 15764/1825, trascritto a Breno il 21 marzo 1978 ai n.ri 1226 R.G. / 1119 R.P., è letteralmente riportato quanto segue: "sul mappale n.4076 lungo il confine con il mappale n.7986 viene costituita servitù di passo carraio, pedonale e di attraversamento di fognatura, gas, acqua, telefono ecc. su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3.30 che dalla strada comunale via Gas congiunge al mappale n.7985 a favore dei mappali n.7986, n.4078/2, n.4076, n.7985 e n.2173 detta strada potrà essere delimitata da un muretto in getto della altezza massima di m. 0.50 con sovrastante ringhiera della altezza massima di m. 1.20. All'imbocco di via Gas dovrà essere effettuato uno smusso idoneo a garantire l'agevole ingresso di automezzi." (Cfr.: certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016);
- Essendo la quota staggita pari a solo $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso della proprietà dei beni in questione, rimangono invariati tutti i diritti che gli altri comproprietari hanno sugli stessi.
- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- ***Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;***
- ***Le zone 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;***
- ***Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischi R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..***

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere alla totalità dei locali che costituiscono gli immobili staggiti e, di conseguenza, verificare “*de visu*” le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo del parametro tecnico ritenuto in questi più attendibile:

La superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell'abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.



Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle **tabelle A3) e B3)** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dei beni staggiti e, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) dell'ubicazione degli stessi e della loro accessibilità,
- 3) della loro tipologia costruttiva ed edilizia,
- 4) **del fatto che ne viene prevista la vendita della sola quota indivisa di ¼ (un quarto),**
- 5) dei vincoli cui sono sottoposti,
- 6) delle relative quote di proprietà delle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni,
- 7) del loro grado di vetustà,
- 8) dei materiali con cui risultano edificati,
- 9) delle loro precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 10) delle destinazioni d'uso degli stessi,
- 11) del fatto che risultano essere provvisto del relativo certificato di agibilità,
- 12) del fatto che sono liberi da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per i seguenti valori per metro quadro correnti di mercato:

500,00 Euro/mq. (Diconsi Cinquecento/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

LOTTO NR.03

La porzione di tettoia:

(Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4076 Sub.11)

7,80 mq. x 500,00 Euro/mq. = **Euro 3.900,00**

L'area urbana

(Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.4076 Sub.12)

14,50 mq. x 500,00 Euro/mq. = **Euro 7.250,00**

importi che, sommati fra loro, danno luogo ad un valore totale di:

Euro 11.150,00

(Diconsi Undicimilacentocinquanta/00)

Valore, quest'ultimo, da cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione (Rif.: paragrafo 9 lett.b)

Euro (11.150,00 – 650,00) = Euro 10.500,00

Considerando infine il valore così ottenuto in funzione della sola quota indivisa di ¼ (un quarto) di proprietà in capo al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato)

¼ x Euro 10.500,00 = Euro 2.625,00



Ottenendo quindi:

LOTTO NR.03

(Rif.: Fg.8/DAR – Proprietà della quota indivisa di ¼ delle Particelle n.4076 Subb.11 e 12)

Euro 2.625,00

(Diconsi Euro Duemilaseicentoventicinque/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura" comprensivo – "pro quota" – della proprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C., valido per la vendita della quota indivisa di ¼ (un quarto) degli immobili in unico lotto.

OSSERVAZIONI:

- Come espressamente richiesto dal quesito giudiziale nel caso di immobili pignorati "pro-quota", si precisa che nel caso in questione, i beni staggiti facenti parte del presente lotto di vendita devono essere considerati **indivisibili** in quanto un loro eventuale frazionamento provocherebbe una forte diminuzione dell'attuale valore economico degli stessi.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva "de quo", della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

LOTTO NR.03

(Rif.: Fg.8/DAR – Proprietà della quota indivisa di ¼ delle Particelle n.4076 Subb.11 e 12)

Euro (2.625,00 – 20% x 2.625,00) = Euro 2.100,00

Euro 2.100,00

(Diconsi Euro Duemilacento/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.04

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Intera proprietà del terreno sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Gas s.n.c., così catastalmente censito:

- Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9**
 - Mappale n.3115**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.01.60 – R.D.: 0,74 Euro – R.A.: 0,45 Euro
 - Mappale n.10940**
Qualità: Seminativo – Cl.: 1 – Sup. Cat.: Ha 00.03.95 – R.D.: 1,84 Euro – R.A.: 1,12 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nei fogli n.902 e n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.2178, n.10942, n.10934, Strada comunale di Montecchio, n.11118 e n.2181.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

L'appezzamento di terreno, catastalmente identificato con i mappali n.3115 e 10940 del foglio logico n.9 (fisico n.902) del Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme, è ubicato nel centro storico della frazione di Montecchio ed è accessibile dalla limitrofa Via Gas.

Il fondo, ben esposto e solo parzialmente recintato, ha giacitura leggermente inclinata e per la maggior parte della sua estensione non è coltivato.

L'appezzamento di terreno in questione, con sagoma planimetrica irregolare e superficie catastale complessiva pari a Ha 00.05.55, può essere idealmente diviso in due parti: una più grande **(1)** – non coltivata e con il fondo in terra battuta – che consente il passaggio e/o la sosta dei veicoli e una più piccola **(2)** – coltivata ad orto – che è divisa dalla prima da una approssimativa recinzione parzialmente divelta.

Come si può evincere dall'allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.19927/6.3 rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme in data 31.07.2018 (Cfr. Allegato n.06), l'area in questione ha la seguente destinazione urbanistica:

- “Zona A degli antichi nuclei” in zona destinata a corti, cortili, broli, orti e giardini.**

L'area risulta inoltre:

- *Parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (LOTTO NR.04) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti l'immobile in questione desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici:



- **LOTTO NR.04:**

Piazzale sterrato ed orto (Rif.: Fg.9 – Mappali n.3115 e n.10940)

Q.ta Proprietà: 1/1

TERRENO (Mappali n.3115 e n.10940)

Tabella A4)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità – Classe	Sup. Cat. (Ha)
01)	9	3115	Seminativo – Cl.1	Ha 00.01.60
02)	9	10940	Seminativo – Cl.1	Ha 00.03.95
SUPERFICI TOTALI				Ha 00.05.55

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con specifico riferimento al mappale n.10940 e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito sia stata rilevata una differenza fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Darfo B.T. e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.**

Diffomità che riguarda l'assenza in sito di un piccolo fabbricato rurale che, per essere regolarizzata, renderà necessario:

- inoltrare al Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria dell'opera demolita;**
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.**

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04) in forza dei seguenti atti di provenienza:

- Fg.9 – Mappale n.3115:**

- **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, **trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P.**, i signori Salvini Margherita Lucia nata il 12 marzo 1923, Cemmi Massimo nato l'1 novembre 1956, Cemmi Caterina Gabriella nata il 28 novembre 1955, Cemmi Pierangela nata il 9 settembre 1959, Cemmi Angelina nata il 12 ottobre 1915, Cemmi Orsola nata il 24 luglio 1921, Cemmi Giovanni Battista nato il 24 giugno 1949, Bontempi Maria nata il 5 dicembre 1923, Cemmi Adele nata il 3 maggio 1951, Cemmi Piergiorgio nato il 14 settembre 1955, Cemmi Pier Leonardo nato il 1° luglio 1959, ciascuno per i propri diritti, vendevano al signor [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS), codice fiscale [REDACTED], la piena proprietà, tra l'altro, del terreno sito in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censito al Catasto Terreni con il mappale **n.3115** del foglio 9 di Ha 0.01.60. Nella relativa nota di trascrizione dell'atto è letteralmente riportato quanto segue: "Il [REDACTED] dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto in [REDACTED] (Bs) in [REDACTED] quanto acquistato con il trascrivendo atto non costituirà oggetto della comunione in quanto beni acquistati con denaro proveniente dall'esercizio di attività artigianale.



La signora [REDACTED], intervenuta al trascrivendo atto, conferma che il bene come sopra acquistato dal rispettivo coniuge [REDACTED] è escluso dalla comunione legale per il motivo sopraesposto ai sensi dell'art. 179, lettera "d" del Codice Civile senza alcuna eccezione nè riserva.";

□ **Fg.9 – Mappale n.10940:**

- **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, **trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P.**, i signori Salvini Margherita Lucia nata il 12 marzo 1923, Cemmi Massimo nato l'1 novembre 1956, Cemmi Caterina Gabriella nata il 28 novembre 1955, Cemmi Pierangela nata il 9 settembre 1959, Cemmi Angelina nata il 12 ottobre 1915, Cemmi Orsola nata il 24 luglio 1921, Cemmi Giovanni Battista nato il 24 giugno 1949, Bontempi Maria nata il 5 dicembre 1923, Cemmi Adele nata il 3 maggio 1951, Cemmi Piergiorgio nato il 14 settembre 1955, Cemmi Pier Leonardo nato il 1° luglio 1959, ciascuno per i propri diritti, vendevano al signor [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS), codice fiscale [REDACTED], la piena proprietà, tra l'altro, dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censita al Catasto Terreni con il mappale n.2172 di ha 0.04.60 del foglio 9", con precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "Il signor [REDACTED] dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto in [REDACTED] (BS) in data [REDACTED] quanto acquistato con il trascrivendo atto non costituirà oggetto della comunione in quanto beni acquistati con denaro proveniente dall'esercizio di attività artigianale. La signora [REDACTED], intervenuta al trascrivendo atto, conferma che il bene come sopra acquistato dal rispettivo coniuge [REDACTED] è escluso dalla comunione legale per il motivo sopraesposto ai sensi dell'art. 179, lettera "d" del Codice Civile senza alcuna eccezione nè riserva.";
- **frazionamento n.111782.1/2003 in atti del Catasto dal 19 giugno 2003** in cui la soppressione del mappale n.2172 ha dato origine, tra l'altro, al mappale **n.10940**, oggetto di relazione ed in principio descritto;

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario dei beni immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr.: Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti l'immobile facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che l'appezzamento di terreno in questione, a cui è attualmente possibile liberamente accedere sia da Via Gas che da Via Fiorini, è in gran parte utilizzato come parcheggio e solo in piccola parte coltivato ad orto.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:



- I terreni** censiti nella sezione A del catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme con i **mappali n.3115 e n.10940 del Foglio n.9** – entrambi staggiti e facenti parte del presente lotto di vendita – sono graficamente individuati come tali nel citato foglio di mappa del N.C.T.,
- I terreni in questione**, alla data della visura, erano catastalmente intestati a:
 - ❖ **Sig.** [redacted] nato a [redacted] (Bs) il [redacted]
 Cod. Fisc.: [redacted] **Proprietà per 1000/1000**

OSSERVAZIONI:

- In mappa di catasto terreni, sul mappale n.10940 è indicata la presenza di un fabbricato rurale che, però, non è più presente in sito.**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.04:**
Mappale n. 3115 (Piazzale sterrato) REGOLARE
Mappale n.10940 (piazzale sterrato ed orto) NON REGOLARE

Da cui si può facilmente concludere che **il LOTTO NR.04 è sprovvisto della regolarità catastale** e che in questa circostanza il futuro acquirente dovrà presentare presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate un Tipo Mappale che contempra l'avvenuta demolizione del fabbricato attualmente ancora indicato in mappa di Catasto Terreni e, di conseguenza, aggiorni quest'ultima in tal senso.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione e/o la demolizione di manufatti e/o costruzioni sui citati mappali.

Nessuna osservazione viene fatta in merito al terreno di cui al mappale n.3115 C.T. su cui, come già detto, si è rilevato non insistere alcun manufatto e/o costruzione.

Non altrettanto, invece, per quanto concerne il mappale n.10940 C.T. su cui, in forza di quanto graficamente rappresentato in mappa di catasto terreni, si sarebbe dovuto trovare un piccolo fabbricato rurale (3); dell'edificio, però, non vi è più alcuna traccia e, pertanto, lo stesso deve essere considerato come demolito in data non accertabile in assenza di titolo autorizzativo.

Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, in merito al presente lotto di vendita si è può dire che:

Le difformità riscontrate nell'edificio principale, in quanto ritenute sanabili, POTRANNO ESSERE SANATE presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle stesse.

Quanto sopra, ovviamente, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo "pro quota" tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere piccole opere di adeguamento / demolizione.



Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.04:

Mappale n. 3115 (Piazzale sterrato) **REGOLARE**
Mappale n.10940 (Piazzale sterrato ed orto) **NON REGOLARE (sanabile)**

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Gli immobili in questione (terreni) non sono soggetti al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si riferisce al riguardo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18453) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** dei terreni di cui ai mappali n.3115 e n.10940 del Catasto Terreni del comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.19927/6.3 del 31.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha la seguente destinazione urbanistica:

“Zona A degli antichi nuclei” in zona destinata a corti, cortili, broli, orti e giardini.

- *Parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *all'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori eseguiti) erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

Mappale n.3115:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno il 26 luglio 2002 ai n.ri 5161 R.G. / 684 R.P.** per complessivi Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila/00) a favore della Banca di Valle Camonica S.p.A. con sede in Breno, codice fiscale 00 283 770 170, che ha eletto domicilio ipotecario in Breno (Bs) Piazza Repubblica n.2, contro [REDACTED] a garanzia di mutuo di Euro 170.000,00 (centosettantamila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 4 luglio 2002 Rep. n.42885, attualmente a carico del mappale n.3115, facente parte del LOTTO NR.04;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno il 24 aprile 2014 ai n.ri 2259 R.G. /279 R.P.** per complessivi Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00) a favore della Banca di Valle Camonica S.p.A. con sede in Breno, (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) , che ha eletto domicilio ipotecario in Breno (Bs) Piazza della Repubblica n.2, contro [REDACTED], quale terzo datore di ipoteca,



a garanzia di mutuo di Euro 109.682,69 (centotonovemilaseicentottantadue virgola sessantanove) contratto dalla Società [REDACTED] per atto a Notaio Francesca Sarotti in data 8 aprile 2014 Rep. n.4227 / 3660, a carico – fra l'altro – del mappale n.3115 facente parte del LOTTO NR.04;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – del mappale n.3115, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04);
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche del mappale n.3115, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – del mappale n.3115, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04);
- Mappale n.10940:**
 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno il 24 aprile 2014 ai n.ri 2259 R.G. /279 R.P.** per complessivi Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00) a favore della Banca di Valle Camonica S.p.A. con sede in Breno, (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) , che ha eletto domicilio ipotecario in Breno (Bs) Piazza della Repubblica n.2, contro [REDACTED], quale terzo datore di ipoteca, a garanzia di mutuo di Euro 109.682,69 (centotonovemilaseicentottantadue virgola sessantanove) contratto dalla Società [REDACTED] per atto a Notaio Francesca Sarotti in data 8 aprile 2014 Rep. n.4227/3660, a carico – fra l'altro – del mappale n.10940 facente parte del LOTTO NR.04;
 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – del mappale n.10940, facente parte del LOTTO NR.04;
 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche del mappale n.10940, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).
 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED]



██████████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – del mappale n.10940, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché l'immobile facente parte del LOTTO NR.04 (Rif.: Fg.9 Catasto Terreni– Particelle n.3115 e n.10940) sia trasferito all'acquirente libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno il 26 luglio 2002 ai n.ri 5161 R.G. / 684 R.P.** per complessivi Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila/00) a favore della Banca di Valle Camonica S.p.A. con sede in Breno, codice fiscale 00 283 770 170, che ha eletto domicilio ipotecario in Breno (Bs) Piazza Repubblica n.2, contro ██████████ a garanzia di mutuo di Euro 170.000,00 (centosettantamila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 4 luglio 2002 Rep. n.42885, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).**
- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno il 24 aprile 2014 ai n.ri 2259 R.G. /279 R.P.** per complessivi Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00) a favore della Banca di Valle Camonica S.p.A. con sede in Breno, (Cod. Fisc.: 00 283 770 170) , che ha eletto domicilio ipotecario in Breno (Bs) Piazza della Repubblica n.2, contro ██████████, quale terzo datore di ipoteca, a garanzia di mutuo di Euro 109.682,69 (centototnovemilaseicentottantadue virgola sessantanove) contratto dalla Società ██████████ per atto a Notaio Francesca Sarotti in data 8 aprile 2014 Rep n.4227/3660 **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro ██████████ e ██████████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015 **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro ██████████ e ██████████ in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P. per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro ██████████ e ██████████



██████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04);

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla “certificazione notarile” presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.04) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

Come già precedentemente accennato, secondo quanto riportato nella mappa di catasto terreni, sul mappale n.10940 dovrebbe insistere un piccolo fabbricato di cui, però, “*in loco*” non si riscontra più esservi l'effettiva presenza.

La difformità riscontrata comporterà al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia e catastale del terreno presentando:

- presso il Comune di Darfo Boario Terme** apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili eseguite in assenza di apposito titolo (demolizione del fabbricato).
- presso l'Ufficio del Territorio di Brescia** apposita pratica catastale tesa a chiedere l'aggiornamento della mappa catastale in tal senso.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione delle connesse pratica edilizie e catastali che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative, possono essere complessivamente stimati in:

Euro 2.750,00 (Euro Duemilasettecentocinquanta/00)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore degli immobili oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.04** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita degli stessi in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di parti-



colari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.04** ed in considerazione delle precipe caratteristiche tipologiche degli stessi (terreni), **a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
- ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- *Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *Le zone 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di un appezzamento di terreno solo parzialmente recintato, in assenza – almeno in parte – di confini certi, si è optato per l'utilizzo della superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella A4) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dello stesso ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero,
- 3) dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,
- 4) della loro destinazione urbanistica,
- 5) della loro classificazione idrogeologica,
- 6) dei vincoli cui risultano essere soggetti,
- 7) della loro esposizione e giacitura,

(... continua ...)



(... continua ...)

- 8) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 9) dell'effettiva destinazione d'uso dei terreni,
- 10) del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando la complessiva superficie catastale (Sup. Cat.) dell'appezzamento per il valore unitario ritenuto più congruo, calcolato in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle susposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

50,00 Euro/mq. (Cinquanta/00 Euro per metro quadro)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore dell'appezzamento di terreno in questione che risulta pari a:

LOTTO NR.04:

(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà dei Mappali n.3115 e n.10940)

555 mq. x 50,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro 27.750,00
(Diconsi Euro Ventisettemilasettecentocinquanta/00)

Valore, quest'ultimo, a cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione; oneri che resteranno interamente a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b)):

Euro 2.750,00 (Euro Duemilasettecentocinquanta/00)

Da cui:

Euro (27.750,00 – 2.750,00) = Euro 25.000,00

Ottenendo quindi:

LOTTO NR.04:

(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà dei Mappali n.3115 e n.10940)

Euro 25.000,00
(Diconsi Euro Venticinquemila/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:



- **LOTTO NR.04:**
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà dei Mappali n.3115 e n.10940)

Euro (25.000,00 – 20% x 25.000,00) = Euro 20.000,00

Euro 20.000,00
(Diconsi Euro Ventimila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.05

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Intera proprietà dell'U.I.U. sita nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così catastalmente censita:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.2
- **Particella n.2178 Sub.5**
Cat.: C/2 - Cl.: 2 – Cons.: 70 mq. – Sup. Cat. Tot.: 81 mq. – Rendita: € 108,46

Quanto sopra, nei confini catastali individuati per l'intero mappale n.2178 nei fogli n.902 e n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.2883, n.3117, n.2176, n.1971, n.1975, n.1976, n.2881, n.2177, n.3128, n.10412, n.10411, n.7985, n.10942, n.10940 n.3115, n.2181, n.1980, e n.2179), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0413687 del 23.11.2004 ed in quelli risultanti nelle schede catastali che rappresentano gli immobili staggiti.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

L'immobile oggetto di stima – costituito da un locale di deposito (n.2178 Sub.5) si trova nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs) ed è ubicato nella frazione di Montecchio, in Via Rocco Fiorini s.n.c.

a) L'edificio in cui si trova l'immobile staggito:

Trattasi di un edificio ristrutturato facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da più fabbricati in cui sono anche presenti unità collabenti, ubicato nel centro storico della frazione, in zona residenziale urbanizzata servita dalla viabilità comunale.

Lo stabile in questione, di tipo isolato, ha pianta rettangolare, è disposto su un piano interrato e due piani fuori terra, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel tessuto urbanistico-edilizio che lo circonda; ai piani terra e primo (P.T. e P.1) dell'edificio si trovano le abitazioni mentre a quello interrato (P.S1) le autorimesse, il locale di deposito in questione e gli accessori e le pertinenze a servizio della residenza;

Nell'edificio in questione, catastalmente identificato in mappa di catasto terreni con il mappale n.2178, si trovano il locale di deposito staggito (Sub.5), due autorimesse (Subb.6 e 8) e due abitazioni (Subb.7 e 9).

Gli accessi pedonali alle due abitazioni si trovano entrambi al piano terra del lato Nord dello stabile, mentre, quelli carrai al locale di deposito interrato staggito ed alle autorimesse pertinenziali agli alloggi in fondo allo scivolo che si trova sul lato Est del fabbricato.

Il fabbricato, ben mantenuto e ben conservato, ha strutture di tipo misto con murature perimetrali portanti, orizzontamenti in latero-cemento e copertura costituita da tetto a falde inclinate contrapposte con orditura primaria e secondaria in legno. Le facciate dell'edificio sono in parte in pietra a vista ed in parte intonacate “*al civile*”, pitturate con colori nella gamma delle terre.

Il manto di copertura delle falde dei tetti è costituito da tegole in cemento tipo “*falso coppo*” mentre i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere sono in lamiera di rame.



b) **Il locale di deposito** (Rif.: Particella n.2178 Sub.5)

Il bene staggito in questione si trova al piano interrato (P.S1) dell'edificio appena descritto ed è accessibile sia a piedi che con veicoli tramite lo scivolo carraio pavimentato in battuto di cemento che, in parte insiste sull'attigua area urbana (Particella n.10412) e, in parte, sulla vicina Particella n.10411 Sub.4 (di proprietà di altra ditta).

Una volta risalito lo scivolo e raggiunta la quota strada, tramite la Particella n.10412 – che a questo punto è diventata sedime stradale – si può raggiungere il mappale n.10413, una stretta striscia di terreno che, di fatto, costituisce un allargamento della limitrofa strada consorziale del Barba Carlo (ora Via Rocco Fiorini) e, da qui, per l'appunto, la pubblica via.

Al locale, costituito da un solo vano di forma rettangolare allungata, si accede tramite una porta basculante in lamiera zincata forata munita di serratura tipo "yale"; il vano ha pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali in cemento armato e soffitto in lastre tipo "predalles".

L'accesso pedonale all'immobile staggito (da Via Rocco Fiorini) può avvenire solo previo passaggio sui mappali n.10412 e n.10413 (facenti parte di un altro lotto di vendita) e quello carraio solo previo passaggio sui mappali n.10411 (di proprietà di altra ditta), n.10412 e n.10413 (facenti parte di un altro lotto di vendita).

- All'interno del locale, sul lato destro di chi entra, si trova l'apertura che costituisce il solo accesso carraio alla vicina autorimessa (Particella n.2178 Sub.6) di proprietà di altra ditta terza; **il bene staggito, pertanto, deve essere attraversato per buona parte della sua lunghezza per consentire l'accesso al suddetto garage, altrimenti intercluso.**

Ciò detto, per l'unico lotto di vendita (**LOTTO NR.05**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici dell'immobile in questione** calcolati, ove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, dove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):

- **LOTTO NR.05:**

(Rif.: Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5)

Q.ta Proprietà: 1/1

**L'U.I.U. (locale di deposito – corsia di accesso a locale autorimessa)
(Particella n.2178 Sub.5)**

Tabella A5)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	P.S1	Locale di deposito (01)	---	83,92 mq.	0,50	41,96 mq.
02)	P.S1	Area esterna (02)	---	1,16 mq.	0,30	0,35 mq.
SUPERFICI TOTALI						42,31 mq.

In cui: S.L.R.: Superficie lorda residenziale
S.L.N.R.: Superficie lorda non residenziale
Coeff.: Coefficienti di equiparazione
S.C. : Superficie commerciale

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'immobile facente parte del presente lotto di vendita e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo**



evidenziare come in sito siano state rilevate alcune differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Darfo B.T. e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.

Diffomità che, per essere regolarizzate, renderanno necessario:

- inoltrare al Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili;
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario del bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05) in forza dei seguenti atti di provenienza:

Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5

- **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, **trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P.**, con cui i signori Salvini Margherita Lucia nata il 12 marzo 1923, Cemmi Massimo nato l'11 novembre 1956, Cemmi Caterina Gabriella nata il 28 novembre 1955, Cemmi Pierangela nata il 9 settembre 1959, Cemmi Angelina nata il 12 ottobre 1915, Cemmi Orsola nata il 24 luglio 1921, Cemmi Giovanni Battista nato il 24 giugno 1949, Bontempi Maria nata il 5 dicembre 1923, Cemmi Adele nata il 3 maggio 1951, Cemmi Piergiorgio nato il 14 settembre 1955, Cemmi Pier Leonardo nato il 1° luglio 1959, ciascuno per i propri diritti, vendevano al signor [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS), (Codice Fiscale [REDACTED]), la piena proprietà, tra l'altro delle unità immobiliari site in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censite al Catasto Terreni con i mappali n.2178 sub.1, fabbricato rurale, e n.2178 sub.2, fabbricato rurale, tutti del foglio 9, con la precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "Il signor [REDACTED] dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto in [REDACTED] (BS) in data [REDACTED] quanto acquistato con il trascrivendo atto non costituirà oggetto della comunione in quanto beni acquistati con denaro proveniente dall'esercizio di attività artigianale. La signora [REDACTED], intervenuta al trascrivendo atto, conferma che il bene come sopra acquistato dal rispettivo coniuge [REDACTED] è escluso dalla comunione legale per il motivo sopraesposto ai sensi dell'art. 179, lettera "d" del Codice Civile senza alcuna eccezione nè riserva.";
- **denuncia di variazione n.4850.112003 in atti del catasto dal 16 settembre 2003** in cui la soppressione dei mappali n.2178 subalterni 1 e 2 ha dato origine, tra l'altro, al mappale n.2178 sub.3 del foglio 2/DAR;
- **denuncia di variazione n.30714.112004 in atti del Catasto dal 21 giugno 2004** in cui la soppressione del mappale n.2178 sub.3 ha dato origine, tra l'altro, al mappale n.2178 sub.5 del foglio 2/DAR, oggetto di relazione ed in principio descritto.

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario del bene immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05).



4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05).**

Nel corso del primo sopralluogo effettuato in sito **non è stato possibile accedere** all'interno del locale di deposito in quanto il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) dichiarava che l'immobile era utilizzato da persona terza momentaneamente assente e che pertanto non era in possesso delle chiavi.

5. LA RISPONDEZZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

L'U.I.U. staggita facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.05 – Particella n.2178 Sub.5 del Fg.2/DAR del catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**) è graficamente individuata sia nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0207338 del 21.06.2004 che nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0413687 del 23.11.2004 ed è graficamente descritta nella scheda catastale Prot. n.BS0207338 del 21.06.2004.

L'U.I.U. in questione, alla data della visura, era catastalmente intestata a:

❖ **Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per 1/1**

OSSERVAZIONI:

Dall'esame della documentazione catastale è emerso che il bene staggito è censito presso il catasto fabbricati così come rappresentato nell'elaborato planimetrico di subalternazione, nel relativo elenco dei subalterni assegnati e nella scheda catastale Prot. n.BS0207338 del 21.06.2004 redatti dal Geom. Ghidini Giampietro per il Sig. [REDACTED] (già allora proprietario del deposito).

Successivamente, però, la stessa Particella (n.2178 Sub.5) viene diversamente indicata – da altro professionista (Geom. Villa Michele) per altra ditta non avente titolo sull'immobile (Sig.ri Giobini Mauro e Zandrini Milena) – nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0413687 del 23.11.2004 e nel relativo elenco dei subalterni assegnati come “PASSAGGIO COMUNE AI SUBB. 6 E 7”.

Quanto sopra, ovviamente, senza però potere procedere alla necessaria variazione catastale della U.I.U. in questione con procedura DOCFA, in quanto soggetto non titolato.

L'immobile in questione, pertanto, continua a tutt'oggi a rimanere censito al catasto dei fabbricati come locale di deposito (C/2 – Cl.2) e ad essere raffigurato nella relativa scheda catastale ma, contemporaneamente, anche ad essere segnalato come “passaggio comune ai subb.6 e 7” nella citata più recente documentazione.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:



- LOTTO NR.05:**
Particella n.2178 Sub.5 (locale di deposito) **NON REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.05, nel suo insieme, non è provvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI
(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che l'edificio in cui si trova l'immobile staggito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia con contributo n.9930** (Prot. n.9147/93) rilasciata dal Sindaco del Comune di Darfo Boario Terme al Sig. ██████████ in data 03.11.1999 per la ristrutturazione del fabbricato sito in Via Gas sul mappale n.1975 Censuario di Darfo da adibirsi ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.168/99** (Prot. n.7258) rilasciata dal Dirigente dell'area tecnica del Comune di Darfo Boario Terme al Sig. ██████████ in data 03.11.1999 per le opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia n.9930 e per le finiture del fabbricato sito in Via Gas sul mappale n.2178;
- Denuncia di Inizio Attività n.016/2004 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 21.01.2004 (Prot. n.1572) avente ad oggetto: "Lavori di completamento di parte del fabbricato sito in Via Gas a Montecchio"** individuato al mappale n.2178.

Dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute altre Pratiche Edilizie inerenti l'immobile in questione.

OSSERVAZIONI:

- Dal confronto fra quanto censito in catasto e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie visionate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme è chiaramente emerso che vi è stato un cambiamento d'uso senza opere che ha interessato l'immobile staggito.

Quest'ultimo, infatti, da "corsia di accesso al box" è stato trasformato in "locale di deposito".

Al riguardo, quindi, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, in merito al presente lotto di vendita si può dire che **la difformità riscontrata (riguardante il cambiamento d'uso senza opere dell'immobile da corsia di accesso ai box a locale di deposito), in quanto ritenuta sanabile, POTRÀ ESSERE SANATA** presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria della difformità.

Quanto sopra, ovviamente, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere piccole opere di adeguamento / demolizione.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:



- LOTTO NR.05:**
Locale di deposito – corsia di accesso a locale autorimessa NON REGOLARE (sanabile)

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme non è risultato alcun rilascio di certificati di agibilità inerenti l'immobile staggito.

L'immobile in questione, quindi, nel prosieguo del percorso estimativo sarà considerato – come in effetti è – privo di tale certificato.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data **12.07.2018** (Prot. n.18455) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** del terreno di cui al mappale n.2178 del Catasto Terreni del comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.19924/6.3 del 31.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha la seguente destinazione urbanistica:

- “Zona A degli antichi nuclei”, parte in zona destinata a corti, cortili, broli, orti e giardini, parte in zona edificata individuata con trasformazione edilizia n.2 (edifici di valore storico testimoniale) e parte in zona con trasformazione edilizia n.4 (edifici di recente trasformazione in ambiente storico)**

L'area risulta inoltre:

- *Parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica all.ta al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che l'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), era gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – della particella n.2178 Sub.5 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05);



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche della particella n.2178 Sub.5, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l’altro – della particella n.2178 Sub.5, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché il bene immobile facente parte del LOTTO NR.05 (Rif.: Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5) sia trasferito all'acquirente libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la sola quota per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05);**

(Cfr. Allegato n.05)



9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla “*certificazione notarile*” presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.05) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

La difformità riscontrata comporterà al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, presentando:

- presso il Comune di Darfo Boario Terme** apposita pratica edilizia tesa a segnalare il ripristino della precedente destinazione d'uso del locale, trasformandola nuovamente da “*locale di deposito*” a “*corsia di accesso all'autorimessa*”.
- presso l'Ufficio del Territorio di Brescia** apposita variazione catastale dell'unità immobiliare.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione delle connesse pratica edilizie e catastali che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative, possono essere stimati in:

Euro 3.694,50 (Diconsi Euro Tremilaseicentonovantaquattro/50)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.05** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito all'immobile staggito facente parte del **LOTTO NR.05** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche dello stesso, **a carico dei debitori esecutati non è emerso esservi alcun onere di natura condominiale.**



d) Altri vincoli:

- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;**
- *Le zone 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*
- *cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

- L'accesso pedonale all'immobile staggito (da Via Rocco Fiorini) può avvenire solo previo passaggio sui mappali n.10412 e n.10413 (facenti parte di un altro lotto di vendita) e quello carroia solo previo passaggio sui mappali n.10411 (di proprietà di altra ditta), n.10412 e n.10413 (facenti parte di un altro lotto di vendita).

Il locale, inoltre, risulta di fatto dovere essere attraversato per buona parte della sua lunghezza per consentire l'accesso alla vicina autorimessa (Particella n.2178 Sub.6) di proprietà di altra ditta – altrimenti interclusa.

OSSERVAZIONI:

- Si ritiene che nella fase di vendita si debba tenere debitamente conto della particolare conformazione dei luoghi e della conseguente necessità, per potere raggiungere almeno a piedi l'immobile staggito, di dovere attraversare terreni facenti parte di un altro lotto di vendita (Lotto n.06 – Particella n.10412 e Mappale n.10413) perché, altrimenti, il locale di deposito in questione sarebbe irraggiungibile.**

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dell'immobile staggito:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Non essendo stato possibile accedere al locale che costituisce l'immobile staggito e, di conseguenza, verificare “*de visu*” le reali dimensioni del bene oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo del parametro tecnico ritenuto più attendibile:

La superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base della superficie lorda non residenziale (S.L.N.R) dell'U.I.U. desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nella **tabella A5)** del precedente paragrafo 2.



Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione del bene staggito ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
- 2) dell'ubicazione dello stesso e della sua accessibilità,
- 3) della sua tipologia costruttiva ed edilizia,
- 4) dei vincoli cui è sottoposto,
- 5) del fatto che dovrà comunque rimanere gravato del diritto di passaggio pedonale e carraio a favore della vicina autorimessa – altrimenti interclusa – catastalmente identificata con la Particella n.2178 Sub.6,
- 6) delle relative quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio,
- 7) del suo grado di vetustà,
- 8) dei materiali con cui risulta edificato,
- 9) delle sue precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 10) della destinazione d'uso dello stesso,
- 11) del fatto che risulta essere sprovvisto del relativo certificato di agibilità,
- 12) del fatto che è libero da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento ed è attualmente occupato da terzi in assenza di titolo;

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando la superficie commerciale (S.C.) per il seguente valore per metro quadro corrente di mercato:

□ **LOTTO NR.05:**

(Rif.: Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5)

950,00 Euro/mq. (Diconsi Novecentocinquanta/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo dell'immobile staggito oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

$$42,31 \text{ mq.} \times 950,00 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } \mathbf{40.194,50}$$

(Diconsi Quarantamilacentonovantaquattro/50)

Valore, quest'ultimo, a cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione; oneri che resteranno a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b):

Euro 3.694,50 (Diconsi Euro Tremilaseicentonovantaquattro/50)

Da cui:

$$\text{Euro } (40.194,50 - 3.694,50) = \text{Euro } \mathbf{36.500,00 \text{ Euro}}$$

Ottenendo quindi:

□ **LOTTO NR.05**

(Rif.: Fg.2/DAR – Intera proprietà della Particella n.2178 Sub.5)

Euro 36.500,00

(Diconsi Euro Trentaseimilacinquecento/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura” comprensivo – “pro quota” – della proprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C., valido per la vendita dell'immobile in unico lotto.



OSSERVAZIONI:

- **Per ogni e qualsiasi considerazione e determinazione al riguardo** si ricorda che l'accesso pedonale all'immobile staggito (da Via Rocco Fiorini) può avvenire solo previo passaggio sui mappali n.10412 e n.10413 (facenti parte di un altro lotto di vendita) e quello carraio solo previo passaggio sui mappali n.10411 (di proprietà di altra ditta), n.10412 e n.10413 (facenti parte di un altro lotto di vendita); il locale, inoltre, risulta di fatto dovere essere attraversato per buona parte della sua lunghezza per consentire l'accesso alla vicina autorimessa (Particella n.2178 Sub.6) di proprietà di altra ditta – altrimenti interclusa.

Si ritiene che nella fase di vendita si debba tenere debitamente conto della particolare conformazione dei luoghi e della conseguente necessità, per potere raggiungere almeno a piedi l'immobile staggito, di dovere attraversare terreni facenti parte di un altro lotto di vendita (Lotto n.06 – Particella n.10412 e Mappale n.10413) perché, altrimenti, il locale di deposito in questione sarebbe irraggiungibile.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- **LOTTO NR.05**
(Rif.: Fg.2/DAR – Intera proprietà della Particella n.2178 Sub.5)

Euro (36.500,00 – 20% x 36.500,00) = Euro 29.200,00

Euro 29.200,00

(Dicorsi Euro Ventinovemiladuecento/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.06

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- Intera Proprietà dell'area urbana e del terreno** siti nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così catastalmente censiti:
 - Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.8
 - Particella n.10412**
Cat.: area urbana – Cons.: mq.145
 - Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9
 - Mappale n.10413**
Qualità: Frutteto – Cl.: U – Sup. Cat.: Ha 00.00.74 – R.D.: 1,11 Euro – R.A.: 0,54 Euro

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nei fogli n.902 e n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e, più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.3311, n.4774, strada consorziale del Barba Carlo, n.8731, n.10411, n.7985, n.2178 e n.3128) e, per quanto concerne la sola area urbana, in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l'immobile staggito.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

a) L'area urbana (Particella n.10412)

L'area urbana in questione, catastalmente identificata con la particella n.10412 del foglio 8/DAR del Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, è ubicata nel centro storico della frazione di Montecchio ed è accessibile dalla limitrofa strada consorziale del Barba Carlo (ora Via Rocco Fiorini) oltrepassando il mappale n.10413, una stretta striscia di terreno che, di fatto, costituisce allargamento stradale.

Il fondo, ben esposto e solo parzialmente recintato, ha giacitura leggermente inclinata e per la maggior parte della sua estensione è pavimentato con asfalto di tipo "binder" in pessimo stato di conservazione.

L'appezzamento, con sagoma planimetrica irregolare di forma allungata e superficie catastale pari a 210 mq., è in parte utilizzato come strada per congiungere la particella n.2178 alla strada consorziale del Barba Carlo (Via Rocco Fiorini) e, in parte, come scivolo di accesso carraio alle UU.II.UU. site al piano interrato degli edifici di nuova costruzione insistenti sui vicini mappali.

Lo scivolo carraio che porta dal piano stradale a quello sottostrada dei vicini edifici è pavimentato in battuto di cemento e, lungo il fianco che lo divide dalla vicina carreggiata stradale è delimitato da un muro di sostegno in calcestruzzo.

b) L'allargamento stradale (Particella n.10413)

Il terreno in questione, catastalmente identificato con la particella n.10413 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme, è ubicato nel centro storico della frazione di Montecchio ed è accessibile dalla limitrofa strada consorziale del Barba Carlo (ora Via Rocco Fiorini).



Il fondo, ben esposto, ha giacitura pressoché orizzontale e per la maggior parte della sua estensione è pavimentato con asfalto di tipo “binder” in pessimo stato di conservazione.

L’appezzamento, con sagoma planimetrica regolare di forma allungata e superficie catastale pari a 74 mq., **costituisce di fatto un allargamento stradale della vecchia strada consorziale del Barba Carlo** (ora Via Rocco Fiorini) nel tratto antistante gli attigui mappali n.10411 e 10412.

OSSERVAZIONI:

- ❖ Sui terreni in questione (Particella n.10412 e Mappale n.10413) si nota la presenza di numerosi elementi (quali chiusini in ghisa, griglie per la raccolta delle acque superficiali, colonnine della Telecom) che fanno realisticamente presumere anche l’esistenza di importanti sottoservizi.
- ❖ Attualmente, **sulla Particella n.10412**, transitano i pedoni ed i veicoli diretti alle UU.II.UU. catastalmente identificate con le Particelle n.2178 Subb.2, 5, 6, 7, 8 e 9 e le Particelle n.10411 Subb.1 e 4: immobili di uguale o altra proprietà altrimenti interclusi;
- ❖ Attualmente, **sul mappale n.10413**, transitano i pedoni ed i veicoli diretti alle UU.II.UU. catastalmente identificate con le Particelle n.2178 Subb.2, 5, 6, 7, 8 e 9, le Particelle n.10411 Subb.1, 2, 5, 6 e 7 ed il Mappale n.10410: immobili di uguale o altra proprietà altrimenti interclusi.

Nella fase di vendita, per tali transiti attualmente liberamente consentiti ed esercitati, si ritiene opportuno venga precisato quanto necessario al fine di non rischiare di rendere non più raggiungibili i succitati beni immobili.

Come si può evincere dall’allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.20305/6.3 rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme in data 03.08.2018 (Cfr. Allegato n.06) e dalle tavole del vigente P.G.T., le aree in questione hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Particella n.10412**
 - “Zona A degli antichi nuclei”, in zona destinata a corti, cortili, broli, orti e giardini;**
- Mappale n.10413**
 - Parte in zona “B3 residenziale di completamento”
Parte in zona “destinata a viabilità” (circa 70 mq.)**

Le aree risultano inoltre:

- *Soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.42/2004;*
- *All’interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All’interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (LOTTO NR.06) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti l’immobile in questione desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici:

- **LOTTO NR.06:**
Area urbana:
Sedime stradale e scivolo carraio (Rif.: Fg.9 – Particella n.10412)
Q.ta Proprietà: 1/1

AREA URBANA (Particella n.10412)

Tabella A6)

N.	Fg. n.	Particella n.	Categoria	Sup. Cat. (mq.)
01)	8/DAR	10412	Area urbana	210 mq.
SUPERFICI TOTALI				210 mq.



Striscia di terreno:
Allargamento stradale (Rif.: Fg.9 – Particella n.10413)
Q.ta Proprietà: 1/1

TERRENO

Allargamento stradale (Mappale n.10413)

Tabella B6)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità – Classe	Sup. Cat. (Ha)
01)	9	10413	Frutteto – Cl.U	00.00.74
SUPERFICI TOTALI				00.00.74

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06) in forza dei seguenti atti di provenienza:

□ **Fg.8/DAR – Mappale n.10412:**

- **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, **trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P.**, con cui i signori Salvini Margherita Lucia nata il 12 marzo 1923, Cemmi Massimo nato l'11 novembre 1956, Cemmi Caterina Gabriella nata il 28 novembre 1955, Cemmi Pierangela nata il 9 settembre 1959, Cemmi Angelina nata il 12 ottobre 1915, Cemmi Orsola nata il 24 luglio 1921, Cemmi Giovanni Battista nato il 24 giugno 1949, Bontempi Maria nata il 5 dicembre 1923, Cemmi Adele nata il 3 maggio 1951, Cemmi Piergiorgio nato il 14 settembre 1955, Cemmi Pier Leonardo nato il 1° luglio 1959, ciascuno per i propri diritti, vendevano al signor [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS), (Codice Fiscale [REDACTED]), la piena proprietà, tra l'altro dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censita al Catasto Terreni con il mappale n.2211 di Ha 0.19.70 del foglio 9, con la precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "Il signor [REDACTED] dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto in [REDACTED] (BS) in data [REDACTED] quanto acquistato con il trascrivendo atto non costituirà oggetto della comunione in quanto beni acquistati con denaro proveniente dall'esercizio di attività artigianale. La signora [REDACTED], intervenuta al trascrivendo atto, conferma che il bene come sopra acquistato dal rispettivo coniuge [REDACTED] è escluso dalla comunione legale per il motivo sopraesposto ai sensi dell'art. 179, lettera "d" del Codice Civile senza alcuna eccezione nè riserva.";
- **frazionamento n.25.F17/1985 in atti del Catasto dal 9 aprile 1997 e n.2590.111997 in atti del Catasto dall'11 luglio 1997** in cui la soppressione del mappale n.2211 ha dato origine, tra l'altro, al mappale n.10412;
- **denuncia di variazione n.R00871.1/1998 in atti del Catasto dal 26 novembre 1998** a seguito della quale il mappale **n.10412**, è stato censito con gli attuali dati Catastali al Catasto Fabbricati.



□ **Fg.9 – Mappale n.10413:**

- **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, **trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P.**, con cui i signori Salvini Margherita Lucia nata il 12 marzo 1923, Cemmi Massimo nato l'11 novembre 1956, Cemmi Caterina Gabriella nata il 28 novembre 1955, Cemmi Pierangela nata il 9 settembre 1959, Cemmi Angelina nata il 12 ottobre 1915, Cemmi Orsola nata il 24 luglio 1921, Cemmi Giovanni Battista nato il 24 giugno 1949, Bontempi Maria nata il 5 dicembre 1923, Cemmi Adele nata il 3 maggio 1951, Cemmi Piergiorgio nato il 14 settembre 1955, Cemmi Pier Leonardo nato il 1° luglio 1959, ciascuno per i propri diritti, vendevano al signor [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS), (Codice Fiscale [REDACTED]), la piena proprietà, tra l'altro dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censita al Catasto Terreni con il mappale n.2211 di Ha 0.19.70 del foglio 9, con la precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "Il signor [REDACTED] dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto in [REDACTED] (BS) in data [REDACTED] quanto acquistato con il trascrivendo atto non costituirà oggetto della comunione in quanto beni acquistati con denaro proveniente dall'esercizio di attività artigianale. La signora [REDACTED], intervenuta al trascrivendo atto, conferma che il bene come sopra acquistato dal rispettivo [REDACTED] è escluso dalla comunione legale per il motivo sopraesposto ai sensi dell'art. 179, lettera "d" del Codice Civile senza alcuna eccezione nè riserva.";
- **frazionamento n.25.F17/1985 in atti del Catasto dal 9 aprile 1997 e n.2590.1/1997 in atti del Catasto dall'11 luglio 1997** in cui la soppressione del mappale n.2211 ha dato origine, tra l'altro, al mappale **n.10413**;

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario dei beni immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06).**

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- **L'area urbana staggita** facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.06 – Particella n.10412 del Fg.8/DAR del catasto fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**) è graficamente descritta nella planimetria catastale Reg. n.R00871.1/1998 del 26.11.1998;

- **L'area urbana in questione**, alla data della visura, era catastalmente intestata a:

❖ **Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000**



Il terreno staggito facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.06**) è graficamente identificato con il **mappale n.10413 nel Fg.9 del catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione A,**

Il terreno in questione, alla data della visura, era catastalmente intestato a:

❖ **Sig.** [redacted] **nato a** [redacted] **(Bs) il** [redacted]
Cod. Fisc.: [redacted] **Proprietà per 1000/1000**

OSSERVAZIONI:

Si ritiene d'obbligo evidenziare come nel caso in questione si siano potute notare palesi differenze fra quanto graficamente riportato in mappa di catasto terreni in merito ai mappali n.10412 e n.10413, quanto dichiarato nella scheda catastale che descrive la Particella n.10412 nel catasto dei fabbricati e l'effettivo andamento dei manufatti di recinzione presenti in sito che, di fatto, dividono lo scivolo carraio ed il vero e proprio sedime stradale dai vicini terreni di altra proprietà.

Le succitate discrasie fanno sì che le effettive forme, dimensioni e consistenze dei beni staggiti non siano rappresentate con sufficiente precisione nella mappa di catasto terreni e, al contempo, comportano l'impossibilità di potere univocamente determinare l'esatta posizione dei confini fra gli stessi ed il vicino mappale n.10411.

Si ha così, per esempio, che l'area urbana di cui alla Particella n.10412, a fronte di una superficie catastale pari a 210 mq. ha una superficie reale pari a solamente 206 mq. c.ca.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.06:

Particella n.10412 (area urbana) NON REGOLARE
Mappale n.10413 (terreno) REGOLARE

Da cui si può facilmente concludere che **il LOTTO NR.06 non è provvisto della regolarità catastale.**

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione di manufatti e/o costruzioni sui citati mappali.

Sic rebus stantibus, nessuna osservazione viene fatta in merito al terreno di cui al mappale n.10413 C.T. su cui non si è verificata la presenza di opere abusive.

Non così, invece, per la Particella n.10412 in cui, seppure considerando tutte le opere di recinzione ed accesso con il vicino mappale n.10411 gravanti di fatto su quest'ultimo in forza della citata impossibilità di determinare l'esatto confine fra le due proprietà e dell'effettivo stato di fatto in cui si trovano le opere, rimane pur sempre evidente la presenza dello scivolo di accesso alle autorimesse interrate e del relativo muro di sostegno.



Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, in merito al presente lotto di vendita si è può dire che:

Le difformità riscontrate, in quanto ritenute sanabili, POTRANNO ESSERE SANATE presentando presso il Comune di Darfo B.T. apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle stesse.

Quanto sopra, ovviamente, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo "pro quota" tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere piccole opere di adeguamento / demolizione.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione si precisa solamente che il mappale n.10413, più volte prima chiaramente individuato come allargamento stradale della limitrofa strada consorziale del Barba Carlo (ora Via Rocco Fiorini), dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme è risultato trovare le sue origini nel rispetto di una ben precisa prescrizione voluta ed imposta dal Comune nell'ambito dell'edificazione dei vicini fabbricati e di cui si è trovata chiaramente traccia in una delle relative pratiche edilizie.

Nella Concessione Edilizia n.9501 del 07.01.1993 (Prot. n.8572) avente ad oggetto la costruzione di tre fabbricati residenziali in Via Barba Carlo (ex mappale n.2211) si legge infatti: "19) *Prescrizioni: la costruzione dei fabbricati potrà essere avviata solo dopo il completamento delle opere di allargamento e sistemazione della strada di accesso al lotto. Al completamento di tali opere dovrà essere richiesto all'ufficio tecnico comunale un sopralluogo di verifica*".

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.06:**
Particella n.10412 (area urbana) REGOLARE
Mappale n.10413 (allargamento stradale) NON REGOLARE (sanabile)

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Gli immobili in questione (area urbana e terreno) non sono soggetti al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si riferisce al riguardo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18456) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** dei terreni di cui ai mappali n.10412 e n.10413 del Catasto Terreni del comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.20305/6.3 del 03.08.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che le aree in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Mappale n.10412:**
 - "Zona A degli antichi nuclei", in zona destinata a corti, cortili, broli, orti e giardini;**
 - *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.42/2004;*
 - *All'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
 - *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*



□ **Mappale n.10413:**

□ **Parte in zona “B3 residenziale di completamento”
Parte in zona “destinata a viabilità”** (circa 70 mq.)

- *Soggetto a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.42/2004;*
- *All'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori eseguiti) erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

□ **Particella n.10412:**

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – della particella n.10412 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche della particella n.10412, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – della particella n.10412, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06);

□ **Mappale n.10413:**

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio



eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – del mappale n.10413 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06);

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche del mappale n.10413, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – del mappale n.10413, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché l'area urbana ed il terreno facenti parte del LOTTO NR.06 (Rif.: Fg.8/DAR Catasto Fabbricati – Particella n.10412 e Fg.9 Catasto Terreni – Mappale n.10413) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015 **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06).**



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.06);

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

- **Servitù di passaggio pedonale e carraio** con qualsiasi mezzo a carico del mappale n.10412 ed a favore del mappale n.10411 Sub.4, e reciprocamente a favore del mappale n.10412 ed a carico del mappale n.10411 Sub.4, come **costituita con atto autentificato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 novembre 1999 rep. n.52449/7400, trascritto a Breno il 17 dicembre 1999 ai n.ri 6536 R.G. / 4951 R.P.;
- **Servitù di transito pedonale e carraio** e con ogni mezzo a carico, tra l'altro, del mappale n.10412, ed a favore del mappale n.2178 Sub.4 del foglio 2/DAR come **costituita con atto autentificato** dal Notaio Enrico Tabalappi in data 23 dicembre 2003 rep. n.41561/6324, trascritto a Breno il 13 gennaio 2004 ai n.ri 208 R.G. / 176 R.P.;

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia degli immobili, presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza di sanatoria tesa a regolarizzare la realizzazione della porzione di scivolo carraio di accesso alle autorimesse presente sulla Particella n.10412 e del relativo muro di contenimento posto a sostegno del vicino sedime stradale.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della connessa pratica edilizia che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative, possono essere stimati in:

Euro 3.000,00 (Euro Tremila/00)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.06** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.



OSSERVAZIONI

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facente parte del **LOTTO NR.06** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche degli stessi (area urbana e terreno), **a carico dei debitori eseguiti non è emerso esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- **Servitù di elettrodotto** a carico dell'ex mappale n.2211 (ora mappali n.10410, n.10411, n.10412 e n.10413) costituita in data 18 giugno 1992, con scrittura privata n.33169 di Rep. del Notaio Ghidoni, a favore dell'Ente Nazionale Energia Elettrica Enel **di cui si legge nell'atto di compravendita autenticato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, **trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P.,**

- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.42/2004;**
- **Le zone 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;**
- **Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..**

(Cfr. Allegato n.06)

- Sui terreni in questione (Particella n.10412 e Mappale n.10413) si nota la presenza di numerosi elementi (quali chiusini in ghisa, griglie per la raccolta delle acque superficiali, colonnine della Telecom) che fanno presagire anche l'esistenza di importanti sottoservizi.

Attualmente, **sulla Particella n.10412**, transitano i pedoni ed i veicoli diretti alle UU.II.UU. catastalmente identificate con le Particelle n.2178 Subb.2, 5, 6, 7, 8 e 9 e con le Particelle n.10411 Subb.1 e 4: immobili di uguale o altra proprietà **altrimenti interclusi;**

Attualmente, **sul mappale n.10413**, transitano i pedoni ed i veicoli diretti alle UU.II.UU. catastalmente identificate con le Particelle n.2178 Subb.2, 5, 6, 7, 8 e 9, con le Particelle n.10411 Subb.1, 2, 5, 6 e 7 e con il Mappale n.10410: immobili di uguale o altra proprietà **altrimenti interclusi.**



OSSERVAZIONI:

- Si ritiene che nella fase di vendita si debba tenere debitamente conto della particolare conformazione dei luoghi e della conseguente necessità di dovere istituire appostite servitù di passaggio a carico dei beni staggiati che consentano ai vicini immobili (altrimenti interclusi) di potere essere, anche in futuro, liberamente raggiungibili dalla pubblica via.

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiati:

Preso visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di aree non recintate, in assenza di confini certi, si è optato per l'utilizzo delle superfici catastali dei due mappali il cui dato è riportato nelle tabelle A6) e B6) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione degli stessi ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero,
- 3) dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,
- 4) della loro destinazione urbanistica,
- 5) della loro classificazione idrogeologica,
- 6) dei vincoli cui risultano essere soggetti,
- 7) della loro esposizione e giacitura,
- 8) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 9) del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando le superfici catastali (Sup. Cat.) dell'area urbana e della striscia di terreno in questione facenti parte delle singole zone urbanistiche omogenee per i valori unitari ritenuti più congrui, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

Aree in zona "A – degli antichi nuclei"
50,00 Euro/mq. (Cinquanta/00 Euro per metro quadro)

Aree in zona "B3 – residenziale di completamento":
100,00 Euro/mq. (Cento/00 Euro per metroquadro)

Aree in zona "destinata a viabilità":
30,00 Euro/mq. (Trenta/00 Euro per metro quadro)



Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore del terreno in questione che risulta pari a:

LOTTO NR.06

(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà Particella n.10412 – scivolo carraio e sedime stradale)

(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà Mappale n.10413 – allargamento stradale Via Rocco Fiorini)

Particella n.10412

Area in zona A 210 mq. X 50,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro 10.500,00

Mappale n.10413:

Zona destinata alla viabilità 70 mq. X 30,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro 2.100,00

Zona B3 4 mq. X 100,00 Euro/mq. x 1/1 = Euro 400,00

Valore totale **Euro 13.000,00**
=====

Euro 13.000,00
(Diconsi Euro Tredicimila/00)

Valore, quest'ultimo, da cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione; oneri che resteranno a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b):

Euro 3.000,00 (Diconsi Euro Tremila/00)

Da cui:

Euro (13.000,00 – 3.000,00) = Euro 10.000,00 Euro

Ottenendo quindi:

LOTTO NR.06

(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà della Particella n.10412 – scivolo carraio e sedime stradale)

(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.10413 – allargamento stradale Via Rocco Fiorini)

Euro 10.000,00
(Diconsi Euro Diecimila/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

OSSERVAZIONI:

- Si ricorda nuovamente che l'appezzamento di cui al mappale n.10413, avente sagoma planimetrica regolare di forma allungata e superficie catastale pari a 74 mq., **costituisce di fatto un allargamento stradale della vecchia strada consorziale del Barba Carlo** (ora Via Rocco Fiorini) nel tratto antistante gli attigui mappali n.10411 e 10412.
- Sui terreni in questione (Particella n.10412 e Mappale n.10413) si nota la presenza di numerosi elementi (quali chiusini in ghisa, griglie per la raccolta delle acque superficiali, colonnine della Telecom) che fanno presagire anche l'esistenza di importanti sottoservizi.
- Attualmente, **sulla Particella n.10412**, transitano i pedoni ed i veicoli diretti alle UU.II.UU. catastalmente identificate con le Particelle n.2178 Subb.2, 5, 6, 7, 8 e 9 e le Particelle n.10411 Subb.1 e 4: immobili di uguale o altra proprietà **altrimenti interclusi**;
- Attualmente, **sul mappale n.10413**, transitano i pedoni ed i veicoli diretti alle UU.II.UU. catastalmente identificate con le Particelle n.2178 Subb.2, 5, 6, 7, 8 e 9, le Particelle n.10411 Subb.1, 2, 5, 6 e 7 ed il Mappale n.10410: immobili di uguale o altra proprietà **altrimenti interclusi**.



- **Si ritiene che nella fase di vendita si debba tenere debitamente conto della particolare conformazione dei luoghi e della conseguente necessità di dovere istituire appostite servitù di passaggio a carico dei beni staggiti che consentano ai vicini immobili (altrimenti interclusi) di potere essere, anche in futuro, liberamente raggiungibili dalla pubblica via.**

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- **LOTTO NR.06**
(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà della Particella n.10412 – scivolo carraio e sedime stradale)
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.10413 – allargamento stradale Via Rocco Fiorini)

Euro (10.000,00 – 20% x 10.000,00) = Euro 8.000,00

Euro 8.000,00
(Diconsi Euro Ottomila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.07

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Intera proprietà del terreno sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Fraz. Montecchio, Vicolo Fiorini Rocco s.n.c., così catastalmente censito:

- Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9
- Mappale n.10410**
Qualità: Frutteto – Cl.:U – Sup. Cat.: Ha 00.02.70 – R.D.: 4,04 Euro – R.A.: 1,95 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nel foglio n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.10411, n.8731, n.8730, n.7103 e n.7985.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

Il terreno in questione, catastalmente identificato con il mappale n.10410 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Darfo B.T., è ubicato nella frazione di Montecchio ed è accessibile dalla limitrofa strada consorziale del Barba Carlo (ora Via Rocco Fiorini) solo dopo avere oltrepassato lo stretto allargamento stradale (mappale n.10413) della stessa ed il vicino mappale n.10411, di proprietà di altra ditta.

Il fondo, discretamente esposto, ha giacitura inclinata e, mentre verso Nord è sostenuto da un alto muro di contenimento, verso Sud-Est confina con la scarpata che sorregge la vicina S.S.42 del Tonale e della Mendola.

Sull'appezzamento erbato, di forma irregolare assimilabile ad un trapezio e superficie catastale pari a 270 mq., oltre a qualche pianta da frutto, si erge un traliccio dell'elettrodotto "Terna"; l'imponente manufatto, in profilati di acciaio, è ancorato al terreno per mezzo di quattro plinti in calcestruzzo, e riporta una targa identificativa su cui, fra l'altro, si può leggere: "... Terna T 23 – 602C ... P 023 ...".

Sempre sul terreno, lungo il confine con il vicino mappale n.7103, si trova una tettoia con struttura in legno e tetto a falda unica inclinata in lastre di plexiglass che, attualmente utilizzata come legnaia, versa in precarie condizioni statiche.

Un piccolo cancello pedonale posto vicino alla costruzione mette in comunicazione il terreno con l'attiguo mappale n.7013, di proprietà di altra ditta.

Nonostante il fondo – come detto – confini con la scarpata della vicina superstrada (S.S. 42), in considerazione della sua precipua collocazione non è da questa raggiungibile né a piedi né con altri veicoli e, pertanto, essendo accessibile solo attraverso il passaggio su fondi di altrui proprietà, risulta oggi di fatto intercluso.

Come si può evincere dall'allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.19985/6.3 rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme in data 31.07.2018 (Cfr. Allegato n.06) e dalle tavole del vigente P.G.T., l'area in questione ha la seguente destinazione urbanistica:

- Parte in zona "B3 residenziale di completamento"**
Parte in zona "destinata a viabilità" (circa 20 mq.)



L'area risulta inoltre:

- *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (LOTTO NR.07) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti l'immobile in questione desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici:

- **LOTTO NR.07:**
Terreno (Rif.: Fg.9 – Particella n.10410)
Q.ta Proprietà: 1/1

TERRENO (Mappale n.10410)

Tabella A7)

N.	Fg. n.	Particella n.	Categoria	Sup. Cat. (Ha)
01)	9	10410	Frutteto – Cl.U	00.02.70
SUPERFICI TOTALI				00.02.70

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'immobile facente parte del presente lotto di vendita e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune importanti differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Darfo Boario Terme e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.**

Difficoltà che, per essere regolarizzate, renderanno necessario:

- inoltrare al Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;**
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.**

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario del bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07) in forza dei seguenti atti di provenienza:

- Fg.9 – Mappale n.10410:**
 - **atto di compravendita autenticato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P., con cui i signori Salvini Margherita Lucia nata il 12 marzo 1923, Cemmi Massimo nato l'11 novembre 1956, Cemmi Caterina Gabriella nata il 28 novembre 1955, Cemmi Pierangela nata il 9 settembre



1959, Cemmi Angelina nata il 12 ottobre 1915, Cemmi Orsola nata il 24 luglio 1921, Cemmi Giovanni Battista nato il 24 giugno 1949, Bontempi Maria nata il 5 dicembre 1923, Cemmi Adele nata il 3 maggio 1951, Cemmi Piergiorgio nato il 14 settembre 1955, Cemmi Pier Leonardo nato il 1° luglio 1959, ciascuno per i propri diritti, vendevano al signor [REDACTED] quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS), (Codice Fiscale [REDACTED]), la piena proprietà, tra l'altro dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censita al Catasto Terreni con il mappale n.2211 di Ha 0.19.70 del foglio 9, con la precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "Il signor [REDACTED] dichiara che pur trovandosi in regime di comunione legale di beni con il proprio coniuge [REDACTED] a seguito di matrimonio contratto in [REDACTED] (BS) in data [REDACTED] quanto acquistato con il trascrivendo atto non costituirà oggetto della comunione in quanto beni acquistati con denaro proveniente dall'esercizio di attività artigianale. La signora [REDACTED], intervenuta al trascrivendo atto, conferma che il bene come sopra acquistato dal rispettivo coniuge [REDACTED] è escluso dalla comunione legale per il motivo sopraesposto ai sensi dell'art. 179, lettera "d" del Codice Civile senza alcuna eccezione nè riserva.";

- **frazionamento n.25.F17/1985 in atti del Catasto dal 9 aprile 1997 e n.2590.1/1997 in atti del Catasto dall'11 luglio 1997** in cui la soppressione del mappale n.2211 ha dato origine, tra l'altro, al mappale **n.10410**;

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario del bene immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti l'immobile facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che il terreno è coltivato a prato / frutte e la tettoia è normalmente utilizzata da soggetti non meglio identificati.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- Il terreno** censito nella Sezione A del catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme con il **mappale n.10410 del foglio n.9** – staggito e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente identificato come tale nel citato foglio di mappa del N.C.T.;
- Il terreno in questione**, alla data della visura, era catastalmente intestato a:
 - Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000**

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'immobile staggito (Rif.: Mappale n.10410), nel corso del sopralluogo effettuato in sito, si è potuto riscontrare che sul terreno vi era edificata una tettoia di cui, però, non**



si è rilevata alcuna presenza negli atti catastali; la costruzione, avente superficie pari a 16,16 mq., presentava caratteristiche tali da dovere essere dichiarata presso il competente Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.07:**
Mappale n.10410 (terreno con tettoia) **NON REGOLARE**

Da cui si può facilmente concludere che il **LOTTO NR.07** è sprovvisto della regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile staggito:

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione di manufatti e/o costruzioni sul citato mappale.

OSSERVAZIONI:

- La tettoia in questione**, che "*sic rebus stantibus*" risulta essere stata realizzata "*ex novo*" in epoca non certa ed in assenza di titolo autorizzativo, è attualmente ubicata nella fascia di rispetto stradale della vicina S.S. 42 del Tonale e della Mendola e nella fascia di rispetto dell'elettrodotto "*Terna*" da 132 kv, sorge a confine del mappale n.7103 ed a distanza inferiore a 10,00 m. dall'antistante facciata finestrata dell'edificio residenziale quivi ubicato.

La costruzione, che come detto è attualmente utilizzata come legnaia e versa anche in precarie condizioni statiche, **in quanto ritenuta non sanabile NON POTRÀ ESSERE SANATA e dovrà essere demolita.**

Quanto sopra in considerazione delle normative attualmente vigenti e, in particolare, dell'effettiva impossibilità di potere soddisfare la cosiddetta clausola della "*doppia verifica di conformità*"; l'indispensabile condizione secondo cui, in caso di sanatoria, le opere eseguite in assenza di preventiva autorizzazione / permesso possono essere sanate solo se conformi alle norme in vigore al momento in cui sono state realizzate ed a quelle vigenti nel momento in cui viene rilasciata la sanatoria.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.07:**
Terreno con annessa tettoia **NON REGOLARE (non sanabile)**

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

L'immobile in questione (terreno) non è soggetto al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si riferisce al riguardo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data **12.07.2018** (Prot. n.18457) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** per il terreno catastalmente identificato con il mappale



n.10410 del Catasto Terreni del comune censuario di Darfo e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.19985/6.3 del 31.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione (catastalmente censita con il Mappale n.10410 del Comune censuario di Darfo), secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **Parte in zona “B3 residenziale di completamento”**
Parte in zona “destinata a viabilità” (circa 20 mq.)
 - *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
 - *All'interno della zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
 - *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che l'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori eseguiti), era gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – del mappale n.10410 facente parte presente lotto di vendita (LOTTO NR.07);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc.: 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche del mappale n.10410, facente parte presente lotto di vendita (LOTTO NR.07);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – del mappale n.10410, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso



verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sull'immobile in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché il terreno facente parte del LOTTO NR.07 (Rif.: Fg.9 Catasto Terreni – Mappale n.10410) sia trasferito all'acquirente libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07).**
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07).**
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la sola gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07);**

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non si è rilevata la presenza di altre formalità gravanti sul bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.07) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:



□ **LOTTO NR.07:**

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla demolizione della tettoia abusivamente edificata sul terreno in questione presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita pratica edilizia per potere eseguire detta demolizione.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della stessa che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di demolizione, possono essere complessivamente stimati in:

Euro 6.850,00 (Diconsi Euro Seimilaottocentocinquanta/00)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.07** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito all'immobile staggito facente parte del **LOTTO NR.07** ed in considerazione delle precipe caratteristiche tipologiche dello stesso (terreno con tettoia), a carico dei debitori eseguiti **non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- **Servitù di elettrodotto** a carico dell'ex mappale n.2211 (ora mappali n.10410, n.10411, n.10412 e n.10413) costituita in data 18 giugno 1992, con scrittura privata n.33169 di Rep. del Notaio Ghidoni, a favore dell'Ente Nazionale Energia Elettrica Enel **di cui si legge nell'atto di compravendita autenticato** dal Notaio Paola Ghidoni in data 25 giugno 1992 Rep. n. 33289, **trascritto a Breno il 21 luglio 1992 ai n.ri 3730 R.G. / 3112 R.P.,**
- L'immobile facente parte del presente lotto di vendita è comunque soggetto:
- ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risulta essere compreso e/o classificato.

Lo stesso, inoltre, ove incluso risulta anche essere assoggettato alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;**
- **Le zone 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;**
- **Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) di cui al P.G.R.A..**

(Cfr. Allegato n.06)



10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Preso visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di un terreno solo parzialmente recintato, in assenza di confini certi, si è optato per l'utilizzo della superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella A7) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dello stesso ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero,
- 3) dell'ubicazione del bene e della sua accessibilità,
- 4) della sua destinazione urbanistica,
- 5) della sua classificazione idrogeologica,
- 6) dei vincoli cui risulta essere soggetto,
- 7) della sua esposizione e giacitura,
- 8) del fatto che risulta di fatto essere intercluso;**
- 9) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 10) del fatto che il terreno è libero da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le porzioni di superficie catastale (Sup. Cat.) del terreno in questione facenti parte delle singole zone urbanistiche omogenee per i valori unitari ritenuti più congrui, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

Aree in zona "destinata a viabilità":
30,00 Euro/mq. (Trenta/00 Euro per metro quadro)

Aree in zona "B3 – residenziale di completamento":
100,00 Euro/mq. (Cento/00 Euro per metroquadro)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore del terreno in questione che risulta pari a:

- LOTTO NR.07**
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.10410)

Mappale n.10410:

Zona destinata alla viabilità	20 mq.	x	30 Euro/mq.	x	1/1 =	Euro	600,00
Zona B3	250 mq.	x	100 Euro/mq.	x	1/1 =	Euro	25.000,00
Valore totale						Euro	25.600,00

Euro 25.600,00
(Diconsi Euro Venticinquemilaseicento/00)



Valore, quest'ultimo, a cui nulla viene aggiunto per la tettoia quivi abusivamente edificata (che deve essere demolita) ed a cui bisogna ancora detrarre gli oneri necessari per la sua demolizione; oneri che resteranno interamente a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b):

Euro 6.850,00 (Diconsi Euro Seimilaottocentocinquanta/00)

Da cui:

Euro (25.600,00 – 6.850,00) = Euro 18.750,00

Ottenendo quindi:

- LOTTO NR.07**
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.10410)

Euro 18.750,00
(Diconsi Euro Diciottomilasettecentocinquanta/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita dell'immobile in unico lotto.

OSSERVAZIONI:

- Si ricorda che l'accesso pedonale e carraio al terreno staggito in questione, sebbene questo ultimo confini con la S.S. n.42, può avvenire solamente attraversando terreni di altra proprietà.**

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- LOTTO NR.07**
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.10410)

Euro (18.750,00 – 20% x 18.750,00) = Euro 15.000,00

Euro 15.000,00
(Diconsi Euro Quindicimila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.08

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Intera Proprietà del locale di deposito sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Frazione Montecchio, Via Chiosi s.n.c., così catastalmente censito:

- Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria DAR – Fg.8
- Particella n.11104 Sub.20**
Cat.: C/2 Cl.2 – Cons.: 14 mq. – Sup. Cat. Tot.: 17 mq. – Rendita: 21,69 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nel foglio n.908 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.8735, n.10480, n.12478, n.12340, n.12342, n.12357, n.12355, n.2214 e n.8732, nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0310252 del 10.10.2005 ed in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l'immobile staggito.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

L'immobile oggetto di stima – costituito da un locale di deposito posto al piano terra di un ampio complesso immobiliare – si trova nella frazione di Montecchio del Comune di Darfo Boario Terme (Bs) ed è ubicato in Vicolo Chiosi s.n.c.

a) L'edificio in cui si trova il locale di deposito:

Trattasi di un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale semi periferica urbanizzata ben servita dalla viabilità comunale.

Lo stabile, di tipo isolato, è disposto su tre piani fuori terra, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel tessuto urbanistico-edilizio che lo circonda; Al piano terra dell'edificio (P.T.), oltre al locale di deposito in questione, si trovano gli accessori e le pertinenze a servizio della residenza mentre, al primo e secondo piano (P.1 e P.2) gli alloggi veri e propri.

Nell'edificio, catastalmente identificato in mappa di catasto terreni con il mappale n.11104, si trovano un'area urbana (Subb.19), otto abitazioni (Subb.1, 2, 3, 5, 6, 8, 21 e 22), otto autorimesse (Subb. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16), un locale di deposito (Sub.20) e due B.C.N.C. (Subb.17 e 23).

Il fabbricato, ben mantenuto e conservato, ha strutture di tipo misto, scale esterne in cemento armato e copertura costituita da tetti su più livelli a falde inclinate contrapposte con gronde inclinate in legno a vista; le facciate dell'edificio sono in parte in pietra a vista ed in parte intonacate "al civile", pitturate con colori forti.

Il manto di copertura delle falde dei tetti è costituito da tegole in laterizio tipo "falso coppo" mentre i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere sono in lamiera di rame.

b) Il locale di deposito:

Il locale di deposito in questione, direttamente accessibile dall'esterno del fabbricato, ha la porta di entrata che si trova proprio sotto una delle scale esterne che dal piano strada consentono di accedere ai piani superiori dell'edificio e si trova in prossimità del luogo ove sono installati i contatori elettrici e del metano appartenenti alle UU.II.UU. che compongono il complesso condominiale.



La zona antistante la porta REI munita di serratura che consente l'accesso al vano, come d'altronde tutti i limitrofi spazi antistanti le vicine autorimesse, è pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo.

Il deposito, composto da un solo vano di forma allungata, è ultimato al "rustico" ed è sprovvisto dell'impianto d'illuminazione, ha il pavimento costituito da un semplice massetto di calcestruzzo, le pareti in cemento armato e in prismi non intonacate ed il soffitto in cemento armato a vista.

OSSERVAZIONI:

- A piedi, per potere accedere al locale di deposito staggito bisogna prima passare sull'antistante particella n.11104 Sub.23 che, però, risulta essere un bene comune non censibile alle sole abitazioni di cui alle Particelle n.11104 Subb.21 e 22, di proprietà di altra ditta.**

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.08**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici dell'immobile in questione** calcolati, ove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, dove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo della relativa superficie commerciale (S.C.):

- LOTTO NR.08:

(Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.11104 Sub.20)

Q.ta Proprietà: 1/1

Il locale di deposito (Particella n.11104 Sub.20)

Tabella A8)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Locale di deposito	---	16,53 mq.	0,5	8,26 mq.
SUPERFICIE TOTALE						8,26 mq.

In cui: S.L.R.: Superficie lorda residenziale
S.L.N.R.: Superficie lorda non residenziale
Coeff.: Coefficienti di equiparazione
S.C. : Superficie commerciale

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'unico immobile facente parte del presente lotto di vendita e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune importanti differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Darfo B.T. e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.**

Difficoltà che, per essere regolarizzate renderanno necessario:

- inoltrare al Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;**
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.**

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore ese-



cutato) è l'unico proprietario del bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08) in forza dei seguenti atti di provenienza:

Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20:

- **atto di compravendita autenticato** dal Notaio Francesco Trapani in data 19 luglio 2002 Rep. n. 43154, **trascritto a Breno il 7 agosto 2002 ai n.ri 5530 R.G. / 4289 R.P.**, con cui i signori Pedersoli Guerrino, per quota indivisa di 7/12 e Rivadossi Ines, per quota indivisa di 5/12, hanno venduto al signor [REDACTED], quale titolare dell'omonima impresa individuale, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme censita al Catasto Fabbricati con il mappale n.2214 sub.4 del foglio 8/DAR.;
- **denuncia di variazione n.80137.112005 in atti del Catasto dal 27 luglio 2005** in cui la soppressione del mappale n.2214 sub.4 ha dato origine, tra l'altro, al mappale n.11104 sub.4 del foglio 8/DAR;
- **denuncia di variazione n.98831.1/2005 in atti del Catasto dal 10 ottobre 2005** in cui la soppressione del mappale n.11104 sub.4 ha dato origine, tra l'altro, al mappale **n.11104 sub.20** del foglio 8/DAR, oggetto di relazione ed in principio descritto;

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario del bene immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti l'immobile facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che il bene staggito è utilizzato da non meglio identificata ditta terza.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- L'U.I.U staggita** facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.08 – Particella n.11104 Sub.20 del Fg.8/DAR del catasto fabbricati del Comune di Darfo B.T.**) è graficamente individuata nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS031052 del 10.10.2005 ed è graficamente descritta nella planimetria catastale Prot. n. n.BS0310252 del 10.10.2005.
- L'U.I.U. in questione**, alla data della visura, era catastalmente intestata a:
 - Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per 1/1 bene personale**

(Cfr. Allegato n.04)



Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.08:

Particella n.11104 Sub.20 (locale di deposito) **REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il presente lotto di vendita (LOTTO NR.08), nel suo insieme, è provvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che il complesso in cui si trova l'immobile staggito è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.337/03 del 13.11.2003** (Prot. n.13750) rilasciato dal Dirigente dell'area tecnica del Comune di Darfo Boario Terme al Sig. ██████████ in data 01.06.2004 per la costruzione di un complesso edilizio in vicolo Chiosi, sul mappale n.3314 del Comune censuario di Darfo;
- Denuncia di Inizio Attività n.027/2005 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 01.02.2005 (Prot. n.2248) avente ad oggetto:** *“Variazione delle quote d'imposta dei fabbricati denominati “villetta 1 e 2”, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della pendenza delle coperture e modifiche delle aperture”.*
- Denuncia di Inizio Attività n.044/2009 presentata presso il Comune di Darfo Boario Terme in data 23.02.2009 (Prot. n.4711) avente ad oggetto:** *“Mancata realizzazione del porticato esterno (unità immobiliare 1) sul prospetto fronte sud”.*

Dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute altre Pratiche Edilizie inerenti l'immobile in questione.

OSSERVAZIONI:

- Negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate presso l'U.T.C. di Darfo B.T. non è mai stato indicato il locale staggito che, pertanto, risulta essere stato abusivamente realizzato.**

Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, si è potuti giungere alle seguenti conclusioni:

- Le difformità riscontrate, in quanto ritenute sanabili, POTRANNO ESSERE SANATE** presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili eseguite in difformità.

Quanto sopra, ovviamente, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere piccole opere di adeguamento / demolizione.



Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.08:

Locale di deposito **NON REGOLARE (sanabile)**

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

- **In data 23.02.2006** è stata presentata presso l'ufficio protocollo del Comune di Darfo Boario Terme istanza tesa ad ottenere il certificato di agibilità del complesso immobiliare in cui si trova il bene staggito (Prot. n.4954);
- **In data 04.03.2010** l'istanza è stata integrata;
- **In data 07.05.2010** il servizio urbanistica ed edilizia privata del settore tecnico comunale della città di Darfo Boario Terme con propria nota Prot. n.12824/VI-3 comunicava al richiedente **che il certificato di agibilità relativo alle UU.II.UU. di cui alle Particelle n.11104 Subb. da n.1 a n.7 e Subb. da n.9 a n.15 della Sezione DAR si intendeva attestato per silenzio assenso a decorrere dal 04.05.2010 attribuendo all'istanza il n.2459 del registro delle agibilità.**

OSSERVAZIONI:

- Fra le sopraelencate UU.II.UU. non è compreso il bene staggito (Particella n.11104 Sub.20) che, pertanto, risulta essere sprovvisto del relativo certificato di agibilità e, come tale, sarà considerato nel prosieguo del percorso estimativo.**

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18458) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** di cui al mappale n.11104 del Comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.19986/6.3 del 31.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Parte in zona “B2 residenziale di completamento”
Parte in zona destinata a “viabilità” (c.ca 140 mq.)**

L'area risulta inoltre:

- *Parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno della zona 2h,u della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che l'immobile staggito



facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), era gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l’altro – della particella n.11104 Sub.20 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche della particella n.11104 Sub.20 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l’altro – della particella n.11104 Sub.20 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sull’immobile in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

Affinché l’immobile facente parte del LOTTO NR.08 (Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20) sia trasferito all’acquirente libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest’ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sull’immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro ██████████ e ██████████ ██████████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08);

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla “certificazione notarile” presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.08) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

□ **LOTTO NR.08:**

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla presentazione presso il Comune di Darfo Boario Terme di apposita pratica edilizia per potere sanare l'immobile.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della stessa che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di demolizione, possono essere complessivamente stimati in:

Euro 2.347,00 (Diconsi Euro Duemilatrecentoquarantasette/00)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.08** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche



per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Nonostante l'immobile staggito facente parte del **LOTTO NR.08** sia ubicato in un complesso immobiliare la cui fattispecie potrebbe verosimilmente fare pensare alla costituzione di un possibile condominio, dalle informazioni assunte è emerso che ciò non è; **pertanto, a carico dei debitori esecutati non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

L'immobile facente parte del presente lotto di vendita è comunque soggetto:

- ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
- alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risulta essere compreso e/o classificato.

Lo stesso, inoltre, ove incluso risulta anche essere assoggettato alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.42/2004;**
- **Le zone 2h,u della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;**
- **Le aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R2 (rischio medio) e R1 (rischio moderato) di cui al P.G.R.A..**

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato degli immobili staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere alla totalità dei locali che costituiscono gli immobili staggiti e, di conseguenza, verificare “*de visu*” le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo del parametro tecnico ritenuto in questi più attendibile:

La superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell'abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nella **tabella A8** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti in-



trinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione del bene staggito ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
- 2) dell'ubicazione dello stesso e della sua accessibilità,
- 3) della sua tipologia costruttiva ed edilizia,
- 4) dei vincoli cui è sottoposto,
- 5) delle relative quote di proprietà delle parti comuni dell'edificio,
- 6) del suo grado di vetustà,
- 7) dei materiali con cui risulta edificato,
- 8) delle sue precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 9) della destinazione d'uso dello stesso,
- 10) del fatto che risultano essere provvisti (o meno) del relativo certificato di agibilità,
- 11) del fatto che sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento ed attualmente occupati da terzi in assenza di titolo valido

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per i seguenti valori per metro quadro correnti di mercato:

950,00 Euro/mq. (Novecentocinquanta/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

LOTTO NR.08:

Il locale di deposito

(Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20)

8,26 mq. x 950,00 Euro/mq. = Euro **7.847,00**

Euro 7.847,00

(Diconsi Settemilaottocentoquarantasette/00)

Valore, quest'ultimo, a cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile in questione; oneri che resteranno interamente a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b);

Euro 2.347,00 (Diconsi Euro Duemilatrecentoquarantasette/00)

Da cui:

Euro (7.847,00 – 2.347,00) = Euro 5.500,00 Euro

Ottenendo quindi:

LOTTO NR.08

(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà della Particella n.11104 Sub.20)

Euro 5.500,00

(Diconsi Euro Cinquemilacinquecento/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura" comprensivo – "pro quota" – della proprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C., valido per la vendita dell'immobile in unico lotto.



OSSERVAZIONI:

- Per ogni e qualsiasi eventuale considerazione e determinazione al riguardo, si ricorda che per potere raggiungere l'unica porta che consente di entrare nel locale di deposito staggito e potere così accedere allo stesso, bisogna prima passare sull'antistante Particella n.11104 Sub.23 che, però, risulta essere un bene comune non censibile alle sole abitazioni catastalmente identificate con le Particelle n.11104 Subb.21 e 22, di proprietà di altra ditta.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- **LOTTO NR.08**
(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà della Particella n.11104 Sub.20)

Euro (5.500,00 – 20% x 5.500,00) = Euro 4.400,00

Euro 4.400,00

(Diconsi Euro Quattromilaquattrocento/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.09

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

Intera proprietà del fabbricato mai ultimato sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località Saletti, Via Giuseppe Mazzini s.n.c., così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme
Sezione Censuaria DAR – Fg.4

Particella n.1937 Sub.2
Cat.: in corso di costruzione

Quanto sopra, nei confini catastali individuati per l'intero mappale n.1937 nel foglio n.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. – Sezione A – (da Nord in senso orario: mappali n.3793, n.1936, strada comunale da Montecchio alla Sacca (Via G. Mazzini), n.3976 ed acque), nei confini indicati nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0130263 del 28.05.2015 ed in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l'immobile staggito.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

a) L'edificio:

Trattasi di alcune parti strutturali appartenenti ad un fabbricato mai ultimato.

I manufatti oggetto di stima si trovano nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs) e sono ubicati in località "Saletti", in zona agricola urbanizzata non molto distante dalla frazione di Montecchio e ben servita dalla viabilità comunale.

Le strutture in questione, ubicate nelle immediate vicinanze di un più grande capannone artigianale realizzato con elementi prefabbricati, appaiono da tempo abbandonate, sono in cemento armato e costituiscono due dei quattro muri d'ambito del fabbricato che quivi avrebbe dovuto sorgere ma che, evidentemente, non è stato mai ultimato.

Le due pareti, ove risultano ben visibili una serie di aperture che ad opera finita avrebbero dovuto ospitare porte e finestre, hanno uno spessore di c.ca 25 cm. e si ergono l'una in continuità dell'altra formando fra loro un angolo retto; sulla sommità dei muri si vedono i ferri di armatura che, in caso di completamento della struttura, dovevano fungere da riprese di collegamento.

b) La corte esclusiva:

Tutt'intorno ai due manufatti si estende quella che sarebbe dovuta diventare la corte esclusiva dell'edificio ultimato e che oggi viene utilizzata, insieme all'area di sedime del fabbricato mai terminato, come piazzale di deposito all'aperto di materiali ed attrezzature edili.

L'area in questione, con giacitura pianeggiante e forma planimetrica regolare, sia in lato N-E che in lato N-O non è in alcun modo delimitata e forma un tutt'uno con la vicina corte esclusiva della Particella n.1937 Sub.1 (di proprietà di altra ditta) mentre, verso Sud, si affaccia su Via G. Mazzini da dove può essere direttamente raggiunta tramite il comodo accesso carraio che quivi si apre.

L'accesso, posto in posizione arretrata rispetto alla strada, è costituito da un ampio cancello in ferro e rete metallica a doppio battente che consente di potere accedere alla proprietà anche con autocarri e mezzi d'opera; in prossimità dell'accesso si trova anche un armadio metallico che sembra contenere dei contatori.



Il bene staggito, fronte strada, è delimitato da una recinzione "a correre" costituita da un muretto in calcestruzzo con sovrapposta rete metallica plastificata tesata su paletti di ferro a T.

Ciò detto, per l'unico lotto di vendita (**LOTTO NR.09**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati, ove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, dove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):

- **LOTTO NR.09:**
(Rif.: Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2)
Q.ta Proprietà: 1/1

**Le due murature in cemento armato e l'area circostante
(Particella n.1937 Sub.2)**

Tabella A9)

N.	Piano	Attuale utilizzo	S.L.R.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
1)	P.T.	Area compresa nella proiezione dell'edificio (01)	---	129,20 mq.	1,00	129,20 mq.
2)	P.T.	Corte esclusiva (02)	---	568,38 mq.	1,00	568,38 mq.
3)	P.T.	Area ingresso (03)	---	37,47 mq.	0,80	29,98 mq.
SUPERFICI TOTALI						727,56 mq.

In cui: S.L.R. ... : Superficie lorda residenziale
S.L.N.R. : Superficie lorda non residenziale
Coeff. ... : Coefficiente di equiparazione
S.C. : Superficie commerciale

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'unico immobile facente parte del presente lotto di vendita e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune differenze fra quanto effettivamente presente in loco, quanto trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Darfo B.T. e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia**
Diffomità che, per essere regolarizzate renderanno necessario:
 - inoltrare al Comune di Darfo Boario Terme apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difforme sanabili e demolire quelle non sanabili;**
 - presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.**

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario del bene facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.09**) in forza dei seguenti atti di provenienza:

- Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2:**
 - **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Arrigo Staffieri in data 4 dicembre 1992 rep. n. 86457/14398, trascritto a Breno il 29 dicembre 1992 ai n.ri 6127 R.G. / 5153 R.P., con cui i signori Pedersoli Bortolo Emilio nato il 01 ottobre 1919 e Pedersoli Elisa nata il 17 maggio 1928, vendevano al signor [REDACTED], quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED]



con sede in [REDACTED] (BS), (Partita Iva [REDACTED]), in comunione legale dei beni, ma quale "bene personale ai sensi dell'art. 179 lett. f), stante l'intervento in atto del coniuge signora [REDACTED] nata il [REDACTED]" (come riportato nella relativa nota di trascrizione), la piena proprietà, tra l'altro, delle unità immobiliari site di Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censite al Catasto Terreni con i mappali n.1937 di Ha 0.25.80, 3794 di Ha 0.07.10 e 6088 di Ha 0.14.04;

- **denuncia di variazione n.A01333/1996 in atti del Catasto dal 20 marzo 1996 e di variazione territoriale n.595.1/1996 in atti del Catasto dal 10 giugno 1996** che ha soppresso i mappali n.1937, n.3794 e n.6088 e dato origine al nuovo mappale n.1937 di Ha 0.46.94.. Come tale il nuovo mappale n.1937 è stato inserito nella mappa di Catasto fabbricati ed è stato censito al Catasto Fabbricati con gli attuali dati censuari.

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario del bene immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti l'immobile facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che il bene staggito sembra essere normalmente utilizzato dall'impresa edile che occupa il vicino capannone artigianale.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- L'U.I.U. staggita** facente parte del presente lotto di vendita (**LOTTO NR.09 – Particella n.1937 Sub.2 del Fg.4/DAR del catasto fabbricati del Comune di Darfo B.T.**) è graficamente individuata nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0130263 del 20.05.2015 ed è graficamente descritta nella planimetria catastale Reg. n.A01333/1996 del 20.03.1996.
- L'U.I.U. in questione**, alla data della visura, era catastalmente intestata a:
 - Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per 1000/1000**

(Cfr. Allegato n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'immobile staggito (Particella n.1937 Sub.2), nel corso del sopralluogo effettuato in sito, si sono rilevate alcune importanti differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto dichiarato presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in fase di accatastamento con la scheda planimetrica presentata in data 19.03.1996 a firma del Geom. Savoldelli Giuseppe.**

Nella suddetta scheda catastale, infatti, risultano essere rappresentati numerosi elementi strutturali – quali ad esempio la totalità dei pilastri – che attualmente non sono più rintracciabili in sito.



Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.09:**
Particella n.1937 Sub.2 (fabbricato non ultimato) **NON REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.09, nel suo insieme, è sprovvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione dell'immobile staggito.

Più precisamente: l'unica pratica edilizia inerente gli immobili edificati sugli ex mappali n.3194, n.1937 e n.6086 (ora mappale n.1937 C.T.) trovata dall'U.T.C., è stata quella relativa alla Concessione Edilizia in sanatoria n.2271 (Prot. n.4695) rilasciata dal Comune in data 24.04.1996 per il "*cambio di destinazione di fabbricato esistente da agricolo a deposito artigianale*".

La suddetta pratica edilizia, però, riguarda solo il vicino capannone e, pertanto, non interessa in alcun modo il bene staggito.

OSSERVAZIONI:

- Nel corso dei sopralluoghi effettuati in sito si è rilevata la presenza di strutture edili che non hanno trovato alcun riscontro nelle pratiche edilizie che l'U.T.C. di Darfo Boario Terme ha fatto visionare al sottoscritto C.T.U..**

Le strutture in questione sono in cemento armato e costituiscono due dei quattro muri d'ambito del fabbricato che quivi avrebbe dovuto sorgere ma che, evidentemente, dopo essere stato iniziato non è mai stato ultimato.

Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, si è potuti giungere alle seguenti conclusioni:

- Le murature in questione, facenti parte di un edificio mai ultimato, "*sic rebus stantibus*" risultano essere state realizzate "*ex novo*" in assenza di titolo autorizzativo in epoca non certa anteriore al 19.03.1996 (Rif.: relativa scheda catastale) e, attualmente, si trovano in Zona omogenea "*E1 - agricola*", parzialmente all'interno del corridoio di salvaguardia quivi indicato.**
- Le strutture in questione, in quanto ritenute non sanabili, NON POTRANNO ESSERE SANATE e, pertanto, dovranno essere demolite.**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.09:**
Fabbricato non ultimato **NON REGOLARE (non sanabile)**

b) Il certificato di agibilità dell'immobile:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme non è risultato



essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità inerente **l'immobile staggito in questione che, pertanto, nel prosieguo del percorso estimativo sarà considerato – come in effetti è – privo di tale certificazione.**

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18459) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** del terreno di cui al mappale n.1937 del Comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.20022/6.3 del 01.08.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona “E1 agricola”

L'area risulta inoltre:

- *Parzialmente soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *In parte all'interno dei corridoi di salvaguardia;*
- *All'interno delle aree agricole di interesse strategico;*
- *All'interno delle zone B,g,l,t e 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R4 (rischio molto elevato) e R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A.*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che l'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori eseguiti) era gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – della particella n.1937 Sub.2 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09);
- IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Breno l'1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P. per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], (codice fiscale [REDACTED]), che ha eletto domicilio ipotecario in [REDACTED] (BS) via [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED], a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 a carico, fra l'altro, del mappale n.1937 sub.2, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09);
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016,



trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili oggetto di stima e, quindi, anche della particella n.1937 Sub.2 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09).

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l’altro – della particella n.1937 Sub.2, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “*certificazione notarile*” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sull’immobile in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;

Affinché l’immobile facente parte del LOTTO NR.09 (Rif.: Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2) sia trasferito all’acquirente libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest’ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 19 agosto 2015 ai n.ri 4896 R.G. / 541 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia (Cod. Fisc.: 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sull’immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09).**
- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno l’1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P.** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], (codice fiscale [REDACTED]), che ha eletto domicilio ipotecario in [REDACTED] (BS) via [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED], a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 **per la parte gravante sull’immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09);**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P.**, **per la parte gravante sull’immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 c/o l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in



forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09);**

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

- Vincolo di non edificazione e mantenimento delle opere a servizio dell'attività agricola** costituito con atto autenticato dal Notaio Arrigo Staffieri in data 19 febbraio 1993 rep. n. 87504, **trascritto a Breno il 2 marzo 1993 ai n.ri 1239 R.G. / 1080 R.P.** a carico, tra l'altro, dell'originario mappale n.1937 del Comune di Darfo Boario Terme e, dunque, di quanto oggetto del presente lotto di vendita (LOTTO NR.09);

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.09:

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla demolizione della parte di edificio abusivamente edificata sul mappale n.1937 presentando presso il Comune di Darfo Boario Terme apposita pratica edilizia per potere eseguire detta demolizione.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della stessa che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di demolizione, possono essere complessivamente stimati in:

Euro 16.378,00 (Diconsi Euro Sedecimilaseicentosestantotto/00)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.09** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scritto grafici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.



c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito all'immobile staggito facente parte del **LOTTO NR.09** ed in considerazione delle precipe caratteristiche tipologiche dello stesso (fabbricato agricolo in corso di costruzione), **a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
- ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- *Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *Le aree poste all'interno dei corridoi di salvaguardia;*
- *Le aree agricole di interesse strategico;*
- *Le zone B,g,l,t e 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *Le aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R4 (rischio molto elevato) e R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di un terreno solo parzialmente recintato, in assenza di confini certi, si è optato per l'utilizzo della superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde non residenziali dell'U.I.U. (S.L.N.R.) degli accessori e delle pertinenze così come effettivamente rilevate in loco e, dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nella **tabella A9)** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione del bene staggito e, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero,
- 3) dell'ubicazione del bene e della sua accessibilità,
- 4) della sua particolare vicinanza ad altri immobili,
- 5) della sua destinazione urbanistica,
- 6) della sua classificazione idrogeologica,

(... continua ...)



(... continua ...)

- 7) dei vincoli cui risulta essere soggetto,
- 8) della sua esposizione e giacitura,
- 9) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 10) del fatto che l'immobile è libero da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva. Tale valore si è ottenuto moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) delle singole porzioni immobiliari per il valore unitario ritenuto più congruo, calcolato in funzione del prezzo corrente di mercato opportunamente corretto tenendo conto delle susesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

50,00 Euro/mq. (Cinquanta/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

LOTTO NR.09:

L'area cortilizia

(Rif.: Fg.4/DAR – Intera proprietà della Particella n.1937 Sub.2)

727,56 mq. x 50,00 Euro/mq. = **Euro 36.378,00**

Euro 36.378,00

(Diconsi Trentaseimilatrecentosettantotto/00)

Valore, quest'ultimo, a cui nulla viene aggiunto per le strutture murarie dell'edificio quivi abusivamente edificate (che devono essere demolite) ed a cui bisogna ancora detrarre gli oneri necessari per la demolizione delle stesse; oneri che resteranno interamente a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b):

Euro 16.378,00 (Diconsi Euro Sedicimilatrecentosettantotto/00)

Da cui:

Euro (36.378,00 – 16.378,00) = Euro 20.000,00

Ottenendo quindi:

LOTTO NR.09

(Rif.: Fg.4/DAR – Intera proprietà della Particella n.1937 Sub.2)

Euro 20.000,00

(Diconsi Euro Ventimila/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita dell'immobile in unico lotto.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva "de quo", della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:



□ **LOTTO NR.09**

(Rif.: Fg.4/DAR – Intera proprietà della Particella n.1937 Sub.2)

Euro (20.000,00 – 20% x 20.000,00) =Euro 16.000,00

Euro 16.000,00
(Diconsi Euro Sedicimila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.10

1. IL LOTTO DI VENDITA

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- Intera Proprietà dei terreni** siti nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località “*Saletti*”, così catastalmente censiti:
 - Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9**
 - Mappale n.3269**
Qualità: **Seminativo** – Cl.:1 – Sup. Cat.: **Ha 00.11.00** – R.D.: **5,11 Euro** – R.A.: **3,12 Euro**
 - Mappale n.3908**
AA Qualità: **Seminativo** – Cl.:1 – Sup. Cat.: **Ha 00.02.00** – R.D.: **3,11 Euro** – R.A.: **1,90 Euro**
AB Qualità: **Prato** – Cl.:1 – Sup. Cat.: **Ha 00.01.25** – R.D.: **0,52 Euro** – R.A.: **0,39 Euro**
 - Mappale n.3909**
AA Qualità: **Seminativo** – Cl.:1 – Sup. Cat.: **Ha 00.01.00** – R.D.: **0,46 Euro** – R.A.: **0,28 Euro**
AB Qualità: **Prato** – Cl.:1 – Sup. Cat.: **Ha 00.01.00** – R.D.: **0,41 Euro** – R.A.: **0,31 Euro**

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.3040, n.5255, acque, n.3268, n.3906, n.3907 e n.3034.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

L’appezzamento di terreno in questione, costituito dall’unione dei mappali contermini di cui ai n.3269, n.3208 e n.3209 del foglio logico n.9 (fisico n.104) del Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme, è ubicato in località “*Saletti*”, in posizione non lontana dal fiume Oglio e della frazione di Montecchio.

Il fondo, ben esposto, è recintato, ha giacitura pressoché orizzontale ed è coltivato a prato.

L’appezzamento, con sagoma planimetrica regolare e superficie catastale complessiva pari a Ha 00.16.25 è attualmente accessibile sia a piedi che con mezzi agricoli dal vicino mappale n.1937 ma, a seguito della vendita, dovrebbe esserlo dalla strada interpodereale che, verso il fiume Oglio, lo costeggia lungo tutto il lato Nord e che collegandosi alla strada consorziale dei Saletti giunge fino alla non lontana Via Giuseppe Mazzini.

Attualmente, infatti, il fondo in questione, nel tratto in cui il mappale n.3269 fronteggia l’antistante mappale n.1937, anziché essere diviso dal vicino terreno da un fosso demaniale è direttamente collegato a quest’ultimo da un ampio cancello a battente che, oggi, rappresenta l’unica entrata carraia e pedonale all’appezzamento staggito.

Sul fondo, completamente recintato con rete metallica plastificata tesata su massicci piantoni di legno, è stata posizionata una cuccia per cani con annesso recinto coperto; il manufatto, di tipo precario, presenta caratteristiche costruttive tali da dovere essere rimosso.

Come si può evincere dall’allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.19987/6.3 rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme in data 31.07.2018 (Cfr. Allegato n.06) e dalle tavole del vigente P.G.T., l’area in questione ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona “E1 – agricola”**



L'area risulta inoltre:

- *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno delle aree agricole di interesse strategico;*
- *All'interno delle zone 3B,g,l,t e 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R4 (rischio molto elevato) e R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (LOTTO NR.10) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti gli immobili in questione desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici:

- LOTTO NR.10:

Appezamento di terreno (Rif.: Fg.9 – Mappali n.3269, n.3908 e n.3909)

Q.ta Proprietà: 1/1

TERRENO (Mappali n.3269, n.3908, n.3909)

Tabella A10)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità - Classe	Sup. Cat. (Ha)
01)	9	3269	Seminativo – Cl.1	Ha 00.11.00
02)	9	3908 AA	Seminativo – Cl.1	Ha 00.02.00
		3908 AB	Prato – Cl.1	Ha 00.01.25
03)	9	3909 AA	Seminativo Cl.1	Ha 00.01.00
		3909 AB	Prato – Cl.1	Ha 00.01.00
SUPERFICI TOTALI				Ha 00.16.25

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10) in forza dei seguenti atti di provenienza:

□ **Fg.9 – Mappali n.3269, n.3908 e n.3909:**

- **Certificato di denunciata successione** n.26 vol.46 in morte del signor Ducoli Giovan Maria nato il 19 marzo 1912 occorsa in data 18 giugno 1980, **trascritto a Breno in data 2 marzo 1981 ai n.ri 987 R.G. / 888 R.P.**; detto certificato di successione è trascritto contro Ducoli Giovan Maria ed a favore del coniuge signora Zani Maria nata il 27 ottobre 1922 e dei [REDACTED] signori Ducoli Maria nata il 26 dicembre 1947, Ducoli Giuseppe nato il 10 agosto 1949, Ducoli Ilario nato il 6 dicembre 1963 e [REDACTED]; riporta tra gli immobili, tra l'altro, la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Darfo Boario Terme censite al Catasto Terreni con i mappali n.3269, n.3908 e n.3909 del foglio 9, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);
- **atto di compravendita** autenticato dal Notaio Arrigo Staffieri in data 20 novembre 1998 Rep. n. 110319, **trascritto a Breno il 12 dicembre 1998 ai n.ri 5839 R.G. / 4552 R.P.**, con cui la signora Zani Maria, per quota indivisa di 4/12 (quattro dodicesimi), ed i signori Ducoli Maria,



Ducoli Ilario e Ducoli Giuseppe, per quota indivisa di 2/12 (due dodicesimi) ciascuno, cedevano al signor [REDACTED] la piena proprietà di 10/12 delle unità immobiliari oggetto di relazione ed in principio descritte.

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario dei beni immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che l'appezzamento di terreno in questione è coltivato a prato.

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- I terreni censiti** della sezione A del catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme con i **mappali n.3269, n.3908 e n.3909 del foglio n.9** – tutti staggiti e facenti parte del presente lotto di vendita – sono graficamente individuati come tali nel citato foglio di mappa del N.C.T.,
- I terreni in questione**, alla data della visura, erano catastalmente intestati a:
 - Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per 1/1**

(Cfr. Allegato n.04)

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.10:**
Mappali n.3269, n.3908 e n.3909 (terreni agricoli) REGOLARE

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.10 – per quanto concerne la propria regolarità catastale – è da considerarsi in possesso di tale requisito.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo B.T. e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e



fatti visionare al sottoscritto C.T.U., non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia inerente la realizzazione di manufatti e/o costruzioni sui citati mappali.

OSSERVAZIONI:

- Sic rebus stantibus, in considerazione delle precipue caratteristiche delle strutture / manufatti che sono state realizzate / installati in loco, si precisa quanto segue:
 - **La recinzione posta a delimitazione dell'intero appezzamento di terreno** risulta essere stata realizzata "*ex novo*" in assenza di titolo autorizzativo in epoca non certa e, attualmente, si trova in Zona omogenea "*E1 – agricola*";

La stessa, anche alla luce degli usuali orientamenti della commissione ambientale, NON POTRA' ESSERE SANATA e dovrà essere demolita.
 - **I manufatti precari temporaneamente posizionati sul mappale n.3269** per i quali non si ravvisa sia stato commesso abuso edilizio, dovranno essere più semplicemente rimossi.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.10:**
Appezzamento di terreno NON REGOLARE (non sanabile)

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Gli immobili in questione, in quanto terreni, non sono soggetti al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si riferisce al riguardo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18460) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** dei terreni di cui ai mappali n.3269, 3908 e 3909 del Comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.19987/6.3 del 31.07.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona "E1 – agricola"**
 - *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
 - *All'interno delle aree agricole di interesse strategico;*
 - *All'interno delle zone 3B,g,l,t e 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
 - *All'interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R4 (rischio molto elevato) e R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10), alla data del 01 giugno 2018 (data della



prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori eseguiti), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – dei mappali n.3269, n.3908 e n.3909 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);
- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno l'1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P.** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED], (codice fiscale [REDACTED]), che ha eletto domicilio ipotecario in [REDACTED] (BS) via [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED], a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 a carico, fra l'altro, dei mappali n.3269, n.3908 e n.3909, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche dei mappali n.3269, n.3908 e n.3909 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10).
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – dei mappali n.3269, n.3908 e n.3909 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché i terreni facenti parte del LOTTO NR.10 (Rif.: Fg.9 Catasto Terreni – Mappali n.3269, 3908 e 3909) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in



Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10).**

- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno l'1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P.** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED], (codice fiscale [REDACTED]), che ha eletto domicilio ipotecario [REDACTED] (BS) via [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED], a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);**

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

- **Vincolo di non edificazione e mantenimento delle opere a servizio dell'attività agricola** costituito con atto autenticato dal Notaio Arrigo Staffieri in data 19 febbraio 1993 rep. n. 87504, **trascritto a Breno il 2 marzo 1993 ai n.ri 1239 R.G. / 1080 R.P.** a carico, tra l'altro, dei mappali n.3269, n.3908 e n.3909 del Comune di Darfo Boario Terme e, dunque, di quanto oggetto del presente lotto di vendita (LOTTO NR.10);

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

- **LOTTO NR.10:**

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla demolizione della recinzione esistente e alla rimozione dei manufatti installati sul mappale n.3269 presentando presso il Comune di Darfo B.T. apposita pratica edilizia per potere eseguire dette opere.



Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della stessa che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di demolizione, possono essere complessivamente stimati in:

Euro 5.312,50 (Diconsi Euro Cinquemilatrecentododici/50)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore degli immobili oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.10** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita degli stessi in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scritto grafici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.10** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche degli stessi (terreni agricoli), non è emersa la costituzione di alcun condominio che li comprenda.

Per tale motivo, a carico dei debitori eseguiti, non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.

d) Altri vincoli:

- Tutti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- *Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *Le aree poste all'interno delle aree agricole di interesse strategico;*
- *Le zone 3B,g,l,t e 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *Le aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R4 (rischio molto elevato) e R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli



immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Seppure in presenza di un terreno recintato, in assenza di confini certi, si è optato per l'utilizzo della superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella A10) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione degli stessi ed, in particolare,

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero,
- 3) dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,
- 4) della loro particolare vicinanza ad altri immobili,
- 5) della loro destinazione urbanistica,
- 6) della loro classificazione idrogeologica,
- 7) dei vincoli cui risultano essere soggetti,
- 8) della loro esposizione e giacitura,
- 9) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 10) del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori, in considerazione dell'eguale destinazione urbanistica di tutti i terreni che fanno parte dell'unico appezzamento, si sono ottenuti moltiplicando le singole porzioni di superficie catastale (Sup. Cat.) aventi diversa qualità per i valori unitari ritenuti più congrui per ognuna, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle susesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

Zona "E1 – agricola"

Seminativo – Classe 1

12,50 Euro/mq. (Dodici/50 Euro per metro quadro)

Prato – Classe 1

12,50 Euro/mq. (Dodici/50 Euro per metro quadro)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore del terreno in questione che risulta pari a:

<input type="checkbox"/> Mappale n.3269:	1.100 mq.	x	12,50 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro	13.750,00
<input type="checkbox"/> Mappale n.3908 AA:	200 mq.	x	12,50 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro	2.500,00
<input type="checkbox"/> Mappale n.3908 AB:	125 mq.	x	12,50 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro	1.562,50
<input type="checkbox"/> Mappale n.3909 AA:	100 mq.	x	12,50 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro	1.250,00
<input type="checkbox"/> Mappale n.3909 AB:	100 mq.	x	12,50 Euro/mq.	x	1/1	=	Euro	1.250,00

Per un totale di:

Euro 20.312,50

(Diconsi Euro Ventimilatrecentododici/50)

a cui, però, bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili in questione; oneri che resteranno interamente a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b):

Euro 5.312,50 (Euro Cinquemilatrecentododici/50)



Da cui:

Euro (20.312,50 – 5.312,50) = Euro 15.000,00

Ottenedo quindi:

LOTTO NR.10

(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà dei Mappali n.3269, n.3908 e n.3909)

Euro 15.000,00
(Diconsi Euro Quindicimila/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita degli immobili in unico lotto.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

LOTTO NR.10

(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà dei Mappali n.3269, n.3908 e n.3909)

Euro (15.000,00 – 20% x 15.000,00) =Euro 12.000,00

Euro 12.000,00
(Diconsi Euro Dodicimila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.11

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- Intera Proprietà del terreno** sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località “*Saletti*”, così catastalmente censito:
 - Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme**
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9
 - Mappale n.3900**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.08.90 – R.D.: 4,14 Euro – R.A.: 2,53 Euro

Quanto sopra, nei confini catastali individuati nel fg.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.3012, n.3884, n.3000, n.3264 e strada consorziale dei Saletti.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

Il terreno in questione, catastalmente identificato con la particella n.3900 del foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme, è ubicato in località “*Saletti*”, in posizione non lontana dal fiume Oglio e dalla frazione di Montecchio.

Il fondo, ben esposto, non è recintato, ha giacitura pressoché orizzontale ed è coltivato a granturco.

L’appezzamento, con sagoma planimetrica regolare di forma trapezoidale e superficie catastale pari a Ha 00.08.90, è accessibile sia a piedi che con veicoli e mezzi agricoli dalla strada consorziale dei Saletti, una strada bianca che si diparte dalla vicina Via Giuseppe Mazzini e costeggia il mappale n.3900 lungo l’intero lato Sud-Ovest.

A cavallo del confine posto in lato Nord (verso il fiume Oglio) si trova una comoda strada interpodereale che, collegandosi con la strada consorziale dei Saletti, prosegue in direzione perpendicolare a quest’ultima rendendo possibile l’accesso a tutti i terreni frontisti.

Il terreno è scevro della presenza di qualsivoglia costruzione e/o manufatto di alcun tipo.

Come si può evincere dall’allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.20026/6.3 rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme in data 01.08.2018 (Cfr. Allegato n.06) e dalle tavole del vigente P.G.T., l’area in questione ha la seguente destinazione urbanistica:

- Zona “E1 – agricola”**

L’area risulta inoltre:

- *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All’interno delle aree agricole di interesse strategico;*
- *All’interno della zona 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All’interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A..*

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (LOTTO NR.11) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti l’immobile in questione desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici:



- **LOTTO NR.11:**
Terreno agricolo (Rif.: Fg.9 – Mappale n.3900)
Q.ta Proprietà: 1/1

TERRENO AGRICOLO (Mappale n.3900)

Tabella A11)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità - Classe	Sup. Cat. (Ha)
01)	9	3900	Seminativo – Cl.1	Ha 00.08.90
SUPERFICI TOTALI				Ha 00.08.90

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è l'unico proprietario del bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11) in forza dei seguenti atti di provenienza:

□ **Fg.9 – Mappale n.3900:**

- **atto di compravendita** autenticato dal Notaio Arrigo Staffieri in data 4 dicembre 1992 rep. n. 86457/14398, trascritto a Breno il 29 dicembre 1992 ai n.ri 6127 R.G. / 5153 R.P., con cui i signori Pedersoli Bortolo Emilio nato l'1 ottobre 1919 e Pedersoli Elisa nata il 17 maggio 1928, vendevano al signor [REDACTED], in comunione legale dei beni, ma quale titolare dell'impresa individuale [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS), (Partita Iva [REDACTED]), che lo acquistava, "quale bene personale ai sensi dell'art. 179 lett. f) c.c. stante l'intervento in atto del coniuge signora [REDACTED] nata il [REDACTED]" (come riportato nella relativa nota di trascrizione), la piena proprietà, tra l'altro, dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e censita al Catasto Terreni con il mappale n.3900 di Ha 0.08.90, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11);

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere l'unico proprietario del bene immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori esecutati in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti l'immobile facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è però potuto constatare che l'appezzamento di terreno risulta essere coltivato a granturco.



5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- Il terreno** censito nella sezione A del catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme con il **mappale n.3900 del foglio n.9** – staggito e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente individuato come tale nel citato foglio di mappa del N.C.T.;
- Il terreno in questione**, alla data della visura era catastalmente intestato a:
 - Sig.** [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]
Cod. Fisc.: [REDACTED] **Proprietà per 1/1**

(Cfr. Allegato n.04)

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.11:**
Mappale n.3900 (terreno agricolo) REGOLARE

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.11 – per quanto concerne la propria regolarità catastale – è da considerarsi in possesso di tale requisito.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Nessuna osservazione viene fatta in merito al terreno di cui al mappale n.3900 C.T. su cui, come già detto, non insiste alcun manufatto e/o costruzione e non si è verificata la presenza di alcuna opera abusiva.

Al riguardo, si precisa che dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., **non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia che abbia interessato il suddetto mappale.**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.11:**
Mappale n.3900 (terreno agricolo) REGOLARE

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.11 – per quanto concerne la propria regolarità urbanistico-edilizia – è da considerarsi in possesso di tale requisito.

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

L'immobile in questione, in quanto terreno, non è soggetto al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si riferisce al riguardo.



c) **Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:**

In data **12.07.2018** (Prot. n.18462) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** del terreno di cui al mappale n.3900 del Comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.20026/6.3 del 01.08.2019) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha la seguente destinazione urbanistica:

□ **Zona "E1 – agricola"**

- *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno delle aree agricole di interesse strategico;*
- *All'interno della zona 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *All'interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che l'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), era gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – del mappale n.3900 facente parte presente lotto di vendita (LOTTO NR.11);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc.: 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche del mappale n.3900 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – del mappale n.3900, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11);

(Cfr. Allegato n.05)



Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “*certificazione notarile*” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché il terreno facente parte del LOTTO NR.11 (Rif.: Fg.9 Catasto Terreni – Mappale n.3900) sia trasferito all'acquirente libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc.: 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11);**

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla “*certificazione notarile*” presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.11) che resteranno a carico del futuro acquirente.**



b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

Trattandosi di un terreno (Mappale n.3900) su cui non si è riscontrato esservi alcun tipo di difformità edilizia, **non vi è la presenza di alcun onere inerente la regolarizzazione edilizia e catastale.**

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito all'immobile staggito facente parte del **LOTTO NR.11** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche dello stesso (terreno), non è emersa la costituzione di alcun condominio che lo comprenda.

Per tale motivo, a carico dei debitori eseguiti, non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.

d) Altri vincoli:

L'immobile facente parte del presente lotto di vendita è comunque soggetti:

- ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
- alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risulta essere compreso e/o classificato.

Lo stesso, inoltre, ove incluso risulta anche essere assoggettato alle norme e ai vincoli inerenti:

- *Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *Le aree agricole di interesse strategico;*
- *La zona 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
- *Le aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R3 (rischio elevato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

Presa visione dei luoghi, del bene da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di un terreno non recintato, in assenza di confini certi, si è optato per l'utilizzo della superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella A11) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dello stesso ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero,

(... continua ...)



(... continua ...)

- 3) dell'ubicazione del bene e della sua accessibilità,
- 4) della sua destinazione urbanistica,
- 5) della sua classificazione idrogeologica,
- 6) dei regimi vincolistici cui risulta essere soggetto,
- 7) della sua esposizione e giacitura,
- 8) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 9) del fatto che il terreno è libero da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando la superficie catastale (Sup. Cat.) dell'appezzamento per il valore unitario ritenuto più congruo, calcolato in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle susesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

12,50 Euro/mq. (Dodici/50 Euro per metro quadro)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore dell'appezzamento di terreno in questione e, di conseguenza, dell'intero LOTTO NR.11; valore che risulta pari a:

- LOTTO NR.11**
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.3900)

890 mq. x 12,50 Euro/mq. x 1/1 = Euro 11.125,00

Euro 11.125,00

(Diconsi Euro Undicimilacentocinquante/00)

Valore da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita dell'intero immobile (Mappale n.3900) in un unico lotto.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- LOTTO NR.11**
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.3900)

Euro (11.125,00 – 20% x 11.125,00) =Euro 8.900,00

Euro 8.900,00

(Diconsi Euro Ottomilanovecento/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.12

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dei terreni** siti nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), località “*Saletti*”, così catastalmente censiti:
 - Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme
Sezione Censuaria A (Darfo) – Fg.9**
 - Mappale n.3077**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.18.30 – R.D.: 8,51 Euro – R.A.: 5,20 Euro
 - Mappale n.3892**
Qualità: Seminativo – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.06.70 – R.D.: 3,11 Euro – R.A.: 1,90 Euro

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.904 della mappa di catasto terreni del Comune di Darfo B.T. (Sezione A) e – più precisamente – da Nord in senso orario: mappali n.2864, n.3898, n.3262 ed acque.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

L'appezzamento di terreno in questione, costituito dall'unione dei mappali contermini di cui ai n.3077 e n.3892 del foglio logico n.9 (fisico n.104) del Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme, è ubicato in località “*Saletti*”, in posizione non lontana dal fiume Oglio e della frazione di Montecchio.

Il fondo, ben esposto, non è recintato, ha giacitura pressoché orizzontale ed è coltivato a granturco.

L'appezzamento, con sagoma planimetrica regolare e superficie catastale complessiva pari a Ha 00.25.00 è accessibile sia a piedi che con mezzi agricoli partendo da Via Giuseppe Mazzini, percorrendo per intero la strada consorziale dei Saletti e proseguendo poi lungo la strada interpoderale nel tratto che raggiunge lo spigolo Nord del terreno.

Il fondo, in direzione Nord-Est Sud-Ovest, è attraversato da un elettrodotto aereo dell'alta tensione il cui sostegno più vicino è costituito da un traliccio identificato con il n.278 e, in prossimità dello spigolo di Sud-Est, è interessato dal passaggio di un secondo elettrodotto (questo da 132 kvolt) che corre parallelamente al primo e per cui è prevista una fascia di rispetto di larghezza pari a 30 m..

Come si può evincere dall'allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.20020/6.3 rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme in data 01.08.2018 (Cfr. Allegato n.06) e dalle tavole del vigente P.G.T., l'area in questione ha la seguente destinazione urbanistica:

- Parte in zona “E3 – agricola di tutela dei centri storici”**
- Parte in zona destinata a “Pista ciclopedonale” (c.ca 15 mq.)**

L'area risulta inoltre:

- *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
- *All'interno delle aree agricole di interesse strategico;*
- *All'interno della zona 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al PGT;*
- *All'interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R3 (rischio elevato) e R1 (rischio moderato) di cui al P.G.R.A..*



Ciò detto, per il presente lotto di vendita (LOTTO NR.12) vengono di seguito riportati in forma tabellare i dati metrici inerenti gli immobili in questione desunti da quelli presenti nei documenti acquisiti presso i pubblici uffici:

- **LOTTO NR.12:**

Appezamento di terreno (Rif.: Fg.9 – Mappali n.3077 e n.3892)

Q.ta Proprietà: 1/4

TERRENO (Mappali n.3077 e n.3892)

Tabella A12)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità – Classe	Sup. Cat. (Ha)
01)	9	3077	Seminativo – Cl.1	Ha 00.18.30
02)	9	3892	Seminativo – Cl.1	Ha 00.06.70
SUPERFICIE TOTALE				Ha 00.25.00

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegato n.03 e n.04)

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è **proprietario della quota indisa di ¼ (un quarto) dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12)** in forza del seguente atto di provenienza:

□ **Fg.9 – Mappale n.3077 e n.3892:**

- **Certificato di denunciata successione n.431 Vol.9990** in morte della signora Zani Maria occorsa in data 7 aprile 2007 **trascritto a Breno in data 27 giugno 2012 ai n.ri 3927 R.G. / 3174 R.P.**; detto certificato di successione è trascritto contro Zani Maria ed a favore dei [REDACTED] signori Ducoli Maria, Ducoli Giuseppe, Ducoli Ilario e [REDACTED], riporta tra gli immobili la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Darfo Boario Terme censite al Catasto Terreni con i mappali **n.3077** e **n.3892** del foglio 9, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12); **si segnala altresì, per quanto occorrer possa, che non risulta alcuna trascrizione di accettazione tacita o espressa dell'eredità qui sopra descritta**

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere proprietario della quota indivisa di 1/4 (un quarto) dei beni immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12).

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori esecutati in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è però potuto constatare che l'appezzamento di terreno risulta essere coltivato a granturco.



5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- I terreni** censiti nella sezione A del catasto terreni del Comune di Darfo Boario Terme con i **mappali n.3077 e n.3892 del foglio n.9** – entrambi staggiti e facenti parte del presente lotto di vendita – sono graficamente individuati come tali nel citato foglio di mappa del N.C.T.;
- I terreni in questione**, alla data della visura, erano catastalmente intestati a:
 - Sig. DUCOLI GIUSEPPE** nato a Darfo Boario Terme (Bs) il 10.08.1949
Cod. Fisc.: DCL GPP 49M10 D251 K **Proprietà per ¼**
 - Sig. DUCOLI ILARIO** nato a Darfo Boario Terme (Bs) il 06.12.1963
Cod. Fisc.: DCL LRI 63T06 D251 W **Proprietà per ¼**
 - Sig.ra DUCOLI MARIA** nata a Darfo Boario Terme (Bs) il 26.12.1947
Cod. Fisc.: DCL MRA 47T66 D251 T **Proprietà per ¼**
 - Sig. ██████████** nato a ██████████ (Bs) il ██████████
Cod. Fisc.: ██████████ **Proprietà per ¼**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.12:**
Mappali n.3077 e n.3892 (terreni) REGOLARE

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.12 – per quanto concerne la propria regolarità catastale – è da considerarsi in possesso di tale requisito.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Nessuna osservazione viene fatta in merito al terreno di cui ai mappali n.3077 e n.3892 C.T. su cui, come già detto, non insiste alcun manufatto e/o costruzione e non si è verificata la presenza di alcuna opera abusiva.

Al riguardo, si precisa che dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Darfo Boario Terme e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., **non si è rilevata la presenza di alcuna pratica edilizia che abbia interessato i suddetti mappali.**

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- LOTTO NR.12:**
Mappali n.3077 e n.3892 (terreni) REGOLARE

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.12 – per quanto concerne la propria regolarità urbanistico-edilizia – è da considerarsi in possesso di tale requisito.



b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Gli immobili in questione, in quanto terreni, non sono soggetti al rilascio del certificato di agibilità e, pertanto, nulla si riferisce al riguardo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 12.07.2018 (Prot. n.18463) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T. il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** di cui ai mappali n.3077 e n.3892 del Comune censuario di Darfo – Sez. A – e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.20020/6.3 del 01.08.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione (catastalmente censita con i Mappali n.3077 e n.3892 del Comune censuario di Darfo), secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Parte in zona “E3 – agricola di tutela dei centri storici”**
Parte in zona destinata a “Pista ciclopedonale” (c.ca 15 mq.)
 - *Soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;*
 - *All'interno delle aree agricole di interesse strategico;*
 - *All'interno della zona 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al P.G.T.;*
 - *All'interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R3 (rischio elevato) e R1 (rischio moderato) di cui al P.G.R.A..*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – dei mappali n.3077 e n.3892 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12);
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc.: 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche dei mappali n.3077 e n.3892 facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12).
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Son-



drio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – dei mappali n.3077 e n.3892, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché i terreni facenti parte del LOTTO NR.12 (Rif.: Fg.9 Catasto Terreni – Mappali n.3077 e n.3892) siano trasferiti all'acquirente liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12).**
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc.: 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12).**
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12);**

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:



a) **Formalità:**

Vincolo di non edificazione e mantenimento delle opere a servizio dell'attività agricola costituito con atto autenticato dal Notaio Arrigo Staffieri in data 19 febbraio 1993 rep. n.87504, trascritto a Breno il 2 marzo 1993 ai n.ri 1239 R.G. / 1080 R.P. a carico, fra l'altro dei mappali n.3077 e n.3892 del Comune censuario di Darfo Boario Terme e, dunque, di quanto oggetto del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12);

b) **Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:**

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

Trattandosi di un semplice appezzamento di terreno (Mappali n.3077 e n.3892) su cui non si è riscontrato esservi alcun tipo di difformità edilizia, **non vi è la presenza di alcun onere inerente la regolarizzazione edilizia e catastale.**

c) **Oneri di natura condominiale:**

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggito facenti parte del **LOTTO NR.12** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche degli stessi (terreni), non è emersa la costituzione di alcun condominio che li comprenda.

Per tale motivo, a carico dei debitori eseguiti, non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.

d) **Altri vincoli:**

- Essendo la quota staggita pari a solo $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso della proprietà dei beni in questione, rimangono invariati tutti i diritti che gli altri comproprietari hanno sugli stessi.
- Gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Le aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;**
- **Le aree agricole di interesse strategico;**
- **Le zone 3B,g,l della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al PGT;**
- **Le aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R3 (rischio elevato) e R1 (rischio moderato) di cui al P.G.R.A..**

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) **Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:**

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.



Essendo in presenza di un terreno non recintato, in assenza di confini certi, si è optato per l'utilizzo della superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella A12) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione degli stessi ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) **del fatto che ne viene prevista la vendita della sola quota indivisa di ¼ (un quarto),**
- 3) dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,
- 4) della loro destinazione urbanistica,
- 5) della loro classificazione idrogeologica,
- 6) dei vincoli cui risultano essere soggetti,
- 7) della loro esposizione e giacitura,
- 8) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 9) del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati,

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori, in considerazione delle destinazioni urbanistiche dei terreni che fanno parte dell'unico appezzamento, si sono ottenuti moltiplicando le singole porzioni di superficie catastale (Sup. Cat.) aventi diversa qualità per i valori unitari ritenuti più congrui per ognuna, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle susesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

Parte ricompresa in zona "E3 – agricola di tutela dei centri storici"

10,00 Euro/mq. (Dieci/00 Euro per metro quadro)

Parte ricompresa zona destinata a "Pista ciclopedonale"

5,00 Euro/mq. (Cinque/00 Euro per metro quadro)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore della proprietà dell'intero appezzamento di terreno in questione che risulta pari a:

Mappale n.3077:

Area in zona E3	1.815 mq.	x	10,00 Euro/mq.	=	Euro	18.150,00
Area in zona destinata a pista ciclopedonale	15 mq.	x	5,00 Euro/mq.	=	Euro	75,00

Mappale n.3892:

Area in zona E3	670 mq.	x	10,00 Euro/mq.	=	Euro	6.700,00
Area in zona destinata a pista ciclopedonale	0 mq.	x	5,00 Euro/mq.	=	Euro	0,00

SOMMANO: **Euro 24.925,00**
 =====

Euro 24.925,00

(Diconsi Euro Ventiquattromilanovecentoventicinque/00)

Da cui, considerando la sola proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) dei terreni staggiti in questione in capo al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), si ha:

$$\frac{1}{4} \times \text{Euro } 24.925,00 = \text{Euro } 6.231,25$$



E, quindi:

- **LOTTO NR.12**
(Rif.: Fg.9 – Proprietà della quota indivisa di ¼ dei Mappali n.3077 e n.3892)

Euro 6.231,25
(Euro Seimiladuecentotrentuno/25)

Valore da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita della quota indivisa degli immobili in unico lotto (LOTTO NR.12).

OSSERVAZIONI:

- Come espressamente richiesto dal quesito giudiziale nel caso di immobili pignorati “*pro-quota*”, si precisa che nel caso in questione, i beni staggiti facenti parte del presente lotto di vendita devono essere considerati **indivisibili** in quanto un loro eventuale frazionamento, oltre a comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, provocherebbe una forte diminuzione dell’attuale valore economico degli stessi.

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l’intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell’andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- **LOTTO NR.12**
(Rif.: Fg.9 – Proprietà della quota indivisa di ¼ dei Mappali n.3077 e n.3892)

Euro (6.231,25 – 20% x 6.231,25) =Euro 4.985,00

Euro 4.985,00
(Diconsi Euro Quattromilanovecentottantacinque/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.13

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- a) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U. con dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione, della rimessa e di una parte del portico del vicino locale di deposito site in Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censiti:**
- Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2**
Cat.: A/4 – Cl.: 3 – Cons.: 4,5 vani – Sup. Cat. Tot.: 113 mq. – Rendita: € 104,58
 - Particella n.145 Sub.1**
Cat.: C/6 – Cl.: 2 – Cons.: 18 mq. – Sup. Cat. Tot.: 22 mq. – Rendita: € 51,13
- b) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del piccolo locale di deposito e di una parte del relativo portico siti in Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censiti:**
- Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.147**
Cat.: C/6 – Cl.: 2 – Cons.: 8 mq. – Sup. Cat. Tot.: 11 mq. – Rendita: € 22,72
- c) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) del terreno sito nel Comune Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censito:**
- Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.146**
Qualità: Prato – Cl.:3 – Sup. Cat.: Ha 00.00.45 – R.D.: 0,12 Euro – R.A.: 0,09 Euro
- d) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del terreno sito nel Comune Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censito:**
- Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.153**
Qualità: Prato – Cl.:3 – Sup. Cat.: Ha 00.12.80 – R.D.: 3,31 Euro – R.A.: 2,64 Euro

Quanto sopra, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, il B.C.N.C. di cui alla Particella n.145 Sub.4, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa del nuovo catasto terreni revisionato del Comune di Edolo per l'unione dei mappali n.55, n.145, 146 e n.153 (da Nord in senso orario: mappali n.152, n.144, n.56, n.156 e n.155) ed in quelli risultanti nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 e nelle schede catastali che rappresentano le UU.II.UU. staggite.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

- a) **La cascina in cui si trova l'U.I.U. non residenziale utilizzata come abitazione:**

Trattasi di una cascina di medie dimensioni ubicata nella località “*Colombine*” del Comune di Edolo, in una zona agricola isolata discretamente servita dalla viabilità secondaria posta ad una quota di circa 787 m. s.l.m..



Lo stabile, di tipo isolato, è disposto su tre piani, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel contesto ambientale che lo circonda.

Nell'edificio si trovano la presente U.I.U. a dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione (Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2), un'altra U.I.U. a dest.ne non residenziale ancora non ultimata e definita in corso di costruzione (Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3) ed una abitazione (Particella n.144 Sub.1 parte unita di fatto alla n.55 Sub.3).

L'edificio ha strutture di tipo misto, orizzontamenti in latero-cemento, copertura costituita da tetto a falde inclinate contrapposte con orditura primaria e secondaria in legno e gronde in legno a vista; il manto di copertura delle falde del tetto, munito di blocchi paraneve, è di lamiera grecata preverniciata e così pure i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere.

Le facciate dello stabile, in muratura portante, sono intonacate "*al rustico*" e presentano anche ampie specchiature con pietrame a vista; i serramenti esterni, con ante di oscurò, sono in legno e sono solo parzialmente dotati di doppi vetri.

Per raggiungere il fabbricato, bisogna partire dalla periferia di Edolo ed imboccare la strada asfaltata che dal fondovalle oltrepassa il torrente Ogliolo e risalendo il ripido versante montano giunge fino al "*Passo del Flett*". Salendo lungo detta strada, comunemente denominata Via Gennaro Sora (ma in catasto indicata come strada comunale del Faeto), dopo avere raggiunto il 4.o tornante bisogna prendere la strada bianca che da qui si diparte e, inoltrandosi nel fitto bosco ceduo, raggiunge la località "*Colombine*".

Giunti nei pressi di detta località si devia sulla destra e, subito dopo, ci si trova di fronte ad un ampio cancello carraio in ferro a doppio battente al di là del quale si apre una radura; da qui, oltrappassato il cancello, si segue la pista che attraversa il prato fino a raggiungere gli immobili staggiati.

La cascina, munita di acqua corrente e di allacciamento alla rete elettrica, è accessibile sia a piedi che con veicoli e mezzi agricoli, si trova in bella posizione e si presenta discretamente mantenuta e conservata.

OSSERVAZIONI:

- Prima di procedere oltre nella descrizione dei singoli locali che compongono una parte dei beni staggiati compresi del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13) e si trovano all'interno del fabbricato in questione, bisogna precisare come gli stessi – nel prosieguo delle trattazione – verranno identificati e descritti in funzione del loro effettivo attuale utilizzo.**

Ciò, però, solamente dopo avere chiaramente evidenziato come gli stessi siano oggi utilizzati in modo difforme da quello originariamente previsto.

La parte di edificio in cui si trovano detti locali, infatti, era originariamente destinata a stalla e fienile (Rif.: C.E. Prot. n.2386 – R.C. n.1561 del 20.09.1990) e, pertanto, in assenza di altre PP.EE. che ne abbiano variato tale requisito, dovrebbe ancora oggi avere uguale destinazione.

Più precisamente, i locali e gli accessori siti al piano terra (01, 02 e 03) di questa porzione di edificio dovrebbero ancora oggi essere destinati a stalla mentre quelli ubicati al primo piano (04, 05 e 06) a fienile.

In base all'attuale effettivo utilizzo dell'immobile, invece, si ha che al posto della stalla e del fienile si trovano dei locali che vengono utilizzati a scopo abitativo e che possono essere così sommariamente descritti:

- b) L'U.I.U. a dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione**
(Rif.: Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2):

Giunti sullo spiazzo antistante la cascina, sul marciapiede che corre lungo la facciata Ovest del fabbricato si apre la porta vetrata, munita di ante d'oscurò, che consente di accedere a quello che, pur avendo destinazione d'uso non residenziale, non può che essere descritto come un alloggio.



L'abitazione, che può essere idealmente divisa in zona giorno e zona notte, si sviluppa su due piani; al piano terra (P.T.) si trova la zona giorno ed al primo piano (P.1) la zona notte.

- **La zona giorno** è composta da un ampio locale soggiorno-pranzo con angolo cottura **(01)** e da un piccolo bagno **(02)**;
- **La zona notte** è composta da un corridoio **(04)** e due camere da letto **(05 e 06)** con annesso balcone **(07)**;

I due piani sono fra loro collegati dalla scala a giorno **(03)** con sviluppo ad “L” che sale dal locale soggiorno-pranzo.

L'interno dell'alloggio è ben rifinito; i pavimenti della zona giorno sono in mattonelle di travertino cerate mentre quelli della zona notte sono in listelli di legno a correre; la scala interna, sorretta da una muratura in pietrame a vista, è interamente rivestita in legno colore noce e ha le pareti stuccate con finitura a rullo. Le porte interne, tutte di tipo cieco, sono in legno naturale.

Il soffitto del locale soggiorno-pranzo è finito con false travi di legno massiccio lucidato e le pareti sono stuccate con finitura a punta di cazzuola; al centro della stanza si trovano un caminetto in pietra con ampio focolare di tipo aperto ed una stufa in maiolica ad accumulo.

L'angolo cottura, del tipo in muratura, è rivestito con le stesse mattonelle del pavimento.

Nel bagno, completo di doccia, le pareti sono completamente piastrellate con mattonelle smaltate e gli apparecchi sanitari, dotati di rubinetteria cromata, sono di buona fattura.

Al primo piano, il piccolo corridoio che quivi si trova ha pareti stuccate con finitura a rullo e soffitto in intonaco di tipo splittato ed entrambe le camere da letto hanno affaccio sullo stesso balcone in legno che, però, è gravemente ammalorato e per essere nuovamente reso agibile ha bisogno di un importante intervento di ripristino strutturale volto al recupero delle mensole ed alla sostituzione dell'intero assito e dei parapetti.

Esternamente all'alloggio, sul retro dello stabile, vi è un ampio spazio pianeggiante pavimentato in calcestruzzo che, posto alla stessa quota del piano terra e momentaneamente utilizzato come luogo di deposito all'aperto distacca l'edificio dall'antistante muro di contenimento che in questa zona sorregge il ripido versante montano.

c) **La rimessa interrata**

(Rif.: Particella n.145 Sub.1 parte):

La rimessa, costituita da un unico locale **(08)** dalla forma planimetrica rettangolare, è edificata in posizione disgiunta dalla cascina ma si trova non distante da questa.

La costruzione ha i muri perimetrali in pietrame e malta cementizia, la soletta di copertura di tipo piano in cemento armato a vista, le pareti intonacate, il pavimento in battuto di cemento ed è sprovvista dell'impianto elettrico di illuminazione.

Il locale, contro terra su due dei suoi quattro lati, ha l'accesso carraio posizionato verso Nord ed è munito di una finestra di forma semicircolare che si apre sul limitrofo prospetto laterale; un canale di gronda in lamiera preverniciata posto sopra l'entrata raccoglie le acque provenienti dalla superiore copertura piana di tipo verde e le convoglia fino a terra nel vicino pluviale.

L'accesso carraio al vano è chiuso da un portone a doppio battente con struttura in profilati di ferro, tamponamenti in legno e chiusura a chiavistello munita di lucchetto; la finestra, di forma semicircolare con apertura a vasistas, ha telaio in ferro e vetro a lastra semplice.



d) Il piccolo locale di deposito con l'annesso portico

(Rif.: Particella n.145 Sub.1 parte e n.147):

Più verso Ovest, a cavallo del confine fra il mappale n.145 ed il mappale n.153, ed in prossimità del limite esistente fra la zona coltivata a prato e quella boscata, si trova una piccola costruzione di vecchia fattura edificata a ridosso del banco roccioso che quivi affiora dal terreno.

L'edificio, ad un solo piano, è composto da una stanza in muratura utilizzata come legnaia (**11**) e da un portico (**09 e 10**), sotto il cui pavimento si trova il serbatoio del gas "gpl" che, con una capacità pari a 1750 lt., è posto al servizio degli impianti della vicina cascina.

Sul prospetto anteriore dell'unico vano in muratura che costituisce il piccolo fabbricato si trovano la porta di entrata al locale e una finestra il cui infisso costituito da semplici assi di legno è munito di una semplice grata.

L'edificio, avente copertura di tipo piano con struttura in cemento armato sulla stanza ed in travetti di legno con assito sull'attiguo portico, ha pareti di laterizio intonacate al rustico e versa in pessime condizioni di manutenzione generale.

Il portico, ad esempio, è sorretto da puntelli in ferro e, strutturalmente, non si ritiene presenti le caratteristiche necessarie per garantirne l'idoneità statica.

e) La corte comune

(Rif.: Particella n.145 Sub.4 – B.C.N.C.):

Tutt'intorno all'edificio principale si trovano le corti comuni alle singole UU.II.UU. che quivi si trovano e che, con riferimento a quelle oggetto del presente lotto di vendita, possono essere così schematicamente descritte:

Particella n.145 Sub.4:

Bene comune non censibile (B.C.N.C.) alla particella n.145 Sub.1 (rimessa e porzione di portico unita di fatto alla particella n.147) ed alla particella n.145 Sub.2 graffiata alla n.55 Sub.4 (U.I.U. a dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione) costituito dall'area sita sul lato Est della cascina.

L'appezzamento di terreno in questione, catastalmente definito "corte comune", ha forma irregolare e, mentre nella zona più vicina alle costruzioni presenta pendenze moderate ed è coltivato a prato, in quella più a monte diventa scosceso e lascia spazio ad un fitto bosco ceduo.

Il terreno, che di fatto costituisce una porzione del versante pedemontano sul quale si trovano edificati gli immobili staggiti, sul retro della cascina è sostenuto da un muro di contenimento in cemento armato che dista circa 3÷3,5 m. dall'antistante prospetto del fabbricato.

f) I terreni

(Rif.: Mappali n.146 e n.153):

- **Il Mappale n.153:**

Il terreno in questione, ben esposto e non recintato, ha giacitura inclinata e, mentre nella parte più vicina agli edifici è coltivato a prato, nella restante – quella maggiormente acclive – è coperto da un fitto bosco ceduo.

Il fondo, con sagoma planimetrica irregolare e superficie catastale pari a Ha 00.12.80, è limitrofo alla piccola legnaia con portico più sopra descritta ed è accessibile sia a piedi che con veicoli e mezzi agricoli tramite la strada bianca che giunge fino a qui partendo da Via Gennaro Sora.

- **Il Mappale n.146:**

Il terreno in questione, ben esposto e non recintato, ha giacitura pressoché orizzontale ed è coltivato a prato.



Il piccolo fondo, con sagoma planimetrica trapezoidale e superficie catastale pari a Ha 00.00.45, si trova proprio davanti alla cascina più sopra descritta ed è accessibile sia a piedi che con veicoli e mezzi agricoli tramite la strada bianca che dal cancello in ferro posto più a valle attraversa i mappali n.154 e n.152.

OSSERVAZIONI:

- Per ogni eventuale conseguente effetto e considerazione al riguardo **si ritiene d'obbligo evidenziare come tutti i beni facenti parte di questo lotto di vendita (LOTTO NR.13) siano da considerarsi interclusi**; il sito in cui si trovano, infatti, non gode di accesso diretto alla pubblica via in quanto circondato da fondi appartenenti ad altre proprietà.

Quanto sopra anche se gli immobili in questione risultano di fatto collegati alla viabilità comunale per mezzo della strada bianca e della pista prima descritte in quanto, seppure detti percorsi sono certamente presenti sul territorio da parecchio tempo e vengono normalmente utilizzati dai fruitori, sono però solo in parte presenti in mappa di N.C.T.R. e, comunque, attraversano terreni di altrui proprietà (Mappali n.105, n.154 e n.152) solo in parte gravati da idonea servitù di passaggio (Rif.: Atto in data 25.05.1990 Rep. n.23245/4432 Notaio Gregorini) .

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.13**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati:

- **Per i fabbricati**, dove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, ove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):
- **Per la corte comune e per i terreni in genere** sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici (es.: Sup. Cat. – Sup. dedotte dal P.G.T. e rapportate alle Sup. Cat.)

- LOTTO NR.13:

Fabbricati:

Q.ta Proprietà: 1/4

**L'U.I.U. non residenziale utilizzata come abitazione
(Particella n.55 sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2)**

Tabella A13)

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	SLR/SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Soggiorno-pranzo con cottura (01)	N.R. – A	60,86 mq.	0,80	48,69 mq.
02)	P.T.	Bagno (02)	N.R. – A	7,89 mq.	0,80	6,31 mq.
03)	P.T./P.1	Scala a giorno (03)	N.R. – A	8,25 mq.	0,25	2,06 mq.
04)	P.1	Corridoio (04)	N.R. – A	3,71 mq.	0,80	2,97 mq.
05)	P.1	Camera da letto con soppalco (05)	N.R. – A	11,17 mq.	0,80	8,94 mq.
			N.R. – A	4,47 mq.	0,30	1,34 mq.
06)	P.1	Camera da letto (06)	N.R. – A	17,76 mq.	0,80	14,21 mq.
07)	P.1	Balcone (07)	N.R. – A	8,73 mq.	0,20	1,75 mq.
SUPERFICI TOTALI						86,27 mq.

**La rimessa e la porzione del portico annessa alla legnaia
(Particella n.145 Sub.1)**

Tabella B13)

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	SLR/SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Rimessa (08)	N.R. – A	24,40 mq.	0,50	12,20 mq.
02)	P.T.	Porzione di portico (09)	N.R. – A	3,17 mq.	0,25	0,79 mq.
SUPERFICI TOTALI						12,99 mq.



Fabbricati:

Q.ta Proprietà: 1/2

**La legnaia con l'annessa porzione di porticato esterno
(Particella n.147)****Tabella C13)**

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	SLR/SLNR	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Porzione di porticato esterno (10)	N.R. – A	5,35 mq.	0,25	1,34 mq.
02)	P.T.	Legnaia (11)	N.R. – A	11,68 mq.	0,40	4,67 mq.
SUPERFICI TOTALI						6,01 mq.

In cui: S.L.R. .. : Superficie lorda residenziale

S.L.N.R. : Superficie lorda non residenziale

Coeff. .. : Coefficienti di equiparazione

S.C. : Superficie commerciale

(**) : Locali non ultimati

Effettiva destinazione urbanistico-edilizia: **R: Residenziale****N.R. – A: Non Residenziale – Agricola**

(*) come da Certificato di Destinazione Urbanistica

A cui si aggiunge:

La corte comune**(B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4)****Tabella D13)**

N.	Piano	Destinazione	Superficie dedotta dai documenti Urbanistico edilizi e catastali
01)	P.T.	Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E1	0 mq.
		Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E2	642 mq.
SUPERFICIE TOTALE			642 mq.

In cui la comunione della corte comune (Particella n.145 Sub.4) è solo con subalterni staggiti appartenenti al presente lotto di vendita (Particella n.145 Sub.1 e Particella n.145 Sub.2 graffata alla n.55 Sub.4).

Ed ancora:

Terreni:

Q.ta Proprietà: 1/4

Prato (Mappale n.146)**Tabella E13)**

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità – Classe	Sup. Cat. (Ha)
01)	99	146	Prato – Cl.3	Ha 00.00.45
SUPERFICI TOTALI				Ha 00.00.45

Terreni:

Q.ta Proprietà: 1/2

Prato (Mappale n.153)**Tabella F13)**

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità – Classe	Sup. Cat. (Ha)
01)	99	153	Prato – Cl.3	Ha 00.12.80
SUPERFICI TOTALI				Ha 00.12.80

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.



(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento ad alcuni degli immobili facenti parte del presente lotto di vendita e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune importanti differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Edolo e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.

Differmità che, per essere regolarizzate renderanno necessario:

- **Inoltrare al Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;**
- **Presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.**

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. ██████████ (debitore esecutato) è **comproprietario delle quote indivise più avanti specificate dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13)** in forza dei seguenti atti di provenienza:

- **Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.1 e n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2**

Fg.99 – Mappale n.146

- In forza di **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Gregorini in data 25 maggio 1990 Rep. n. 23245/4421, **trascritto a Breno il 20 giugno 1990 ai n.ri 2965 R.G. / 2502 R.P.**, il signor ██████████, in regime di comunione legale dei beni, acquista quota di 1/4 delle porzioni di fabbricato site in Comune di Edolo con annessa area pertinenziale (mappali 54 parte e 55 parte del foglio 99, il tutto individuato con disegno e con impegno a futuro atto di identificazione catastale), sulle quali è stato edificato quanto oggetto di relazione, con precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue:

"La porzione del mappale n.55, porzione del fabbricato oggetto di atto corrisponde alla porzione che completa l'intero immobile dopo l'acquisto del mappale n.5311/3 (ex n.5311/2) effettuato dalla signora Ducoli Maria con atto in data 27 maggio 1975, n.10198/1072 di rep. Notaio Venditti, reg.to a Breno il 3 giugno 1975 al nn.679 mod.2, trascritto a Breno il 7 giugno 1975 ai nn. 1553 R.G. / 1432 R.P. (la porzione del mapp. 55 colorata in rosso è il mappale n.5311/3).

... A tal uopo si fa presente che il terreno oggetto di Atto è gravato di servitù di passaggio a favore del mappale n.5311/3 CCT. Il terreno in oggetto ha diritto di servitù di passaggio a carico del mappale n.54 foglio 99 NCTR parte residuata ai venditori.

I venditori si sono riservati la servitù di passaggio con tubature per l'approvvigionamento idrico della restante proprietà (NCTR foglio 99 mapp.54) con diritto di effettuare le dovute opere di manutenzione nell'attuale posizione delle tubature come fin qui mantenute.

I venditori hanno dato atto della esistenza delle servitù a favore del terreno compravenduto e a carico del terreno residuato ai venditori (NCTR Foglio 99 mapp.54), servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada attuale, individuata a titolo indicativo nel disegno planimetrico allegato in tratteggio rosso. Le spese di manutenzione della strada restano a carico dei venditori, i venditori si sono riservati la possibilità di modificare l'attuale posizione della strada, con il solo limite di effettuare una strada alternativa che abbia le stesse caratteristiche di comodità della attuale.

Tale possibilità di modifica della posizione della strada i venditori se la riservano solo per se stessi, non per eredi ed aventi causa. Questi ultimi, infatti, dovranno prendere specifici accordi di consenso con gli attuali acquirenti, eredi ed aventi causa degli attuali acquirenti."



- **atto di identificazione catastale** a rogito Notaio Graziella Gregorini in data 26 aprile 2012 rep. n. 115630/35338, **trascritto a Breno il 9 maggio 2012 ai n.ri 2918 R.G. / 2332 R.P.**, in forza del quale sono state identificate come a suo tempo acquisite in proprietà dal signor [REDACTED], per quota indivisa di 1/4 (un quarto), nel frattempo in regime di separazione dei beni stante quanto appresso specificato, tra l'altro, le unità immobiliari di cui alle Particelle n.144 Sub.1, **n.145 Sub.1, n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2**, n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3 ed al mappale **n.146**, con precisazione che nella sezione D della relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "... con l'atto in data 28 dicembre 2006 n.79107/8327 di repertorio Notaio Trapani reg. a Brescia il 9 gennaio 2007 al n. 17296 i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno convenuto di sostituire il regime di comunione legale dei beni con quello della separazione dei beni .";

Fg.99/NCT: Particella n.147

Fg.99: Mappale n.153

- **Atto di permuta** a rogito Notaio Graziella Gregorini del 26 aprile 2012 Rep. n.115630/35338, **trascritto a Breno il 9 maggio 2012 ai n.ri 2921/2335**, con cui il signor [REDACTED] ha acquistato quota indivisa di 1/2 (un mezzo), in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari di cui alla particella **n.147** ed al mappale **n.153**.

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere comproprietario dei beni immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13) così come di seguito specificato:

a) Proprietà della quota indivisa di 1/4 (un quarto)

- Particella n. 55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2**
- Particella n.145 Sub.1**
- Mappale n.146**

b) Proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo)

- Particella n.147**
- Mappale n.153**

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13).**

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- Le UU.II.UU.** censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Edolo con la **Particella n.145 Sub.1 del fg.99/NCT** e con la **Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2 del fg.99/NCT** – entrambe staggite e facenti parte del presente lotto di vendita – sono graficamente identificate nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 e sono graficamente descritte nel-



le relative schede catastali Prot. n.BS0008711 del 14.01.2011 (Particella n.145 Sub.1) e Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 (Particella n.55 Sub.4 graffiata alla n.145 Sub.2);

- Il terreno** censito nel catsto terreni del Comune di Edolo con il **mappale n.146 del foglio n.99** – staggito e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente individuato come tale nel suddetto foglio di mappa del N.C.T.R.;
- Sia le UU.II.UU. di cui sopra che il terreno in questione**, alla data della visura, erano tutti catastalmente intestati a:
 - ❖ **Sig. BIANCHI GIOVANNI nato a Lovere (Bg) il 17.07.1983**
Cod. Fisc.: BNC GNN 83L17 E704 B **Proprietà per 1/12**
 - ❖ **Sig. BIANCHI MASSIMO nato a Breno (Bs) il 17.11.1975**
Cod. Fisc.: BNC MSM 75S17 B149 C..... **Proprietà per 1/12**
 - ❖ **Sig.ra DUCOLI MARIA nata a Darfo Boario Terme (Bs) il 26.12.1947**
Cod. Fisc.: DCL MRA 47T66 D251 T **Proprietà per 4/12**
 - ❖ **Sig. ██████████ nato a ██████████ (Bs) il ██████████**
Cod. Fisc.: DCL SLV 53H04 D251 H ... **Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni**
 - ❖ **Sig.ra MAIORANO ANNAMARIA nata a Edolo (Bs) il 17.02.1956**
Cod. Fisc.: MRN NMR 56B57 D391 H .. **Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni**

Ed ancora:

- L'U.I.U.** censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Edolo con la **Particella n.147 del fg.99/NCT** – staggita e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente identificata nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 ed è graficamente descritta nella relativa scheda catastale Prot. n.BS0008670 del 14.01.2011;
- Il terreno** censito nel catasto terreni del Comune di Edolo con il **mappale n.153 del fg.99** – staggito e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente individuato come tale nel suddetto foglio di mappa del N.C.T.R.;
- Sia l'U.I.U. di cui sopra che il terreno in questione**, alla data della visura, erano tutti catastalmente intestati a:
 - ❖ **Sig. ██████████ nato a ██████████ (Bs) il ██████████**
Cod. Fisc.: DCL SLV 53H04 D251 H **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**
 - ❖ **Sig.ra MAIORANO ANNAMARIA nata a Edolo (Bs) il 17.02.1956**
Cod. Fisc.: MRN NMR 56B57 D391 H **Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

OSSERVAZIONI:

- Anche se dal raffronto fra lo stato di fatto degli immobili in questione e le relative schede catastali emergono alcune piccole differenze causate dall'estrema irregolarità delle strutture, si ritiene che le rappresentazioni catastali delle UU.II.UU. staggite facenti parte del presente lotto di vendita descrivano in modo sufficientemente corretto l'effettivo stato dei luoghi.**

Quanto sopra ad eccezione della rimessa interrata (Particella n.145 Sub.1 parte) che nella relativa planimetria catastale è rappresentata priva della finestra che si apre sul muro laterale e con l'ulteriore precisazione che l'U.I.U. censita come abitazione (Particella n.55 Sub.4 graffiata alla n.145 Sub.2) risulta in effetti essere una porzione immobile non residenziale utilizzata come alloggio.

Ciò detto, per completezza di trattazione, si fa comunque notare come, con riferimento alla Particella n.145 Sub.1, sia strano che il locale interrato adibito a rimessa costituisca un'unica unità immobiliare urbana insieme alla porzione del portico annesso alla legnaia; quest'ultima, infatti, fa parte di un altro edificio ed è completamente indipendente ed autonoma rispetto alla prima.



Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato, in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, per quanto concerne il presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

□ **LOTTO NR.13:**

- **Particella n.145 Sub.1**
(rimessa e porzione di portico del locale di deposito) **NON REGOLARE**
- **Particella n.55 Sub.4 graffiata alla n.145 Sub.2**
(U.I.U. con dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione) **NON REGOLARE**
- **Particella n.147**
(legnaia ed annessa porzione di portico) **REGOLARE**
- **Mappale n.146 (terreno)** **REGOLARE**
- **Mappale n.153 (terreno)** **REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.13, nel suo insieme, non è provvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

(nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Edolo e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che il fabbricato staggito di cui ai mappali n.144, 145 e 55 del fg.99/NCT – i cui lavori di originaria edificazione, nell'atto di provenienza, risultano essere iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 – successivamente a tale data, sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n.1561** (Prot. n.2386 – R.C. n.1561) rilasciata dal Comune di Edolo in data 20.09.1990 per ristrutturazione di cascina agricola;
- **Concessione in sanatoria Prot. n.2477** rilasciata dal Comune di Edolo in data 21.12.1992 per esecuzione di scavo e realizzazione parcheggio;
- **Concessione Edilizia n.1865** rilasciata dal Comune di Edolo nell'anno 1994 (Prot. n.2691/A) per realizzazione deposito agricolo;

I terreni di cui agli attuali mappali n.152 e **n.153** (ex n.129) e n.154, n.155 e n.156 (ex n.128), nel tempo, sono inoltre stati interessati dalle seguenti Pratiche Edilizie:

- **Permesso di costruire n.3667** (Prot. n.7896/05 – R.C. n.3667) rilasciato dal Comune di Edolo in data 26.07.2005 per realizzazione piazzale e strada di accesso;
- **Permesso di costruire n.4133** (Prot. n.13251/06 – R.C. n.4133) rilasciato dal Comune di Edolo in data 19.12.2006 per realizzazione secondo tratto di strada e piazzale;

Preso visione delle suddette Pratiche Edilizie e precisato come l'Ufficio Tecnico Comunale non ne abbia rinvenuto altre che riguardano gli immobili in questione, dalla correlazione fra i dati riportati nelle stesse e quelli contenuti nel relativo atto notarile di provenienza, si osserva quanto segue:

OSSERVAZIONI:

- a) Nell'atto di identificazione catastale e permuta inerente, fra gli altri, anche gli immobili in questione (atto Rep. n.115630/38338 del Dott. Graziella Gregorini – Notaio in Edolo) , oltre ai pre-



detti provvedimenti autorizzativi viene anche citata l'**Autorizzazione Edilizia Prot. n.2477** rilasciata dal Comune di Edolo in data 12.07.1990 di cui, però, presso l'U.T.C. di Edolo non è stato trovato alcun riscontro documentale;

- b) La sommaria descrizione degli immobili presente nell'atto di identificazione catastale e permuta inerente, fra gli altri, anche la **Particella n.145 Sub.1** e la **Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2** (Rif.: atto Rep. n.115630/38338 del Dott. Graziella Gregorini – Notaio in Edolo) per quanto concerne queste ultime non trova riscontro con quanto raffigurato nell'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia che il Comune di Edolo ha rilasciato per la ristrutturazione del fabbricato agricolo in cui sono ubicate (Rif.: C.E. n.1561 del 20.09.1990); progetto che, qualora correttamente realizzato, dovrebbe perfettamente coincidere con l'attuale stato di fatto dell'immobile;
- c) Dal raffronto fra quanto rilevato in sito e la documentazione visionata presso l'U.T.C. di Edolo si sono potute riscontrare numerose importanti differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie che l'Ufficio ha fatto visionare al sottoscritto C.T.U..

Differenze che "*sic rebus stantibus*", per quanto concerne gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (Particella n.145 Sub.1, Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2, Particella n.147, Mappale n.146 e Mappale n.153) riguardano:

- Particella n.145 Sub.1** (rimessa e porzione di portico della legnaia):
 - **Le dimensioni (larghezza, profondità ed altezza) del locale di deposito trattori e la presenza di una finestra nel muro laterale fuori terra;**
 - **L'installazione del bombolone del gas "gpl" certamente effettuata in data successiva al 1° settembre 1967 e, preso atto di quanto dichiarato dalle Parti nell'atto di provenienza dell'immobile, anche dopo la data di detto documento (26 aprile 2012).**
- Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2**
(U.I.U. con destinazione non residenziale utilizzata come abitazione):
 - **La divisione dell'originario fienile in due distinte UU.II.UU. e la realizzazione all'interno dello stesso di un nuovo orizzontamento che ha originato un nuovo piano;**
 - **La realizzazione all'interno di una porzione dell'originaria stalla e del fienile di una nuova unità immobiliare (Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2) che con i suoi locali (01, 02, 03, 04, 05 e 06), disposti su due piani (P.T. e P.1), ha variato l'originaria destinazione d'uso di questa parte dello stabile ed è oggi adibita ad abitazione.**
 - **La presenza della scala interna (03) (non indicata in progetto) che collega la zona giorno dell'alloggio che si trova al piano terra dell'edificio (01 e 02), alla sovrastante zona notte, ubicata al primo piano dello stabile (04, 05 e 06).**
 - **Il balcone in legno (07) che si trova al primo piano dell'edificio e posto a servizio delle due camere da letto (05 e 06), corre lungo la facciata Nord Est del fabbricato.**
 - **La diversa collocazione di alcune delle aperture esterne;**
- Particella n.147** (legnaia ed annessa porzione di portico):
 - **L'installazione del bombolone del gas "gpl" è certamente stata effettuata in data successiva al 01 settembre 1967 e, in funzione di quanto dichiarato dalle Parti nell'atto di provenienza dell'immobile, anche successivamente alla data di detto documento (26 aprile 2012).**

Quanto sopra, rilevato con sufficiente precisione, anche se in presenza di elaborati grafici progettuali di raffronto (allegati alle PP.EE.) oggettivamente scarni, approssimativi, imprecisi e pieni di manchevolezze.



Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, si è potuti giungere alle seguenti conclusioni:

- **Le numerose e palesi difformità riscontrate** – edificate in data non accertabile ma comunque compresa fra il mese di giugno 1990 (Rif.: data elaborato tecnico allegato alla C.E. n.1561 del 20.09.1990) e il 14.01.2011 (Cfr.: schede catastali Prot. n.BS0008711, Prot. n.BS0008712 e Prot. n.BS0008670), **POTRANNO ESSERE SANATE** presentando presso il Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenerne la sanatoria delle opere abusive realizzate **nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso non residenziale degli immobili.**

Quanto sopra, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, anche in considerazione del fatto che il ripristino del precedente stato dei luoghi – ad oggi – non è più possibile in quanto la demolizione delle strutture comporterebbe grave ed indubbio pregiudizio alle restanti parti del fabbricato regolarmente autorizzate e, comunque, sostenendo “*pro quota*” tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere opere di adeguamento / demolizione.

Ciò, nulla ulteriormente precisando in merito ad un possibile (o meno) futuro cambio di destinazione d'uso del fabbricato da rurale in residenziale che, oltre a dipendere dalla presenza di tutti i necessari requisiti igienico-sanitari e dimensionali, risulta anche essere soggetto a quanto stabilito in merito dalle specifiche normative di settore (Rif.: Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i) e ad eventuale apposito convenzionamento con il Comune di Edolo (Cfr.: NTA di PGT).

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- **Particella n.145 Sub.1**
(rimessa e porzione di portico del locale di deposito) **NON REGOLARE (sanabile)**
- **Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2**
(U.I.U. con dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione) **NON REGOLARE**
(sanabile nel rispetto dell'attuale dest.ne d'uso non residenziale)
- **Particella n.147**
(legnaia ed annessa porzione di portico) **NON REGOLARE (sanabile)**
- **Mappale n.146 (terreno)** **REGOLARE**
- **Mappale n.153 (terreno)** **REGOLARE**

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.13 – per quanto concerne la propria regolarità urbanistico-edilizia – è da considerarsi privo di tale requisito.

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, dalle ricerche effettuate in archivio non è emersa la presenza di alcun certificato rilasciato dall'Ente per gli immobili in questione.

Sia l'abitazione (Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2) che la rimessa e la legnaia con le annesse porzioni di portico (Particella n.145 Sub.1 e n.147) sono quindi sprovviste di certificato di agibilità e, pertanto, come tali saranno considerate nel prosieguo del percorso estimativo.

Nulla, ovviamente, si riferisce al riguardo degli altri immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (Mappali n.146 e n.153) in quanto, essendo terreni, non risultano essere soggetti al rilascio di detta certificazione.



c) **Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:**

In data **21.12.2017** (Prot. n.12056) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** dei terreni direttamente colpiti dalla procedura esecutiva e/o su cui sono stati edificati gli immobili staggiti e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot. n.338 del 11.01.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, catastalmente censita con i Mappali n.55, n.145, n.146 e n.153 del Comune censuario di Edolo,

- Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - Fg.99 – Mappale n.55 (fabbricato):
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.145 (fabbricato):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.146:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.147 (fabbricato):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.153:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica

Dalla lettura della cartografia di piano risulta inoltre che le aree in questione sono anche soggette ai seguenti vincoli:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923** sui mappali n.55, n.145, n.146, n.147 e n.153;
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004** sui mappali n.145 e n.147, e su parte dei mappali n.55, n.146 e n.153.

- Nella Prima variante del PGT approvata ha le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - Fg.99 – Mappale n.55 (fabbricato):
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica



- Fg.99 – Mappale n.145 (fabbricato):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
- Fg.99 – Mappale n.146:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
- Fg.99 – Mappale n.147 (fabbricato):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
- Fg.99 – Mappale n.153:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica

Dalla lettura della cartografia di piano risulta inoltre che le aree in questione sono anche soggette ai seguenti vincoli:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923** sui mappali n.55, n.145, n.146, n.147 e n.153;
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004** sui mappali n.145 e n.147, e su parte dei mappali n.55, n.146 e n.153.

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell’Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro ██████████, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l’altro – delle particelle n.145 Sub.1, n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2, del mappale n.146, della particella n.147 e del mappale n.153, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro ██████████ e ██████████ in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immo-



bili staggiti e, quindi, anche delle particelle n.145 Sub.1, n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2, del mappale n.146, della particella n.147 e del mappale n.153, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13);

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l’altro – delle particelle n.145 Sub.1, n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2, del mappale n.146, della particella n.147 e del mappale n.153, tutti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché le quote di comproprietà indivisa dei vari immobili facenti parte del presente lotto di vendita (Rif.: Particelle n.144 Sub.1, n.145 Sub.1, n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2, n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3, del mappale n.146, della particella n.147 e del mappale n.153, siano trasferite all'acquirente libere da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l’Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sugli immobili staggiti che costituiscono il presente lotto di vendita (LOTTO NR.13).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sugli immobili staggiti che costituiscono il presente lotto di vendita (LOTTO NR.13).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l’Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, **per la parte gravante sugli immobili staggiti che costituiscono il presente lotto di vendita (LOTTO NR.13).**

(Cfr. Allegato n.05)



9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla "certificazione notarile" presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.13:

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia delle UU.II.UU. staggite presentando presso il Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere eseguite in difformità, procedendo alla demolizione di quelle ritenute dall'Ente non sanabili e, comunque, nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso non residenziale dell'immobile.

Il futuro acquirente dovrà inoltre provvedere all'aggiornamento della scheda catastale con cui attualmente è rappresentata la rimessa identificata con la Particella n.145 Sub.1 e a variare l'attuale censimento della Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della connessa pratica edilizia che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di adeguamento / demolizione, possono essere stimati in:

Euro 6.544,74 (Diconsi Euro Seimilacinquecentoquarantaquattro/74)

Di cui:

- Euro 4.075,00** per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale della Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2 (U.I.U. con destinazione non residenziale utilizzata come abitazione) e della Particella n. 145 Sub.1 (rimessa e porzione di portico del locale di deposito)
- Euro 2.469,74** per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale della Particella n.147 (legnaia e annessa porzione di portico)

Somma che, nel prosieguo della presente perizia, verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.13** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di parti-



colari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.13** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche dei fabbricati in cui gli stessi si trovano ubicati (abitazioni in cascina, piccole costruzioni accessorie e terreni), non è emersa la costituzione di alcun condominio che li comprenda; **pertanto, a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Gregorini in data 25 maggio 1990 Rep. n. 23245/4421, **trascritto a Breno il 20 giugno 1990 ai n.ri 2965 R.G. / 2502 R.P.**, con cui il signor ██████████, in regime di comunione legale dei beni, acquista la quota di 1/4 delle porzioni di fabbricato site in Comune di Edolo con annessa area pertinenziale (mappali 54 parte e 55 parte del foglio 99, il tutto individuato con disegno e con impegno a futuro atto di identificazione catastale), è letteralmente riportato quanto segue:

"... il terreno oggetto di Atto è gravato di servitù di passaggio a favore del mappale n.5311/3 CCT. Il terreno in oggetto ha diritto di servitù di passaggio a carico del mappale n.54 foglio 99 NCTR parte residuata ai venditori.

I venditori si sono riservati la servitù di passaggio con tubature per l'approvvigionamento idrico della restante proprietà (NCTR foglio 99 mapp.54) con diritto di effettuare le dovute opere di manutenzione nell'attuale posizione delle tubature come fin qui mantenute.

I venditori hanno dato atto della esistenza delle servitù a favore del terreno compravenduto e a carico del terreno residuato ai venditori (NCTR Foglio 99 mapp. 54), servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada attuale, individuata a titolo indicativo nel disegno planimetrico allegato in tratteggio rosso. Le spese di manutenzione della strada restano a carico dei venditori, i venditori si sono riservati la possibilità di modificare l'attuale posizione della strada, con il solo limite di effettuare una strada alternativa che abbia le stesse caratteristiche di comodità della attuale.

Tale possibilità di modifica della posizione della strada i venditori se la riservano solo per se stessi, non per eredi ed aventi causa. Questi ultimi, infatti, dovranno prendere specifici accordi di consenso con gli attuali acquirenti, eredi ed aventi causa degli attuali acquirenti. ..."

Essendo quanto staggito solamente pari a quote indivise della proprietà dei beni in questione, rimangono invariati tutti i diritti che gli altri comproprietari hanno sugli stessi.

Gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:

- ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
- alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923** (mappali n.55, n.145, n.146, n.147 e n.153);
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004** (mappali n.145 e n.147, e parte dei mappali n.55, n.146 e n.153).

(Cfr. Allegato n.06)



10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

I fabbricati:

Preso visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato

degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere alla totalità degli immobili staggiti e, di conseguenza, essendo stato possibile verificare “*de visu*” tutte le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo di un unico parametro tecnico che, però, è stato oggetto di diversa determinazione:

- La superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell'abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, solo dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle **tabelle A13), B13), C13) e D13)** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dei beni staggiti ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) **del fatto che ne viene prevista la vendita di sola quota indivisa,**
- 3) dell'ubicazione degli stessi e della loro accessibilità,
- 4) della loro tipologia costruttiva ed edilizia,
- 5) dei vincoli cui sono sottoposti,
- 6) delle relative quote di proprietà delle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni,
- 7) del loro grado di vetustà,
- 8) dei materiali con cui risultano edificati,
- 9) delle loro precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 10) **delle destinazioni d'uso non residenziali degli stessi,**
- 11) del fatto che risultano essere sprovvisti del relativo certificato di agibilità,
- 12) del fatto che sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento ed attualmente sono occupati da uno dei debitori esecutati (Sig. ██████████)

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per i seguenti valori per metro quadro correnti di mercato:

750,00 Euro/mq. (Diconsi Settecentocinquanta/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:



□ **LOTTO NR.13:**

- **L'U.I.U. con dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione:**
(Rif.: Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2)
86,27 mq. x 750,00 Euro/mq. = Euro **64.702,50**
- **La rimessa e la porzione del portico annessa alla legnaia:**
(Rif.: Particella n.145 Sub.1)
12,99 mq. x 750,00 Euro/mq. = Euro **9.742,50**
- **La legnaia e l'annessa porzione di portico:**
(Rif.: Particella n.147)
6,01 mq. x 750,00 Euro/mq. = Euro **4.507,50**

Ai valori appena calcolati va infine aggiunto quello della relativa corte comune (B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4) che, in parte coltivata a prato ed in parte a bosco ceduo, risulta essere interamente ricompresa dal vigente P.G.T. in zona omogenea "E2 – aree destinate all'agricoltura prevalentemente boscate" e che, in considerazione del suo essere pertinenziale ad alcune UU.II.UU. facenti parte dei vicini fabbricati e delle sue precipue caratteristiche morfologico-dimensionali, in ragione della sua superficie, viene così stimata:

- **La corte comune:**
(Rif.: B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4)
642 mq. (in zona E2) x 15,00 Euro/mq. = Euro **9.630,00**

Valori, questi, dalla cui somma bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione (Rif.: paragrafo 9 lett.b))

Euro 6.544,74 (Diconsi Euro Seimilacinquecentoquarantaquattro/74)

Di cui:

- **Euro 4.075,00** per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale della Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2 (U.I.U. con dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione) e della Particella n.145 Sub.1 (rimessa e porzione di portico del locale di deposito);
- **Euro 2.469,74** per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale della Particella n.147 (legnaia e annessa porzione di portico).

Da cui:

Euro (64.702,50 + 9.742,50 + 9.630,00) – Euro 4.075,00 = Euro 80.000,00

Euro 4.507,50 – Euro 2.469,74 = Euro 2.037,76

Considerando infine il valore così ottenuto in funzione delle sole quote indivise di proprietà in capo al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato)

1/4 x Euro 80.000,00 = Euro 20.000,00

1/2 x Euro 2.037,76 = Euro 1.018,88

Euro 21.018,88

(Diconsi Euro Ventimiladiciotto/88)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura" comprensivo – "pro quota" – della proprietà delle parti comuni degli edifici di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza, valido per la vendita delle quote indivise degli immobili in un unico blocco congiuntamente a tutte



le altre facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13) ed in cui il valore della corte comune (Particella n.145 Sub.4) è stato considerato pari all'intero visto che la comunione del bene non censibile in questione è solo con subalterni staggiti appartenenti al presente lotto di vendita (Particella n.145 Sub.1 e Particella n.145 Sub.2 graffiata alla n.55 Sub.4).

OSSERVAZIONI:

- Nel caso in questione si ritiene doveroso precisare come nella zona omogenea esaminata si sia potuta verificare la presenza di un particolare mercato immobiliare rivolto agli “*chalet*” e alle caschine; tale mercato, di fatto, interessa fabbricati isolati situati in posizioni montane che vengono utilizzati come dimore saltuarie.

L'edificio in cui si trova l'U.I.U. staggita, dunque – seppure composto da più UU.II.UU. – rientra a tutti gli effetti in questa tipologia di fabbricati e la stima della porzione immobiliare “*de quo*” risulta essere fondata sui valori che riguardano questi ultimi.

- I terreni:**

Preso visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di un appezzamento di terreno solo parzialmente recintato, in assenza – almeno in parte – di confini certi, si è optato per l'utilizzo delle superfici catastali dei fondi i cui dati sono riportati nelle tabelle E13 e F13) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione degli stessi ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) **del fatto che ne viene prevista la vendita di sole quote indivise,**
- 3) dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,
- 4) della loro destinazione urbanistica,
- 5) della loro classificazione idrogeologica,
- 6) dei vincoli cui risultano essere soggetti,
- 7) della loro esposizione e giacitura,
- 8) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 9) dell'effettiva destinazione d'uso dei terreni,
- 10) del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando la complessiva superficie catastale (Sup. Cat.) dei terreni per i valori unitari ritenuti più congrui, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle suseposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

- Aree in zona E1 : 10,00 Euro/mq. (Dieci/00 Euro per metro quadro)**
- Aree in zona E2 : 4,50 Euro/mq. (Quattro/50 Euro per metro quadro)**



Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore dei terreni in questione che risulta pari a:

- LOTTO NR.13:**
(Rif.: Fg.99 – Mappali n.146 e n.153)

Mappale n.146:

Area in zona E1	16 mq.	x	10,00 Euro/mq.	= Euro	160,00
Area in zona E2	29 mq.	x	4,50 Euro/mq.	= Euro	130,50
-----					-----
SOMMANO:					Euro 290,50
=====					=====

Mappale n.153:

Area in zona E1	374 mq.	x	10,00 Euro/mq.	= Euro	3.740,00
Area in zona E2	906 mq.	x	4,50 Euro/mq.	= Euro	4.077,00
-----					-----
SOMMANO:					Euro 7.817,00
=====					=====

Da cui, considerando le sole quote di comproprietà indivisa del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) dei singoli terreni staggiti, si ha:

- Mappale n.146:**
(Q.ta Proprietà = 1/4)

$$\frac{1}{4} \times \text{Euro } 290,50 = \text{Euro } 72,62$$

- Mappale n.153:**
(Q.ta Proprietà = 1/2)

$$\frac{1}{2} \times \text{Euro } 7.817,00 = \text{Euro } 3.908,50$$

Valori da intendersi comunque valutati “a corpo” e non “a misura”, validi per la vendita degli immobili in unico lotto insieme ai restanti.

Ed infine, sommando fra loro i singoli valori di tutte le quote indivise degli immobili staggiti come sopra determinati, di avrà:

- LOTTO NR.13:**

Fabbricati, relativi accessori e pertinenze:

- **Proprietà della quota indivisa di 1/4 (un quarto) dell’abitazione, della rimessa, della porzione del portico annessa alla legnaia e della corte comune:**
Rif.: Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2
Particella n.145 Sub.1
B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4 = Euro 20.000,00
- **Proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della legnaia e dell’annessa porzione di portico:**
Rif.: Particella n.147 = Euro 1.018,88

Terreni:

- **Proprietà della quota indivisa di 1/4 (un quarto) del Mappale n.146:** = Euro 72,62
- **Proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del Mappale n.153:** = Euro 3.908,50

SOMMANO: = Euro 25.000,00
=====



Ottenendo quindi:

LOTTO NR.13:

Fabbricati, relativi accessori e pertinenze:

- Proprietà della quota indivisa di 1/4 (un quarto) dell'U.I.U. con dest.ne d'uso non residenziale utilizzata come abitazione, della rimessa, della porzione del portico annessa alla legnaia e della corte comune:
(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2
Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.1
Fg.99/NCT – B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4)
- Proprietà della q.ta indivisa di 1/2 (un mezzo) della legnaia e dell'annessa porzione di portico:
(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.147)

Terreni:

- Proprietà della quota indivisa di 1/4 (un quarto) del Mappale n.146
(Rif.: Fg.99 – Mappale n.146)
- Proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del Mappale n.153
(Rif.: Fg.99 – Mappale n.153)

Euro 25.000,00
(Euro Venticinquemila/00)

Valore da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura”, valido per la vendita delle quote indivise degli immobili in un unico blocco congiuntamente a tutte le altre facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.12)

OSSERVAZIONI:

- Come espressamente richiesto dal quesito giudiziale nel caso di immobili pignorati “pro-quota”, si precisa che nel caso in questione, i beni staggiti facenti parte del presente lotto di vendita devono essere considerati **indivisibili** in quanto un loro eventuale frazionamento, oltre a comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, provocherebbe una forte diminuzione dell'attuale valore economico degli stessi.
- Si ritiene inoltre d'obbligo evidenziare come tutti i beni facenti parte di questo lotto di vendita (LOTTO NR.13) siano, di fatto, da considerarsi interclusi;** il sito in cui si trovano, infatti, non gode di accesso diretto alla pubblica via (Via Gennaro Sora) in quanto circondato da fondi appartenenti ad altre proprietà.

Quanto sopra anche se gli immobili in questione risultano di fatto collegati alla viabilità comunale per mezzo della strada bianca e della pista prima descritte in quanto, seppure detti percorsi sono certamente presenti sul territorio da parecchio tempo e vengono normalmente utilizzati dai fruitori, sono però solo in parte presenti in mappa di N.C.T.R. e, comunque, attraversano terreni di altrui proprietà (Mappali n.105, n.154 e n.152) solo in parte gravati da idonea servitù di passaggio (Rif.: Atto in data 25.05.1990 Rep. n.23245/4432 Notaio Gregorini).

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “de quo”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto



conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

□ **LOTTO NR.13:**

Fabbricati, relativi accessori e pertinenze:

- Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U. con dest.ne d'uso non residenziale utilizzata come abitazione, della rimessa, della porzione del portico annessa alla legnaia e della corte comune:
(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2
Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.1
Fg.99/NCT – B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4)
- Proprietà della q.ta indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della legnaia e dell'annessa porzione di portico:
(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.147)

Terreni:

- Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) del Mappale n.146
(Rif.: Fg.99 – Mappale n.146)
- Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del Mappale n.153
(Rif.: Fg.99 – Mappale n.153)

Euro 25.000,00 – 20% x Euro 25.000,00 = Euro 20.000,00

Euro 20.000,00
(Diconsi Euro Ventimila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.14

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- a) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della porzione di alloggio (unita di fatto a particella di altra ditta) e dei due vicini porticati** siti in Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censiti:

Catasto Fabbricati del Comune di Edolo
Sezione Censuaria NCT – Fg.99

Particella n.144 Sub.1

Cat.: A/4 – Cl.: 3 – Cons.: 4 vani – Sup. Cat. Tot.: 60 mq. – Rendita: € 92,96

Quanto sopra, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, il B.C.N.C. di cui alla Particella n.144 Sub.2, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa del nuovo catasto terreni revisionato del Comune di Edolo per il mappale n.144 (da Nord in senso orario: mappali n.152, n.56, n.145, n.55 e n.146) ed in quelli risultanti nell’elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 e nella scheda catastale che rappresenta l’U.I.U. staggita.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

- a) **La cascina in cui si trova la porzione di alloggio:**

Trattasi di una cascina di medie dimensioni ubicata nella località “*Colombine*” del Comune di Edolo, in una zona agricola isolata discretamente servita dalla viabilità secondaria posta ad una quota di circa 787 m. s.l.m..

Lo stabile, di tipo isolato, è disposto su tre piani, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel contesto ambientale che lo circonda.

Nell’edificio si trovano una U.I.U. a dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione (Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2), un’altra U.I.U. a dest.ne non residenziale ancora non ultimata e definita in corso di costruzione (Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3) e una abitazione (Particella n.144 Sub.1 parte unita di fatto alla n.55 Sub.3) di cui la presente porzione di alloggio fa parte (Particella n.144 Sub.1).

L’edificio ha strutture di tipo misto, orizzontamenti in latero-cemento, copertura costituita da tetto a falde inclinate contrapposte con orditura primaria e secondaria in legno e gronde in legno a vista; il manto di copertura delle falde del tetto, munito di blocchi paraneve, è di lamiera grecata preverniciata e così pure i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere.

Le facciate dello stabile, in muratura portante, sono intonacate “*al rustico*” e presentano anche ampie specchiature con pietrame a vista; i serramenti esterni, con ante di oscurò, sono in legno e sono solo parzialmente dotati di doppi vetri.

Per raggiungere il fabbricato, bisogna partire dalla periferia di Edolo ed imboccare la strada asfaltata che dal fondovalle oltrepassa il torrente Ogliolo e risalendo il ripido versante montano giunge fino al “*Passo del Flett*”. Salendo lungo detta strada, comunemente denominata Via Gennaro Sora (ma in catasto indicata come strada comunale del Faeto), dopo avere raggiunto il 4.o tornante bisogna prendere la strada bianca che da qui si diparte e, inoltrandosi nel fitto bosco ceduo, raggiunge la località “*Colombine*”.

Giunti nei pressi di detta località si devia sulla destra e, subito dopo, ci si trova di fronte ad un ampio



cancello carraio in ferro a doppio battente al di là del quale si apre una radura; da qui, oltrepassato il varco, si segue la pista che attraversa il prato fino a raggiungere gli immobili staggiti.

La cascina, munita di allacciamento alla rete elettrica, è accessibile sia a piedi che con veicoli e mezzi agricoli, si trova in bella posizione e si presenta discretamente mantenuta e conservata.

OSSERVAZIONI:

- Prima di procedere oltre nella descrizione dei singoli locali e/o porzioni di vano che compongono il bene staggito compreso nel presente lotto di vendita (LOTTO NR.14) e si trovano all'interno del fabbricato in questione, bisogna precisare come gli stessi – nel prosieguo della trattazione – verranno identificati e descritti in funzione del loro effettivo attuale utilizzo.**

Quanto sopra, però, solamente dopo avere chiaramente evidenziato come una parte degli stessi sia oggi utilizzata in modo difforme da quello originariamente previsto.

La parte di edificio in cui si trovano detti locali, infatti, mentre ai primi due piani (P.T.e P.1) era originariamente destinata ad abitazione (Rif.: C.E. Prot. n.2386 – R.C. n.1561 del 20.09.1990), al piano sottotetto (P.ST.) doveva essere considerata non abitabile in quanto, nei relativi elaborati grafici, nulla veniva precisato al riguardo.

Pertanto, in questa situazione, i locali siti al piano terra (01) e quelli ubicati al primo piano (03, 04, 05 e 06) dovrebbero ancora oggi essere destinati ad abitazione mentre quelli ubicati al piano sottotetto (07 e 08) dovrebbero essere non abitabili.

In base all'attuale effettivo utilizzo dell'immobile, invece, si ha che mentre il piano terra e primo sono ancora oggi correttamente utilizzati come abitazione, il piano sottotetto – pur non essendolo – viene anch'esso utilizzato come tale:

b) **La porzione di alloggio** (Rif.: Particella n.144 Sub.1 parte):

L'alloggio in questione, disposto su tre piani è così schematicamente costituito:

- Al piano terra:** Una parte del locale cucina **(01)**;
- Dal primo al secondo piano:** La scala esterna ed il relativo pianerottolo di sbarco **(02)**;
- Al primo piano:** Il disimpegno d'entrata **(03)**;
Una parte della camera da letto **(04)**;
Il bagno con il relativo sottoscala **(05)**;
- Dal piano primo al piano secondo:** La stretta e ripida scala interna di collegamento **(06)**;
- Al secondo piano:** Una parte del vano accessorio (solaio) utilizzato come camera da letto **(07)** completo della relativa piccola cabina armadio **(08)** e del relativo balcone **(09)**.

Mentre per accedere all'unico locale che si trova al piano terra dell'edificio **(01)** è sufficiente varcare l'unica porta vetrata che si apre sul fronte principale del fabbricato, per potere raggiungere quelli sovrastanti bisogna prima raggiungere la facciata laterale della cascina e salire la scala esterna **(02)** che da qui sale fino al primo piano.

L'alloggio in questione, dunque, non ha alcun tipo di collegamento interno fra quella che può essere definita la zona giorno dell'abitazione e quella che invece è la zona notte se non, all'esterno dello stabile, l'ampio marciapiede in calcestruzzo che collega la porta di entrata del locale cucina alla vicina scala a sbalzo che sale fino al primo piano.

La porzione dell'unico ambiente che si trova al piano terra **(01)** è pavimentato con mattonelle in ceramica, ha la zona cottura realizzata in muratura e il soffitto e le pareti intonacate al semicivile e tinteggiate con pittura bianca; i muri, in prossimità dell'angolo cottura sono rivestiti in mattonelle di ceramica mentre, dietro la panca ad L posta in prossimità del tavolo, sono rivestiti con perline di legno.



Come detto, sul fianco del fabbricato si trova la scala esterna in cemento armato (02) che, senza alcun riparo laterale, giunge fino al ballatoio del primo piano da cui si accede alla zona notte dell'alloggio; anche qui, come al piano terra, tutti i locali (03 e 04) sono pavimentati in mattonelle di ceramica e hanno il soffitto e le pareti intonacate e tinteggiate con pittura bianca.

Nel bagno (05), parte delle pareti è rivestita in mattonelle in ceramica mentre il cielo e la tramezza del sottoscala sono in perline di legno a vista.

La scala interna che partendo dall'ingresso collega il primo con il secondo piano (06) è ripida e stretta, ha la struttura in ferro e le pedate dei gradini rivestite con moquette.

Al secondo piano, tutte le pareti dello stabile che confinano con l'esterno sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca mentre quelle che dividono internamente fra loro i vari locali sono in perline di legno a vista.

Qui, tutti gli ambienti (07 e 08) hanno il pavimento in linoleum ed il soffitto rivestito in perline di legno a vista e il balcone (09), in cemento armato, non è pavimentato e ha ringhiere di protezione in ferro a disegno lineare.

Le gronde del tetto hanno intradosso in legno a vista e, per quanto visibile, versano in condizioni di scarsa manutenzione.

L'alloggio, ben mantenuto, ha finiture datate di tipo economico con porte interne in legno tamburato di vecchia fattura e specchiature in vetro stampato, serramenti esterni di legno con vetri semplici e ante d'oscuro in legno, impianti tecnologici sotto traccia, placche dell'impianto elettrico in alluminio anodizzato di marca "biccino" e, nel bagno, l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico quivi installato.

L'impianto di riscaldamento, del tipo ad aria condotta, interessa solo il locale che si trova al piano terra e la camera da letto ubicata al primo piano e funziona con l'aria calda che viene prodotta dal caminetto dotato di inserto chiuso installato nella parte della cucina appartenente alla vicina Particella n.53 Sub.3 (di proprietà di altra ditta).

OSSERVAZIONI:

- L'unità immobiliare in questione (Particella n.144 Sub.1 parte) risulta essere di fatto unita a quella adiacente (Particella n.55 Sub.3) che, però, appartenendo ad altra ditta non è (e non può essere) catastalmente unita alla prima con apposita graffatura.**

Nel caso in questione, quindi, ci si trova in presenza di un'anomala entità che, seppure identificata in catasto come singola U.I.U., costituisce di fatto solo una parte dell'unico ed effettivo alloggio che forma con l'adiacente.

c) Il porticato ed il gazebo esterni (Rif.: Particella n.144 Sub.1 parte):

Nelle immediate vicinanze della cascina in cui si trova la porzione abitativa appena descritta si trovano due distinte strutture accessorie che, rispettivamente utilizzate come "barbecue - legnaia" e "zona pranzo all'aperto", possono essere così sommariamente descritte:

- Il porticato** utilizzato come "barbecue - legnaia", di forma rettangolare allungata, si trova ove la vicina corte comune passa da prato a bosco ceduo e ha uno dei suoi lati più lunghi - quello a monte - appoggiato sul vicino muro di sostegno in pietrame e malta cementizia. Le strutture del porticato sono in legno e il tetto, a falda unica, ha il manto di copertura costituito da uno strato di guaina ardesiata ed è sprovvisto di qualsivoglia lattoneria. Nel muro di sostegno che verso monte delimita il porticato si apre la bocca di un barbecue il cui fuoco, completamente interrato, è dotato di un camino munito di comignolo che si innalza al di sopra della quota della falda del tetto.



- **Il gazebo**, sempre di forma rettangolare, si trova invece in una posizione più panoramica e, posto in prossimità al confine, ha le strutture verticali costituite da pali di legno, schermature laterali in legno, copertura a falda unica con orditura primaria e secondaria di legno e sovrastante manto di copertura in lamiera zincata.

La costruzione, sul cui pavimento in battuto di cemento si nota anche la presenza di un coperchio di fossa biologica, è utilizzato come “zona pranzo” ed è completato dalla presenza di una fontana in calcestruzzo prefabbricato.

d) La corte comune:

(Rif.: Particella n.144 Sub.1 parte e B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2)

Nell'immediato intorno della cascina si trovano le corti comuni alle singole UU.II.UU. che compongono l'edificio che, con riferimento a quella appena descritta, è solamente una:

- **Particella n.144 Sub.2:**

Bene comune non censibile (B.C.N.C.) alla particella n.144 Sub.1 (abitazione unita di fatto alla Particella n.55 Sub.3) ed alla particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3 (U.I.U. in corso di costruzione).

L'appezzamento di terreno in questione, catastalmente definito “*corte comune*”, ha forma irregolare e, mentre nella zona più vicina alle costruzioni presenta pendenze moderate ed è coltivato a prato, in quella più a monte diventa scosceso e lascia spazio ad un fitto bosco ceduo.

OSSERVAZIONI:

- Per ogni eventuale conseguente effetto e considerazione al riguardo **si ritiene d'obbligo evidenziare come tutti i beni facenti parte di questo lotto di vendita (LOTTO NR.14) siano da considerarsi interclusi**; il sito in cui si trovano, infatti, non gode di accesso diretto alla pubblica via in quanto circondato da fondi appartenenti ad altre proprietà.

Quanto sopra anche se gli immobili in questione risultano di fatto collegati alla viabilità comunale per mezzo della strada bianca e della pista prima descritte in quanto, seppure detti percorsi sono certamente presenti sul territorio da parecchio tempo e vengono normalmente utilizzati dai fruitori, sono però solo in parte presenti in mappa di N.C.T.R. e, comunque, attraversano terreni di altrui proprietà (Mappali n.105, n.154 e n.152) solo in parte gravati da idonea servitù di passaggio (Rif.: Atto in data 25.05.1990 Rep. n.23245/4432 Notaio Gregorini).

Ciò detto, per l'unico lotto di vendita (**LOTTO NR.14**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati:

- **Per i fabbricati**, dove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, ove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):
- **Per i terreni** sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici (Sup. Cat.)

- **LOTTO NR.14:**

Fabbricati:

Q.ta Proprietà: 1/4

**La porzione dell'alloggio ed i relativi accessori diretti ed indiretti:
(Particella n.144 sub.1)**

Tabella A14)

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	SLR/SLNR	Coeff.	S.C.
1)	P.T	Porzione locale cucina (01) – (*)	R	17,70 mq.	1,00	17,70 mq.

(... continua ...)



(... continua ...)

2)	P.T/P.1	Scala esterna (02)	N.R.	4,68 mq.	0,25	1,17 mq.
3)	P.1	Ingresso (03)	R	3,07 mq.	1,00	3,07 mq.
4)	P.1	Porzione camera da letto (04) – (*)	R	9,14 mq.	1,00	9,14 mq.
5)	P.1	Bagno con sottoscala (05)	R	3,57 mq.	1,00	3,57 mq.
				1,61 mq.	0,80	1,29 mq.
6)	P.1/P.ST	Scala interna (06)	N.R.	2,73 mq.	0,30	0,82 mq.
7)	P.ST	Porzione camera da letto (07) – (*)	N.R.	13,96 mq.	0,80	11,17 mq.
8)	P.ST	Cabina armadio (08)	N.R.	1,10 mq.	0,40	0,44 mq.
9)	P.ST	Balcone (09)	N.R.	7,67 mq.	0,20	1,53 mq.
10)	P.T	Gazebo (10)	N.R.	11,66 mq.	0,50	5,83 mq.
11)	P.T	Portico – legnaia (11)	N.R.	13,51 mq.	0,50	6,76 mq.
SUPERFICI TOTALI						62,49 mq.

In cui: S.L.R. .. : Superficie lorda residenziale
S.L.N.R. : Superficie lorda non residenziale
Coeff. ... : Coefficienti di equiparazione
S.C. : Superficie commerciale
(*). : **Porzioni di locali unite di fatto alle adiacenti facenti parte della Particella n.55 Sub.3 di proprietà di altra ditta.**

Effettiva destinazione urbanistico-edilizia: **R: Residenziale**
N.R.: Non Residenziale

A cui bisogna aggiungere:

La corte comune

(B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2)

Tabella B14)

N.	Piano	Destinazione	Superficie dedotta dai documenti urbanistici e catastali
1)	P.T.	Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E1	526 mq.
		Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E2	530 mq.
SUPERFICIE TOTALE			1.056,00 mq.

In cui la comunione della corte comune (Particella n.144 Sub.2) è con un subalterno staggito appartenente ad un altro lotto di vendita (Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3 – Lotto n.15)

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'immobile facente parte del presente lotto di vendita e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune importanti differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare dall'U.T.C. di Edolo al riguardo delle relative PP.EE. e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.**

Difficoltà che, per essere regolarizzate renderanno necessario:

- inoltrare al Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;**
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.**



3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) è **proprietario della quota indivisa di ¼ (un quarto) del bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14)** in forza dei seguenti atti di provenienza:

□ **Fg.99/NCT – Particella n.144 Sub.1**

- In forza di **atto di compravendita autenticato** dal Notaio Gregorini in data 25 maggio 1990 Rep. n. 23245/4421, **trascritto a Breno il 20 giugno 1990 ai n.ri 2965 R.G. / 2502 R.P.**, il signor [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, acquista quota di 1/4 delle porzioni di fabbricato site in Comune di Edolo con annessa area pertinenziale (mappali 54 parte e 55 parte del foglio 99, il tutto individuato con disegno e con impegno a futuro atto di identificazione catastale), sulle quali è stato edificato quanto oggetto di relazione, con precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue:
"La porzione del mappale n.55, porzione del fabbricato oggetto di atto corrisponde alla porzione che completa l'intero immobile dopo l'acquisto del mappale n.5311/3 (ex n.5311/2) effettuato dalla signora Ducoli Maria con atto in data 27 maggio 1975, n.10198/1072 di rep. Notaio Venditti, reg.to a Breno il 3 giugno 1975 al nn. 679 mod.2, trascritto a Breno il 7 giugno 1975 ai nn. 1553 R.G. / 1432 R.P. (la porzione del mapp.55 colorata in rosso è il mappale n.5311/3).
... A tal uopo si fa presente che il terreno oggetto di Atto è gravato di servitù di passaggio a favore del mappale n.5311/3 CCT. Il terreno in oggetto ha diritto di servitù di passaggio a carico del mappale n.54 foglio 99 NCTR parte residuata ai venditori.
I venditori si sono riservati la servitù di passaggio con tubature per l'approvvigionamento idrico della restante proprietà (NCTR foglio 99 mapp.54) con diritto di effettuare le dovute opere di manutenzione nell'attuale posizione delle tubature come fin qui mantenute.
I venditori hanno dato atto della esistenza delle servitù a favore del terreno compravenduto e a carico del terreno residuato ai venditori (NCTR Foglio 99 mapp. 54), servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada attuale, individuata a titolo indicativo nel disegno planimetrico allegato in tratteggio rosso. Le spese di manutenzione della strada restano a carico dei venditori, i venditori si sono riservati la possibilità di modificare l'attuale posizione della strada, con il solo limite di effettuare una strada alternativa che abbia le stesse caratteristiche di comodità della attuale.
Tale possibilità di modifica della posizione della strada i venditori se la riservano solo per se stessi, non per eredi ed aventi causa. Questi ultimi, infatti, dovranno prendere specifici accordi di consenso con gli attuali acquirenti, eredi ed aventi causa degli attuali acquirenti."
- **atto di identificazione catastale** a rogito Notaio Graziella Gregorini in data 26 aprile 2012 rep. n. 115630/35338, **trascritto a Breno il 9 maggio 2012 ai n.ri 2918 R.G. / 2332 R.P.**, in forza del quale sono state identificate come a suo tempo acquisite in proprietà dal signor [REDACTED], per quota indivisa di 1/4 (un quarto), nel frattempo in regime di separazione dei beni stante quanto appresso specificato, tra l'altro, l'unità immobiliare di cui alla **Particella n.144 Sub.1**, con precisazione che nella sezione D della relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: *"... con l'atto in data 28 dicembre 2006 n.79107/8327 di repertorio Notaio Trapani reg. a Brescia il 9 gennaio 2007 al n. 17296 i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno convenuto di sostituire il regime di comunione legale dei beni con quello della separazione dei beni .";*

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere proprietario della quota indivisa di ¼ (un quarto) del bene immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14)



4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14).

Nel corso dei due sopralluoghi effettuati in sito si è potuto constatare che il Sig. [REDACTED] (debitore eseguito), nonostante risulti essere comproprietario del bene staggito per la quota indivisa di 1/4 (un quarto), sembra non avere libero accesso l'unità immobiliare in questione; prova ne sia che, contrariamente alle altre, per potervi accedere è stato necessario procedere alla nomina del custode giudiziario.

Solo così, infatti, il debitore eseguito – a suo dire – è potuto entrare in possesso delle chiavi dell'immobile staggito e ha potuto consentire al sottoscritto C.T.U. l'accesso di rito.

5. LA RISPONDEZZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- L'U.I.U. censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Edolo con la **Particella n.144 Sub.1 del fg.99/NCT** – staggita e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente identificata nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 e graficamente descritta nella scheda catastale Prot. n.BS0008671 del 14.01.2011;
- L'U.I.U. in questione, alla data della visura, era catastalmente intestata a:
 - ❖ **Sig. BIANCHI GIOVANNI nato a Lovere (Bg) il 17.07.1983**
Cod. Fisc.: BNC GNN 83L17 E704 B **Proprietà per 1/12**
 - ❖ **Sig. BIANCHI MASSIMO nato a Breno (Bs) il 17.11.1975**
Cod. Fisc.: BNC MSM 75S17 B149 C..... **Proprietà per 1/12**
 - ❖ **Sig.ra DUCOLI MARIA nata a Darfo Boario Terme (Bs) il 26.12.1947**
Cod. Fisc.: DCL MRA 47T66 D251 T **Proprietà per 4/12**
 - ❖ **Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (Bs) il [REDACTED]**
Cod. Fisc.: DCL SLV 53H04 D251 H ... **Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni**
 - ❖ **Sig.ra MAIORANO ANNAMARIA nata a Edolo (Bs) il 17.02.1956**
Cod. Fisc.: MRN NMR 56B57 D391 H .. **Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni**

OSSERVAZIONI:

- Anche se dal raffronto fra lo stato di fatto dell'immobile in questione e la relativa scheda catastale emergono alcune piccole differenze causate dall'estrema irregolarità delle strutture, si ritiene che la rappresentazione catastale dell'U.I.U. staggita facente parte del presente lotto di vendita descrive in modo sufficientemente corretto l'effettivo stato dei luoghi.

Quanto sopra ad eccezione dell'ampio porticato esterno edificato nei pressi del fabbricato principale che, nella scheda catastale, risulta avere una lunghezza (e quindi una superficie) nettamente maggiore rispetto a quella effettivamente misurata in sito.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:



□ **LOTTO NR.14:**

- **Particella n.144 Sub.1 (abitazione e relativi acc.ri) NON REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.14, nel suo insieme, è sprovvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Edolo e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che il fabbricato staggito di cui ai mappali n.144, 145 e 55 del fg.99/NCT – i cui lavori di originaria edificazione, nell'atto di provenienza, risultano essere iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 – successivamente a tale data, sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n.1561** (Prot. n.2386 – R.C. n.1561) rilasciata dal Comune di Edolo in data 20.09.1990 per ristrutturazione di cascina agricola;
- **Concessione in sanatoria Prot. n.2477** rilasciata dal Comune di Edolo in data 21.12.1992 per esecuzione di scavo e realizzazione parcheggio;
- **Concessione Edilizia n.1865** rilasciata dal Comune di Edolo nell'anno 1994 (Prot. n.2691/A) per realizzazione deposito agricolo;

I terreni di cui agli attuali mappali n.152 e **n.153** (ex n.129) e n.154, n.155 e n.156 (ex n.128), nel tempo, sono inoltre stati interessati dalle seguenti Pratiche Edilizie:

- **Permesso di costruire n.3667** (Prot. n.7896/05 – R.C. n.3667) rilasciato dal Comune di Edolo in data 26.07.2005 per realizzazione piazzale e strada di accesso;
- **Permesso di costruire n.4133** (Prot. n.13251/06 – R.C. n.4133) rilasciato dal Comune di Edolo in data 19.12.2006 per realizzazione secondo tratto di strada e piazzale;

Preso visione delle suddette Pratiche Edilizie e precisato come l'Ufficio Tecnico Comunale non ne abbia rinvenuto altre che riguardano l'immobile in questione, dalla correlazione fra i dati riportati nelle stesse e quelli contenuti nel relativo atto notarile di provenienza, si osserva quanto segue:

OSSERVAZIONI:

- a) Nell'atto di identificazione catastale e permuta inerente, fra gli altri, anche l'immobile in questione (atto Rep. n.115630/38338 del Dott. Graziella Gregorini – Notaio in Edolo) , oltre ai predetti provvedimenti autorizzativi viene anche citata l'**Autorizzazione Edilizia Prot. n.2477** rilasciata dal Comune di Edolo in data 12.07.1990 di cui, però, presso l'U.T.C. di Edolo non è stato trovato alcun riscontro documentale;
- b) La sommaria descrizione dell'immobile presente nell'atto di identificazione catastale e permuta inerente, fra gli altri, anche la particella in questione (Rif.: atto Rep. n.115630/38338 del Dott. Graziella Gregorini – Notaio in Edolo) per quanto concerne quest'ultima non trova riscontro con quanto raffigurato nell'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia che il Comune di Edolo ha rilasciato per la ristrutturazione del fabbricato agricolo in cui è ubicata (Rif.: C.E. n.1561 del 20.09.1990); progetto che, qualora correttamente realizzato, dovrebbe perfettamente coincidere con l'attuale stato di fatto dell'immobile;
- c) Dal raffronto fra quanto rilevato in sito e la documentazione visionata presso l'U.T.C. di Edolo si sono potute riscontrare numerose importanti differenze fra quanto effettivamente presente in lo-



co e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie che l'Ufficio ha fatto visionare al sottoscritto C.T.U..

Differenze che “*sic rebus stantibus*”, per quanto concerne l'immobile facente parte del presente lotto di vendita (Particella n.144 Sub.1), riguardano:

- La disposizione della porzione dell'unico locale attualmente sito al piano terra (01) che nell'elaborato di progetto risulta invece essere diviso in due ambienti distinti (cucina e ripostiglio);**
- La diversa conformazione del pianerottolo di sbarco al P.1 della scala esterna (02);**
- La disposizione dei locali siti ai piani primo e sottotetto (03, 04, 05 e 07) e la presenza della ripida scala interna che li collega (06), non indicati nell'elaborato di progetto;**
- La diversa collocazione di alcune delle aperture esterne;**
- Il gazebo (10) e il portico-legnaia (11) edificati nelle vicinanze del fabbricato principale;**

Quanto sopra, rilevato con sufficiente precisione dopo una attenta analisi visiva delle strutture effettivamente in essere effettuata in presenza di elaborati grafici progettuali di raffronto (allegati alle PP.EE.) oggettivamente scarni, approssimativi, imprecisi e pieni di manchevolezze che sembrano addirittura non contemplare la porzione immobiliare in questione rappresentando solamente quella limitrofa (Particella n.55 Sub.3), di proprietà di altra ditta con la quale, come già detto, quella staggita forma un tutt'uno.

- Le numerose e palesi difformità riscontrate all'interno dell'edificio** – edificate in data non accertabile ma certamente successiva al giugno 1990 (Rif.: elaborato grafico alla C.E. n.1561 del 20.02.1990) ed antecedente al 14.01.2011 (Rif.: Planimetria Catastale Prot. n.0008671) – **POTRANNO ESSERE SANATE** con l'attuale destinazione d'uso dei singoli locali presentando presso il competente Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere abusive realizzate.
- Il gazebo (10) e il portico legnaia (11)** – edificati “*ex novo*” all'esterno dell'edificio in data non accertabile ma sicuramente anteriore al 14.01.2011 (Rif.: Planimetria Catastale Prot. n.0008671) – in quanto ritenuti non sanabili, **NON POTRANNO ESSERE SANATI e, pertanto, dovranno essere demoliti ripristinando il precedente stato dei luoghi.**

Quanto sopra, ovviamente, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo “*pro quota*” tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione delle relative pratiche edilizie, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi al compimento delle necessarie opere di adeguamento / demolizione.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- **Particella n.144 Sub.1**
(abitazione e relativi acc.ri) **NON REGOLARE (solo parzialmente sanabile)**

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.14 – per quanto concerne la propria regolarità urbanistico-edilizia – è da considerarsi privo di tale requisito.

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, dalle ricerche effettuate in archivio non è emersa la presenza di alcun certificato rilasciato dall'Ente per gli immobili in questione.

Sia l'abitazione che i relativi accessori indiretti (Particella n.144 Sub.1) sono quindi sprovvisti di certificato di agibilità e, pertanto, come tali saranno considerati nel prosieguo del percorso estimativo.



c) **Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:**

In data **21.12.2017** (Prot. n.12056) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** di terreni direttamente colpiti dalla procedura esecutiva e/o su cui sono stati edificati gli immobili staggiti e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.338 del 11.01.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, catastalmente censita con il Mappale n.144 del Comune censuario di Edolo,

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

Fg.99 – Mappale n.144 (fabbricato):

- Parte in **Zona “E1 – aree destinate all'agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
- Parte in **Zona “E2 – aree destinate all'agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica

Dalla lettura della cartografia di piano risulta inoltre che le aree in questione sono anche soggette ai seguenti vincoli:

- *Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sul mappale n.144;*
- *Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004 su parte del mappale n.144*

Nella Prima variante del PGT approvata ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

Fg.99 – Mappale n.144 (fabbricato):

- Parte in **Zona “E1 – aree destinate all'agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
- Parte in **Zona “E2 – aree destinate all'agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica

Dalla lettura della cartografia di piano risulta inoltre che le aree in questione sono anche soggette ai seguenti vincoli:

- *Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sul mappale n.144;*
- *Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004 su parte del mappale n.144*

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED],



in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – della particella n.144 Sub.1 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14);

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche della particella n.144 Sub.1 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – della particella n.144 Sub.1 facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché la quota di proprietà indivisa dell'immobile in questione (Rif.: Particella n.144 Sub.1) facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14) sia trasferita all'acquirente libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, **per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14).**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep.



n.1250, per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14).

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla "certificazione notarile" presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.14:

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile presentando:

- presso il Comune di Edolo** apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere eseguite in difformità, procedendo alla demolizione di quelle ritenute dall'Ente non sanabili e, comunque, **nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso non residenziale dell'immobile.**
- presso l'Ufficio del Territorio di Brescia** apposita variazione della mappa (per diversa sagoma del portico-legnaia esterno) e della scheda catastale raffigurante l'unità immobiliare in questione.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della connessa pratica edilizia che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di adeguamento / demolizione, possono essere stimati in:

Euro 10.500,00 (Euro Diecimilacinquecento/00)

Somma che, nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.14** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di parti-



colari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.14** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche dei fabbricati in cui gli stessi si trovano ubicati (abitazioni in cascina e piccole costruzioni accessorie), non è emersa la costituzione di alcun

condominio che li comprenda; **pertanto, a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita autenticato** dal Notaio Gregorini in data 25 maggio 1990 Rep. n.23245/4421, **trascritto a Breno il 20 giugno 1990 ai n.ri 2965 R.G. / 2502 R.P.**, con cui il signor ██████████, in regime di comunione legale dei beni, acquista la quota di 1/4 delle porzioni di fabbricato site in Comune di Edolo con annessa area pertinenziale (mappali 54 parte e 55 parte del foglio 99, il tutto individuato con disegno e con impegno a futuro atto di identificazione catastale), è letteralmente riportato quanto segue:

"... il terreno oggetto di Atto è gravato di servitù di passaggio a favore del mappale n.5311/3 CCT. Il terreno in oggetto ha diritto di servitù di passaggio a carico del mappale n.54 foglio 99 NCTR parte residuata ai venditori.

I venditori si sono riservati la servitù di passaggio con tubature per l'approvvigionamento idrico della restante proprietà (NCTR foglio 99 mapp.54) con diritto di effettuare le dovute opere di manutenzione nell'attuale posizione delle tubature come fin qui mantenute.

I venditori hanno dato atto della esistenza delle servitù a favore del terreno compravenduto e a carico del terreno residuato ai venditori (NCTR Foglio 99 mapp.54), servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada attuale, individuata a titolo indicativo nel disegno planimetrico allegato in tratteggio rosso. Le spese di manutenzione della strada restano a carico dei venditori, i venditori si sono riservati la possibilità di modificare l'attuale posizione della strada, con il solo limite di effettuare una strada alternativa che abbia le stesse caratteristiche di comodità della attuale.

Tale possibilità di modifica della posizione della strada i venditori se la riservano solo per se stessi, non per eredi ed aventi causa. Questi ultimi, infatti, dovranno prendere specifici accordi di consenso con gli attuali acquirenti, eredi ed aventi causa degli attuali acquirenti. ..."

- Essendo le quote staggite solamente pari ad 1/4 (un quarto) indiviso della proprietà del bene immobile in questione, rimangono invariati tutti i diritti che gli altri comproprietari hanno sugli stessi.
- Gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 (mappale n.144);**
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004 (parte del mappale n.144)**

(Cfr. Allegato n.06)



10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

La porzione di alloggio ed i relativi accessori:

Presa visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere all'immobile staggito e, di conseguenza, essendo stato possibile verificare "de visu" tutte le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo di un unico parametro tecnico:

- La superficie commerciale (S.C.)** calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell'abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, solo dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle **tabelle A14) e B14)** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione del bene staggito ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
- 2) **del fatto che ne viene prevista la vendita della sola quota indivisa di ¼ (un quarto),**
- 3) dell'ubicazione dello stesso e della sua accessibilità,
- 4) della sua tipologia costruttiva ed edilizia,
- 5) dei vincoli cui è sottoposto,
- 6) del fatto che alcuni dei suoi ambienti risultano essere, di fatto, uniti a quelli della vicina Particella n.55 Sub.3 di proprietà di altra ditta;
- 7) delle relative quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni,
- 8) del suo grado di vetustà,
- 9) dei materiali con cui risulta edificato,
- 10) delle sue precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 11) **della destinazione d'uso dello stesso,**
- 12) del fatto che risulta essere sprovvisto del relativo certificato di agibilità,
- 13) del fatto che è libero da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento ed è attualmente occupato da soggetto terzo.

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti consapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tale valore si è ottenuto moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per il seguente valore per metro quadro corrente di mercato:

500,00 Euro/mq. (Diconsi Cinquecento/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo dell'immobile oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:



□ **LOTTO NR.14:**

□ **La porzione di alloggio ed i relativi accessori:**

(Rif.: Particella n.144 Sub.1)

62,49 mq. x 500,00 Euro/mq. = Euro **31.245,00**

Al valore appena calcolato va infine aggiunto quello della relativa corte comune (B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2) che, in parte coltivata a prato ed in parte a bosco ceduo, risulta essere parzialmente classificata dal vigente P.G.T. in zona omogenea “E1 – aree destinate all’agricoltura – agricole” e parzialmente in zona omogenea “E2 - aree destinate all’agricoltura prevalentemente boscate” e che, in considerazione del suo essere B.C.N.C. con altra

U.I.U. facente parte dello stesso fabbricato e delle sue precipue caratteristiche morfologico-dimensionali, in ragione della sua superficie, viene così stimata:

□ **La corte comune:**

(Rif.: B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2)

526 mq. (in zona E1) x 25,00 Euro/mq. = Euro **13.150,00**

530 mq. (in zona E2) x 15,00 Euro/mq. = Euro **7.950,00**

SOMMANO = Euro **21.100,00**

Valore, quest’ultimo, che viene considerato in ragione di ½
(un mezzo) in funzione della comunione del bene con U.I.

facente parte di altro lotto di vendita = Euro **10.550,00**

Da cui:

Euro 31.245,00 + Euro 10.550,00 = Euro 41.795,00

Valore, quest’ultimo, da cui bisogna però ancora detrarre il valore delle strutture abusive ritenute non sanabili e gli oneri necessari per la demolizione delle stesse e per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dei restanti beni (Rif.: paragrafo 9 lett.b)):

Euro 41.795,00 – (5,83 + 6,76) mq. x 500,00 Euro/mq. – Euro 10.500,00 = Euro 25.000,00

Considerando infine il valore così ottenuto in funzione della sola quota indivisa di 1/4 (un quarto) di proprietà in capo al Sig. ██████████ (debitore esecutato)

¼ x Euro 25.000,00 = Euro 6.250,00

Ottenendo quindi:

□ **LOTTO NR.14:**

Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) della porzione di alloggio (unita di fatto a particella di altra ditta), dei due vicini porticati e, “pro quota” del relativo B.C.N.C.)

(Rif.: Particella n.144 Sub.1 e “pro quota” B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2)

Euro 6.250,00

(Diconsi Euro Seimiladuecentocinquanta/00)

Valore, quest’ultimo, da intendersi comunque valutato “a corpo” e non “a misura” comprensivo – “pro quota” – della proprietà delle parti comuni degli edifici di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come individuati in catasto e negli atti di provenienza, valido per la vendita della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell’immobile in unico lotto, con il valore della corte comune (Particella n.144 Sub.2) considerato pari ad 1/2 (un mezzo) del suo valore globale in funzione della comunione del bene non censibile in questione con un subalterno staggito appartenente ad un altro lotto di vendita (Particella n.145 Sub.3 graffata alla n.55 Sub.5 – Lotto n.15).



OSSERVAZIONI:

- Nel caso in questione si ritiene doveroso precisare come nella zona omogenea esaminata si sia potuta verificare la presenza di un particolare mercato immobiliare rivolto agli “*chalet*” e alle cascinie; tale mercato, di fatto, interessa fabbricati isolati situati in posizioni montane che vengono utilizzati come dimore saltuarie.

L’edificio in cui si trova l’U.I.U. staggita, dunque – seppure composto da più UU.II.UU. – rientra a tutti gli effetti in questa tipologia di fabbricati e la stima della porzione immobiliare “*de quo*” risulta essere fondata sui valori che riguardano questi ultimi.

- Come espressamente richiesto dal quesito giudiziale nel caso di immobili pignorati “*pro-quota*”, si precisa che nel caso in questione, il bene staggito facente parte del presente lotto di vendita deve essere considerato **indivisibile** in quanto un suo eventuale frazionamento, oltre a comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, provocherebbe una forte diminuzione dell’attuale valore economico dello stesso.
- **Si ritiene inoltre d’obbligo evidenziare come la cascina in cui si trova il bene facente parte di questo lotto di vendita (LOTTO NR.14) ed il relativo intorno siano, di fatto, da considerarsi interclusi;** il sito in cui si trovano, infatti, non gode di accesso diretto alla pubblica via (Via Gennaro Sora) in quanto circondato da fondi appartenenti ad altre proprietà.

Quanto sopra anche se l’immobile in questione risulta di fatto collegato alla viabilità comunale per mezzo della strada bianca e della pista prima descritte in quanto, seppure detti percorsi sono certamente presenti sul territorio da parecchio tempo e vengono normalmente utilizzati dai fruitori, sono però solo in parte presenti in mappa di N.C.T.R. e, comunque, prima attraversano alcuni terreni di altrui proprietà (Mappali n.105, n.154 e n.152) solo in parte gravati da idonea servitù di passaggio (Rif.: Atto in data 25.05.1990 Rep. n.23245/4432 Notaio Gregorini) ed infine un altro, facente parte di un diverso lotto di vendita (Lotto n.13 – Mappale n.146).

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l’intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell’andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

- **LOTTO NR.14:**
Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) della porzione di alloggio (unita di fatto a particella di altra ditta), dei due vicini porticati e, “*pro quota*” relativo B.C.N.C.)
(Rif.: Particella n.144 Sub.1 e “*pro quota*” B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2)

Euro (6.250,00 – 20% x 6.250,00) = Euro 5.000,00

Euro 5.000,00
(Diconsi Euro Cinquemila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.15

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- a) **Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U. con dest.ne non residenziale in corso di costruzione** sita in Comune di Edolo (Bs), località Colombine, così catastalmente censita:

**Catasto Fabbricati del Comune di Edolo
Sezione Censuaria NCT – Fg.99**

- Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3
Cat.: in corso di costruzione**

Quanto sopra, compresi i relativi accessori e, “*pro quota*”, il B.C.N.C. di cui alle Particelle n.55 Sub.6 e n.144 Sub.2, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa del nuovo catasto terreni revisionato del Comune di Edolo per l'unione dei mappali n.55, n.145 e n.144 (da Nord in senso orario: mappali n.146, n.152, n.56, n.153, n.147 e ancora n.153), ed in quelli risultanti nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

- a) **La cascina in cui si trova l'U.I.U.:**

Trattasi di una cascina di medie dimensioni ubicata nella località “*Colombine*” del Comune di Edolo, in una zona agricola isolata discretamente servita dalla viabilità secondaria posta ad una quota di circa 787 m. s.l.m..

Lo stabile, di tipo isolato, è disposto su tre piani, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel contesto ambientale che lo circonda.

Nell'edificio si trovano una U.I.U. a dest.ne non residenziale utilizzata come abitazione (Particella n.55 Sub.4 graffata alla n.145 Sub.2), la presente U.I.U. a dest.ne non residenziale ancora non ultimata e definita in corso di costruzione (Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3) ed una abitazione (Particella n.144 Sub.1 parte unita di fatto alla n.55 Sub.3).

L'edificio ha strutture di tipo misto, orizzontamenti in latero-cemento, copertura costituita da tetto a falde inclinate contrapposte con orditura primaria e secondaria in legno e gronde in legno a vista; il manto di copertura delle falde del tetto, munito di blocchi paraneve, è di lamiera grecata preverniciata e così pure i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattoneria in genere.

Le facciate dello stabile, in muratura portante, sono intonacate “*al rustico*” e presentano anche ampie specchiature con pietrame a vista; i serramenti esterni, con ante di oscurò, sono in legno e sono solo parzialmente dotati di doppi vetri.

Per raggiungere il fabbricato, bisogna partire dalla periferia di Edolo ed imboccare la strada asfaltata che dal fondovalle oltrepassa il torrente Ogliolo e risalendo il ripido versante montano giunge fino al “*Passo del Flett*”. Salendo lungo detta strada, comunemente denominata Via Gennaro Sora (ma in catasto indicata come strada comunale del Faeto), dopo avere raggiunto il 4.o tornante bisogna prendere la strada bianca che da qui si diparte e, inoltrandosi nel fitto bosco ceduo, raggiunge la località “*Colombine*”.

Giunti nei pressi di detta località si devia sulla destra e, subito dopo, ci si trova di fronte ad un ampio cancello carraio in ferro a doppio battente al di là del quale si apre una radura; da qui, oltrappassato il cancello, si segue la pista che attraversa il prato fino a raggiungere gli immobili staggiti.



La cascina, munita di allacciamento alla rete elettrica, è accessibile sia a piedi che con veicoli e mezzi agricoli, si trova in bella posizione e si presenta discretamente mantenuta e conservata.

OSSERVAZIONI:

- Prima di procedere oltre nella descrizione dei singoli locali che compongono il bene staggito compreso del presente lotto di vendita (LOTTO NR.14) e che si trovano all'interno del fabbricato in questione, bisogna precisare come gli stessi – nel prosieguo delle trattazione – verranno identificati e descritti in funzione del loro attuale effettivo stato di fatto.**

La parte di edificio in cui si trovano detti locali, infatti, era originariamente destinata a fienile (Rif.: C.E. Prot. n.2386 – R.C. n.1561 del 20.09.1990) e, pertanto, in assenza di altre PP.EE. che l'abbiano variata, dovrebbe ancora oggi avere uguale destinazione.

Più precisamente, dunque, sia i locali che gli accessori siti al primo piano piano (02) di questa porzione di edificio dovrebbero ancora oggi essere destinati a fienile e così pure quelli ubicati al secondo piano (04, 05, 06, 07 e 08) e, ciò, nonostante l'attuale distribuzione interna dell'immobile lasci in realtà presagire una diversa futura destinazione d'uso dell'U.I.U. che, però, non può essere a tutt'oggi effettivamente comprovata in quanto le opere non sono ancora completamente ultimate.

b) L'U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione:

(Rif.: Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3)

Sul retro del fabbricato appena descritto, salendo una comoda scalinata (01) composta da tre gradini ed un pianerottolo si giunge all'entrata che consente di accedere all'U.I.U. in questione.

L'immobile si sviluppa su due piani (P.1 e P.ST), è finito **allo stato rustico** e risulta essere così schematicamente composto:

- Al primo piano (P.1)** da un unico locale (02) con murature d'ambito parte in laterizio e parte in pietrame non ancora intonacate, pavimento in massetto di calcestruzzo e solaio piano di copertura in latero cemento non intonacato, da cui si diparte una scala in cemento armato a tre rampe (03) che sale al piano superiore (P.ST).
- Al piano sottotetto (P.ST)** da più locali (04, 05, 06, 07 e 08) fra loro divisi da tramezze in mattoni forati di laterizio non intonacate, senza pavimento e con soffitto inclinato con orditura primaria e secondaria in legno a vista.

L'unità immobiliare in questione è sprovvista di impianti tecnologici e i passaggi che mettono in comunicazione i vari ambienti sono delimitati da semplici controtelai in legno.

c) Le corti comuni:

(Rif.: Particella n.55 Sub.6 e Particella n.144 Sub.2 – B.C.N.C.):

Nell'immediato intorno della cascina si trovano le corti comuni alle singole UU.II.UU. che compongono l'edificio che, con riferimento a quella appena descritta, sono:

- Particella n.55 Sub.6:**
Bene comune non censibile (B.C.N.C.) alla particella n.55 Sub.3 (abitazione unita di fatto alla particella n.144 Sub.1) ed alla particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3 (U.I.U. in corso di costruzione) costituito da un piccolo fazzoletto di terreno di forma rettangolare che si trova sul fronte anteriore della cascina.
- Particella n.144 Sub.2:**
Bene comune non censibile (B.C.N.C.) alla particella n.144 Sub.1 (abitazione unita di fatto alla particella n.55 Sub.3) ed alla particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3 (U.I.U. in corso di costruzione).



L'apezzamento di terreno in questione, catastalmente definito "corte comune", ha forma irregolare e, mentre nella zona più vicina alle costruzioni presenta pendenze moderate ed è coltivato a prato, in quella più a monte diventa scosceso e lascia spazio ad un fitto bosco ceduo.

OSSERVAZIONI:

- Per ogni eventuale conseguente effetto e considerazione al riguardo **si ritiene d'obbligo evidenziare come tutti i beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15) siano da considerarsi interclusi;** il sito in cui si trovano, infatti, non gode di accesso diretto alla pubblica via in quanto circondato da fondi appartenenti ad altri.

Quanto sopra anche se gli immobili in questione risultano di fatto collegati alla viabilità comunale per mezzo della strada bianca e della pista prima descritte in quanto, seppure detti percorsi sono certamente presenti sul territorio da parecchio tempo e vengono normalmente utilizzati dai fruitori, sono però solo in parte presenti in mappa di N.C.T.R. e, comunque, attraversano terreni di altrui proprietà (Mappali n.105, n.154 e n.152) solo in parte gravati da idonea servitù di passaggio (Rif.: Atto in data 25.05.1990 Rep. n.23245/4432 Notaio Gregorini).

Ciò detto, per il presente lotto di vendita (**LOTTO NR.15**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati:

- **Per i fabbricati**, dove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, ove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):
- **Per i terreni** sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici (Sup. Cat.)

- **LOTTO NR.15:**

Fabbricati:

Q.ta Proprietà: 1/4

L'U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione (Particella n.55 sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3)

Tabella A15)

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
1)	P.T./P.1	Scalinata esterna (01) – (**)	N.R.	2,85 mq.	0,25	0,71 mq.
2)	P.1	Locale al rustico (02) – (**)	N.R.	33,26 mq.	0,50	16,63 mq.
3)	P.1/ P.ST	Scala a giorno (03) – (**)	N.R.	8,08 mq.	0,30	2,42 mq.
4)	P.ST	Affaccio su scala interna (04) – (**)	N.R.	5,28 mq.	0,50	2,64 mq.
5)	P.ST	Locale al rustico (05) – (**)	N.R.	36,59 mq.	0,50	18,29 mq.
6)	P.ST	Locale al rustico (06) – (**)	N.R.	3,91 mq.	0,50	1,95 mq.
7)	P.ST	Locale al rustico (07) – (**)	N.R.	6,85 mq.	0,50	3,42 mq.
8)	P.ST	Locale al rustico (08) – (**)	N.R.	12,89 mq.	0,50	6,45 mq.
SUPERFICIE TOTALE						52,51 mq.

In cui: S.L.N.R.: Superficie lorda non residenziale

Coeff. ... : Coefficienti di equiparazione

S.C. : Superficie commerciale

(**) : Locali non ultimati

Effettiva destinazione urbanistico-edilizia: R: Residenziale

N.R.: Non Residenziale

(*) come da Certificato di Destinazione Urbanistica

A cui bisogna aggiungere:



Le corti comuni

(B.C.N.C.: Particelle n.55 Sub.6 e n.144 Sub.2)

Tabella B15)

N.	Piano	Destinazione	Superficie dedotta dai documenti urbanistico edilizi e catastali
1)	P.T.	B.C.N.C.: Particella n.55 Sub.6	
		Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E1	14 mq.
		Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E2	2 mq.
2)	P.T.	B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2	
		Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E1	526 mq.
		Terreno classificato dal PGT in zona omogenea E2	530 mq.
SUPERFICIE TOTALE			1.076 mq.

In cui la comunione della prima corte (Particella n.55 Sub.6) è con un subalterno non staggito appartenente ad altra ditta (Particella n.55 Sub.3) e quella della seconda (Particella n.144 Sub.2) è con un subalterno staggito appartenente ad un altro lotto di vendita (Particella n.144 Sub.1 – Lotto n.14).

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento all'immobile facente parte del presente lotto di vendita e rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune importanti differenze fra quanto è effettivamente presente in loco e quanto è stato trovato e fatto visionare dall'U.T.C. di Edolo al riguardo delle relative PP.EE..

Difformità che, per essere regolarizzate renderanno necessario inoltrare al Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. ██████████ (debitore esecutato) è proprietario della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) del bene facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15) in forza dei seguenti atti di provenienza:

- Fg.99/NCT – Particelle n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3**
 - In forza di **atto di compravendita autentificato** dal Notaio Gregorini in data 25 maggio 1990 Rep. n. 23245/4421, **trascritto a Breno il 20 giugno 1990 ai n.ri 2965 R.G. / 2502 R.P.**, il signor ██████████, in regime di comunione legale dei beni, acquista quota di $\frac{1}{4}$ delle porzioni di fabbricato site in Comune di Edolo con annessa area pertinenziale (mappali 54 parte e 55 parte del foglio 99, il tutto individuato con disegno e con impegno a futuro atto di identificazione catastale), sulle quali è stato edificato quanto oggetto di relazione, con precisazione che nella relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue:
"La porzione del mappale n.55, porzione del fabbricato oggetto di atto corrisponde alla porzione che completa l'intero immobile dopo l'acquisto del mappale n.5311/3 (ex n.5311/2) effettuato dalla signora Ducoli Maria con atto in data 27 maggio 1975, n.10198/1072 di rep. Notaio Venditti, reg.to a Breno il 3 giugno 1975 al nn. 679 mod.2, trascritto a Breno il 7 giugno 1975 ai nn. 1553 R.G. / 1432 R.P. (la porzione del mapp. 55 colorata in rosso è il mappale n.5311/3).



... A tal uopo si fa presente che il terreno oggetto di Atto è gravato di servitù di passaggio a favore del mappale n.5311/3 CCT. Il terreno in oggetto ha diritto di servitù di passaggio a carico del mappale n.54 foglio 99 NCTR parte residuata ai venditori.

I venditori si sono riservati la servitù di passaggio con tubature per l'approvvigionamento idrico della restante proprietà (NCTR foglio 99 mapp.54) con diritto di effettuare le dovute opere di manutenzione nell'attuale posizione delle tubature come fin qui mantenute.

I venditori hanno dato atto della esistenza delle servitù a favore del terreno compravenduto e a carico del terreno residuato ai venditori (NCTR Foglio 99 mapp.54), servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada attuale, individuata a titolo indicativo nel disegno planimetrico allegato in tratteggio rosso. Le spese di manutenzione della strada restano a carico dei venditori, i venditori si sono riservati la possibilità di modificare l'attuale posizione della strada, con il solo limite di effettuare una strada alternativa che abbia le stesse caratteristiche di comodità della attuale.

Tale possibilità di modifica della posizione della strada i venditori se la riservano solo per se stessi, non per eredi ed aventi causa. Questi ultimi, infatti, dovranno prendere specifici accordi di consenso con gli attuali acquirenti, eredi ed aventi causa degli attuali acquirenti."

- **atto di identificazione catastale** a rogito Notaio Graziella Gregorini in data 26 aprile 2012 rep. n. 115630/35338, **trascritto a Breno il 9 maggio 2012 ai n.ri 2918 R.G. / 2332 R.P.**, in forza del quale è stata identificata come a suo tempo acquisita in proprietà dal signor [REDACTED], per quota indivisa di 1/4 (un quarto), nel frattempo in regime di separazione dei beni stante quanto appresso specificato, tra l'altro, l'unità immobiliare di cui alla Particella **n.55 Sub.5 graffiata alla 145 Sub.3**, con precisazione che nella sezione D della relativa nota di trascrizione è letteralmente riportato quanto segue: "... con l'atto in data 28 dicembre 2006 n.79107/8327 di repertorio Notaio Trapani reg. a Brescia il 9 gennaio 2007 al n. 17296 i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno convenuto di sostituire il regime di comunione legale dei beni con quello della separazione dei beni .";

Il Sig. [REDACTED], pertanto, risulta essere proprietario della quota indivisa di 1/4 (un quarto) del bene immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15)

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15).**

Nel corso dei due sopralluoghi effettuati in sito si è potuto constatare che il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), nonostante risulti essere comproprietario del bene staggito per la quota indivisa di 1/4 (un quarto), sembra non avere libero accesso l'unità immobiliare in questione; prova ne sia che, contrariamente agli altri, per potervi accedere è stato necessario procedere alla nomina del custode giudiziario.

Solo così, infatti, il debitore esecutato – a suo dire – è potuto entrare in possesso delle chiavi dell'immobile e ha potuto consentire al sottoscritto C.T.U. l'accesso di rito.

5. LA RISPONDEZZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:



- **L'U.I.U.** staggita censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Edolo con la **Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3, del fg.99/NCT** – staggita e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente identificata nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011 e, in quanto ancora in corso di costruzione, non è graficamente descritta in nessuna scheda catastale;
- **L'U.I.U. in questione**, alla data della visura, era catastalmente intestata a:
 - ❖ **Sig. BIANCHI GIOVANNI nato a Lovere (Bg) il 17.07.1983**
Cod. Fisc.: BNC GNN 83L17 E704 B **Proprietà per 1/12**
 - ❖ **Sig. BIANCHI MASSIMO nato a Breno (Bs) il 17.11.1975**
Cod. Fisc.: BNC MSM 75S17 B149 C..... **Proprietà per 1/12**
 - ❖ **Sig.ra DUCOLI MARIA nata a Darfo Boario Terme (Bs) il 26.12.1947**
Cod. Fisc.: DCL MRA 47T66 D251 T **Proprietà per 4/12**
 - ❖ **Sig. ██████████ nato a ██████████ (Bs) il ██████████**
Cod. Fisc.: DCL SLV 53H04 D251 H ... **Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni**
 - ❖ **Sig.ra MAIORANO ANNAMARIA nata a Edolo (Bs) il 17.02.1956**
Cod. Fisc.: MRN NMR 56B57 D391 H .. **Proprietà per 3/12 in regime di separazione dei beni**

OSSERVAZIONI:

- L'immobile staggito – catastalmente identificato con la Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3 del fg.99/NCT – in quanto U.I.U. ancora “*in corso di costruzione*” non è rappresentato in nessuna scheda catastale ma è solo graficamente identificato nell'elaborato planimetrico di subalternazione Prot. n.BS0008712 del 14.01.2011.

Idem dicasi per i due relativi B.C.N.C. (Particelle n.55 Sub.6 e n.144 Sub.2) che, proprio in quanto tali, non sono rappresentati in nessuna scheda catastale ma sono solo graficamente identificati nel già citato elaborato planimetrico di subalternazione.

Pertanto, siccome effettivamente l'U.I.U. in questione non è stata ancora ultimata e, quindi, può essere ancora definita “in corso di costruzione”, mancando in catasto ulteriori specifiche che meglio descrivano l'effettiva disposizione dei locali interni del bene staggito, per il presente lotto di vendita, al riguardo della regolarità catastale, si può schematicamente riassumere quanto segue:

- **LOTTO NR.15:**
 - **Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3 (in corso di costr.ne) REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.15, nel suo insieme, è provvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Edolo e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che il fabbricato staggito di cui ai mappali n.144, 145 e 55 del fg.99/NCT – i cui lavori di originaria edificazione, nell'atto di provenienza, risultano essere iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967 – successivamente a tale data, sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:



- Concessione Edilizia n.1561** (Prot. n.2386 – R.C. n.1561) rilasciata dal Comune di Edolo in data 20.09.1990 per ristrutturazione di cascina agricola;
- Concessione in sanatoria Prot. n.2477** rilasciata dal Comune di Edolo in data 21.12.1992 per esecuzione di scavo e realizzazione parcheggio;
- Concessione Edilizia n.1865** rilasciata dal Comune di Edolo nell'anno 1994 (Prot. n.2691/A) per realizzazione deposito agricolo;

I terreni di cui agli attuali mappali n.152 e **n.153** (ex n.129) e n.154, n.155 e n.156 (ex n.128), nel tempo, sono inoltre stati interessati dalle seguenti Pratiche Edilizie:

- Permesso di costruire n.3667** (Prot. n.7896/05 – R.C. n.3667) rilasciato dal Comune di Edolo in data 26.07.2005 per realizzazione piazzale e strada di accesso;
- Permesso di costruire n.4133** (Prot. n.13251/06 – R.C. n.4133) rilasciato dal Comune di Edolo in data 19.12.2006 per realizzazione secondo tratto di strada e piazzale;

Preso visione delle suddette Pratiche Edilizie e precisato come l'Ufficio Tecnico Comunale non ne abbia rinvenuto altre che riguardano l'immobile in questione, dalla correlazione fra i dati riportati nelle stesse e quelli contenuti nel relativo atto notarile di provenienza, si osserva quanto segue:

OSSERVAZIONI:

- a) Nell'atto di identificazione catastale e permuta inerente, fra gli altri, anche l'immobile in questione (atto Rep. n.115630/38338 del Dott. Graziella Gregorini – Notaio in Edolo) , oltre ai predetti provvedimenti autorizzativi viene anche citata l'**Autorizzazione Edilizia Prot. n.2477** rilasciata dal Comune di Edolo in data 12.07.1990 di cui, però, presso l'U.T.C. di Edolo non è stato trovato alcun riscontro documentale;
- b) La sommaria descrizione degli immobili presente nell'atto di identificazione catastale e permuta inerente, fra gli altri, anche la **Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3** (Rif.: atto Rep. n.115630/38338 del Dott. Graziella Gregorini – Notaio in Edolo) per quanto concerne quest'ultima non trova riscontro con quanto raffigurato nell'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima Concessione Edilizia che il Comune di Edolo ha rilasciato per la ristrutturazione del fabbricato agricolo in cui è ubicata (Rif.: C.E. n.1561 del 20.09.1990); progetto che, qualora correttamente realizzato, dovrebbe perfettamente coincidere con l'attuale stato di fatto dell'immobile;
- c) Dal raffronto fra quanto rilevato in sito e la documentazione visionata presso l'U.T.C. di Edolo si sono potute riscontrare numerose importanti differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie che l'Ufficio ha fatto visionare al sottoscritto C.T.U..

Differenze che “*sic rebus stantibus*”, per quanto concerne l'immobile facente parte del presente lotto di vendita (Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3), riguardano la totalità delle opere edili eseguite e, più in particolare:

- La presenza della scalinata d'ingresso (01), non indicata in progetto;**
- La divisione dell'originario fienile in due distinte UU.II.UU. e la realizzazione all'interno dello stesso di un nuovo orizzontamento che ha originato un nuovo piano;**
- L'edificazione, all'interno di una porzione dell'originario fienile, delle opere edili inerenti una nuova unità immobiliare (Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3) composta da più locali (02, 03, 04, 05, 06 e 07) e disposta su due piani (P.1. e P.ST.).**
- La presenza della scala a giorno interna (03) che collega l'unico locale sito al piano primo (02) a quelli ubicati al piano sottotetto (03, 04, 05, 06 e 07), non indicata in progetto;**
- La diversa collocazione di alcune delle aperture esterne;**



Quanto sopra, rilevato con sufficiente precisione, anche se in presenza di elaborati grafici progettuali di raffronto (allegati alle PP.EE.) oggettivamente scarni, approssimativi, imprecisi e pieni di manchevolezze.

Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, si è potuti giungere alle seguenti conclusioni:

- **Le numerose e palesi difformità riscontrate all'interno dell'edificio** – edificate in data non accertabile ma certamente successive al giugno 1990 (Rif.: elaborato grafico alla C.E. n.1561 del 20.02.1990) – **POTRANNO ESSERE SANATE rispettando l'attuale destinazione d'uso non residenziale dell'immobile**, presentando presso il Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere abusive realizzate.

Ciò, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, anche in considerazione del fatto che il ripristino del precedente stato dei luoghi – ad oggi – non sarebbe più possibile in quanto la demolizione delle strutture comporterebbe grave ed indubbio pregiudizio alle restanti parti del fabbricato regolarmente autorizzate e, comunque, sostenendo “*pro quota*” tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere opere di adeguamento / demolizione.

Quanto sopra, nulla ulteriormente precisando in merito ad un possibile (o meno) futuro cambio di destinazione d'uso dell'U.I.U. in questione da rurale in residenziale / agrituristico che, oltre a dipendere dalla presenza di tutti i necessari requisiti igienico-sanitari e dimensionali, risulta anche essere soggetto a quanto stabilito in merito dalle specifiche normative di settore.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia del bene staggito, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

- **Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3**
(in corso di costruzione) NON REGOLARE
(sanabile nel rispetto dell'attuale dest.ne d'uso non residenziale)

e, pertanto, si può concludere che il LOTTO NR.15 – per quanto concerne la propria regolarità urbanistico-edilizia – è da considerarsi privo di tale requisito.

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, dalle ricerche effettuate in archivio non è emersa la presenza di alcun certificato rilasciato dall'Ente per gli immobili in questione.

L'U.I.U. in corso di costruzione (Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3), proprio in quanto tale, è quindi sprovvista di certificato di agibilità e, pertanto, come tale sarà considerata nel prosieguo del percorso estimativo.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 21.12.2017 (Prot. n.12056) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** dei terreni direttamente colpiti dalla procedura esecutiva e/o su cui sono stati edificati gli immobili staggiti e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot n.338 del 11.01.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.

Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, catastalmente censita con i Mappali n.55, n.144 e n.145 del Comune censuario di Edolo,

- Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:



- Fg.99 – Mappale n.55 (fabbricato):
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
- Fg.99 – Mappale n.144 (fabbricato):
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
- Fg.99 – Mappale n.145 (fabbricato):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica

Dalla lettura della cartografia di piano risulta inoltre che le aree in questione sono anche soggette ai seguenti vincoli:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sui mappali n.55, n.144 e n.145;**
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004 sul mappale n.145 e su parte dei mappali n.55 e n.144.**

□ Nella Prima variante del PGT approvata ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Fg.99 – Mappale n.55 (fabbricato):
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe II di fattibilità geologica
- Fg.99 – Mappale n.144 (fabbricato):
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica
- Fg.99 – Mappale n.145 (fabbricato):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in parte in classe II e in parte in classe III di fattibilità geologica

Dalla lettura della cartografia di piano risulta inoltre che le aree in questione sono anche soggette ai seguenti vincoli:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sui mappali n.55, n.144 e n.145;**
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004 sul mappale n.145 e su parte dei mappali n.55 e n.144.**

(Cfr. Allegato n.06)



7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori esecutati), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – della particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche della particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – della particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15);

(Cfr. Allegato n.05)

Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché la quota di comproprietà indivisa dell'immobile in questione (Rif.: Particella n.55 Sub.5 graffata alla n.145 Sub.3) facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15) sia trasferita all'acquirente libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P. per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in



Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15).

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P., per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P. per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, per la parte gravante sull'immobile staggito facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.15).

(Cfr. Allegato n.05)

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla “*certificazione notarile*” presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.13) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico–edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

□ **LOTTO NR.15:**

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia dell'U.I.U. in corso di costruzione presentando presso il Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere eseguite in difformità, procedendo alla demolizione di quelle ritenute dall'Ente non sanabili e, comunque, nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso non residenziale dell'immobile.

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della connessa pratica edilizia che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di adeguamento / demolizione, possono essere stimati in:

Euro 8.122,52 (Euro Ottomilacentoveventidue/52)



Somma che, nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore dell'immobile oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.15** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita dello stesso in quanto, per l'appunto, posta interamente a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito all'immobile staggito facente parte del **LOTTO NR.15** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche dei fabbricati in cui gli stessi si trovano ubicati (abitazioni in cascina, piccole costruzioni accessorie e terreni), non è emersa la costituzione di alcun condominio che li comprenda; **pertanto, a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.**

d) Altri vincoli:

- Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita autenticato** dal Notaio Gregorini in data 25 maggio 1990 Rep. n.23245/4421, **trascritto a Breno il 20 giugno 1990 ai n.ri 2965 R.G. / 2502 R.P.**, con cui il signor ██████████, in regime di comunione legale dei beni, acquista la quota di 1/4 delle porzioni di fabbricato site in Comune di Edolo con annessa area pertinenziale (mappali 54 parte e 55 parte del foglio 99, il tutto individuato con disegno e con impegno a futuro atto di identificazione catastale), è letteralmente riportato quanto segue:

"... il terreno oggetto di Atto è gravato di servitù di passaggio a favore del mappale n.5311/3 CCT. Il terreno in oggetto ha diritto di servitù di passaggio a carico del mappale n.54 foglio 99 NCTR parte residuata ai venditori.

I venditori si sono riservati la servitù di passaggio con tubature per l'approvvigionamento idrico della restante proprietà (NCTR foglio 99 mapp.54) con diritto di effettuare le dovute opere di manutenzione nell'attuale posizione delle tubature come fin qui mantenute.

I venditori hanno dato atto della esistenza delle servitù a favore del terreno compravenduto e a carico del terreno residuato ai venditori (NCTR foglio 99 mapp.54), servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada attuale, individuata a titolo indicativo nel disegno planimetrico allegato in tratteggio rosso. Le spese di manutenzione della strada restano a carico dei venditori, i venditori si sono riservati la possibilità di modificare l'attuale posizione della strada, con il solo limite di effettuare una strada alternativa che abbia le stesse caratteristiche di comodità della attuale.

Tale possibilità di modifica della posizione della strada i venditori se la riservano solo per se stessi, non per eredi ed aventi causa. Questi ultimi, infatti, dovranno prendere specifici accordi di consenso con gli attuali acquirenti, eredi ed aventi causa degli attuali acquirenti. ..."

- Essendo le quote staggite solamente pari ad 1/4 (un quarto) indiviso della proprietà del bene in questione, rimangono invariati tutti i diritti che gli altri comproprietari hanno sugli stessi.
- Gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:



- ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
- alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923** (mappali n.55, n.144 e n.145);
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004** (mappale n.145 e parte dei mappali n.55 e n.144).

(Cfr. Allegato n.06)

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

L'U.I.U. in corso di costruzione:

Preso visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere all'immobile staggito e, di conseguenza, essendo stato possibile verificare "de visu" tutte le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l'utilizzo di un unico parametro tecnico:

- La superficie commerciale (S.C.)** calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali (S.L.R) dell'abitazione e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. così come effettivamente rilevate in loco e, solo dove non possibile, desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l'utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle **tabelle A15) e B15)** del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione del bene staggito ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
- 2) **del fatto che ne viene prevista la vendita della sola quota indivisa di ¼ (un quarto),**
- 3) dell'ubicazione dello stesso e della sua accessibilità,
- 4) della sua tipologia costruttiva ed edilizia,
- 5) dei vincoli cui è sottoposto,
- 6) delle relative quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni,
- 7) del suo grado di vetustà,
- 8) dei materiali con cui risulta edificato,
- 9) delle sue precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 10) **della destinazione d'uso non residenziale dello stesso,**
- 11) del fatto che risulta essere sprovvisto del relativo certificato di agibilità,
- 12) del fatto che è libero da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento ed attualmente è utilizzato da uno dei debitori eseguiti (Sig. ██████████)

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato dell'immobile in questione considerato compravenduto in un mercato liquido tra parti con-



sapevoli e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per il seguente valore per metro quadro corrente di mercato:

750,00 Euro/mq. (Diconsi Settecentocinquanta/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo degli immobili oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

□ **LOTTO NR.15:**

□ **L'U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione:**

(Rif.: Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3)

52,51 mq. x 750,00 Euro/mq. = Euro **39.382,50**

Al valore appena calcolato va infine aggiunto quello delle relative corti comuni (B.C.N.C.: Particella n.55 Sub.6 e Particella n.144 Sub.2) che, in parte coltivate a prato ed in parte a bosco ceduo, risultano essere parzialmente classificate dal vigente P.G.T. in zona omogenea "E1 - aree destinate all'agricoltura - agricole" e parzialmente in zona omogenea "E2 - aree destinate all'agricoltura prevalentemente boscate" e che, in considerazione del loro essere B.C.N.C. con altre U.I.U. facenti parte dello stesso fabbricato e delle loro precipe caratteristiche morfologico-dimensionali, in ragione della loro superficie, vengono così stimate:

□ **Le corti comuni:**

(Rif.: B.C.N.C.: Particelle n.55 Sub.6 e n.144 Sub.2)

14 mq. (in zona E1) x 25,00 Euro/mq.	= Euro	350,00
2 mq. (in zona E2) x 15,00 Euro/mq.	= Euro	30,00
526 mq. (in zona E1) x 25,00 Euro/mq.	= Euro	13.150,00
530 mq. (in zona E2) x 15,00 Euro/mq.	= Euro	7.950,00

SOMMANO = Euro **21.480,00**

Valore che viene considerato in ragione di ½ (un mezzo)
in funzione della comunione dei beni con UU.II. di altra
ditta o facenti parte di altro lotto di vendita = Euro **10.740,00**

Da cui:

Euro 39.382,50 + Euro 10.740,00 = Euro 50.122,50

Valori, quest'ultimo, da cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione (Rif.: paragrafo 9 lett.b)):

Euro 50.122,50 – Euro 8.122,52 = Euro 42.000,00

Considerando infine il valore così ottenuto in funzione della sola quota indivisa di 1/4 (un quarto) di proprietà in capo al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato)

¼ x Euro 42.000,00 = Euro 10.500,00

Ottenendo quindi:

□ **LOTTO NR.15:**

Proprietà della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell'U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione e, "pro quota" dei relativi B.C.N.C.

(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3 e, "pro quota" relativi B.C.N.C.: Particella n.55 Sub.6 e Particella n.144 Sub.2):



Euro 10.500,00
(Diconsi Euro Diecimilacinquecento/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura" comprensivo – "pro quota" – della proprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come individuati in catasto e negli atti di provenienza, valido per la vendita della quota indivisa di ¼ (un quarto) dell'immobile in unico lotto, con il valore della prima corte comune (Particella n.55 Sub.6) considerato pari ad 1/2 (un mezzo) del suo valore globale in funzione della comunione del bene non censibile in questione con un subalterno non staggito appartenente ad altra ditta (Particella n.55 Sub.3) e parimenti quello della seconda (Particella n.144 Sub.2) in funzione della comunione del bene non censibile in questione con un subalterno staggito appartenente ad un altro lotto di vendita (Particella n.144 Sub.1 – Lotto n.14).

OSSERVAZIONI:

- Nel caso in questione si ritiene doveroso precisare come nella zona omogenea esaminata si sia potuta verificare la presenza di un particolare mercato immobiliare rivolto agli "chalet" e alle caschine; tale mercato, di fatto, interessa fabbricati isolati situati in posizioni montane che vengono utilizzati come dimore saltuarie.

L'edificio in cui si trova l'U.I.U. staggita, dunque – seppure composto da più UU.II.UU. – rientra a tutti gli effetti in questa tipologia di fabbricati e la stima della porzione immobiliare "de quo" risulta essere fondata sui valori che riguardano questi ultimi.

- Come espressamente richiesto dal quesito giudiziale nel caso di immobili pignorati "pro-quota", si precisa che nel caso in questione, il bene staggito facente parte del presente lotto di vendita deve essere considerato **indivisibile** in quanto un suo eventuale frazionamento, oltre a comportare problemi tecnici di dispendiosa soluzione, provocherebbe una forte diminuzione dell'attuale valore economico dello stesso.
- Si ritiene inoltre d'obbligo evidenziare come la cascina in cui si trova il bene facente parte di questo lotto di vendita (LOTTO NR.15) ed il relativo intorno siano, di fatto, da considerarsi interclusi;** il sito in cui si trovano, infatti, non gode di accesso diretto alla pubblica via (Via Gennaro Sora) in quanto circondato da fondi appartenenti ad altre proprietà.

Quanto sopra anche se l'immobile in questione risulta di fatto collegato alla viabilità comunale per mezzo della strada bianca e della pista prima descritte in quanto, seppure detti percorsi sono certamente presenti sul territorio da parecchio tempo e vengono normalmente utilizzati dai fruitori, sono però solo in parte presenti in mappa di N.C.T.R. e, comunque, prima attraversano alcuni terreni di altrui proprietà (Mappali n.105, n.154 e n.152) solo in parte gravati da idonea servitù di passaggio (Rif.: Atto in data 25.05.1990 Rep. n.23245/4432 Notaio Gregorini) ed infine un altro, facente parte di un diverso lotto di vendita (Lotto n.13 – Mappale n.146).

b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva "de quo", della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:



□ **LOTTO NR.15:**

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione e, "pro quota" dei relativi B.C.N.C.

(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3 e, "pro quota" relativi B.C.N.C.: Particella n.55 Sub.6 e Particella n.144 Sub.2):

Euro 10.500,00 – 20% x Euro 10.500,00 = Euro 8.400,00

Euro 8.400,00

(Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato del bene prima stimato una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IL LOTTO NR.16

1. IL LOTTO DI VENDITA:

Il lotto di vendita in questione risulta essere così costituito:

- a) **Intera proprietà del fabbricato rurale di grandi dimensioni con dest.ne d'uso non residenziale** sito in Comune di Edolo (Bs), località "Fontana Nassa", così catastalmente censito:
- Catasto Fabbricati del Comune di Edolo**
Sezione Censuaria NCT – Fg.99
 - Particella n.95**
Cat.: A/6 – Cl.: 3 – Cons.: 6 vani – Sup. Cat. Tot.: 123 mq. – Rendita: € 120,85
- b) **Proprietà del piccolo fabbricato rurale (silter)** sito nel Comune Edolo (Bs), loc.tà Fontana Nassa, così catastalmente censito:
- Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.102**
Qualità: Fabbricato rurale – Sup. Cat.: Ha 00.00.04
- c) **Proprietà dei terreni** siti nel Comune Edolo (Bs), loc. Fontana Nassa, così catastalmente censiti:
- Catasto Terreni del Comune di Edolo**
Fg. n.99
 - Mappale n.148**
Qualità: Prato – Cl.:3 – Sup. Cat.: Ha 01.05.37 – R.D.: 21,77 Euro – R.A.: 16,33 Euro
 - Mappale n.98**
Qualità: Bosco Alto – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.85.10 – R.D.: 30,77 Euro – R.A.: 2,64 Euro
 - Mappale n.124**
Qualità: Bosco Alto – Cl.:1 – Sup. Cat.: Ha 00.30.00 – R.D.: 10,85 Euro – R.A.: 0,93 Euro

Quanto sopra, in unico blocco, nei confini catastali individuati nel fg.99 della mappa di catasto terreni del Comune di Edolo per l'unione dei mappali n.95, n.102, n.148, n.98 e n.124 (da Nord in senso orario: mappali n.83, Strada Comunale di Fletta, n.125, n.127 e n.91) ed in quelli risultanti nella scheda catastale che rappresenta l'U.I.U. staggita.

OSSERVAZIONI:

- La località in cui sono ubicati gli immobili, comunemente denominata "Fontana Nassa", a causa della particolare posizione in cui si trova – a più di 1000 m. di quota s.l.m., su un acclive versante montano esposto a Nord e servito dalla sola viabilità comunale – in caso di intense nevicate non risulta essere normalmente raggiungibile per l'intero periodo invernale.**

La zona, seppure con qualche piccolo disagio causato dalla non sempre agevole viabilità montana, risulta invece essere raggiungibile per tutto il resto dell'anno.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI:

Gli immobili oggetto di stima – costituiti da uno stabile di grandi dimensioni (Particella n.95), un piccolissimo fabbricato rurale (Mappale n.102) ed i terreni circostanti gli edifici (Mappali n.98, n.124 e n.148) – si trovano nel Comune di Edolo (Bs) e sono tutti ubicati in località "Fontana Nassa", ad una quota di circa 1000 m. s.l.m..



Il fabbricato principale (Rif.: Particella n.95):

Trattasi di uno stabile di medie dimensioni ubicato in amena zona agricola ben servita dalla viabilità secondaria; lo stabile, di tipo isolato, è disposto su tre piani, si presenta variamente articolato nella composizione volumetrica ed è bene inserito nel contesto ambientale che lo circonda.

L'edificio, **avente destinazione d'uso rurale (e non residenziale)**, è composto da molteplici locali che, in base alla loro attuale diversa ma effettiva utilizzazione, possono così essere schematicamente elencati:

- Al piano terra:**
un ampio porticato chiuso **(01)**, una grande cucina **(02)**, un ampio locale soggiorno-pranzo **(03)**, un disimpegno **(04)**, una camera da letto **(05)** e due bagni **(06 e 07)**;
- Al primo piano:**
un ampio porticato **(13)**, due monolocali **(14 e 16)** completi dei rispettivi bagni **(15 e 17)** ed uno dei quali con balcone **(18)**;
- Al secondo piano piano:**
altri due monolocali **(21 e 23)** completi dei rispettivi bagni **(22 e 24)**.

Per raggiungere il fabbricato in questione, bisogna partire dalla periferia di Edolo ed imboccare la strada asfaltata che dal fondovalle oltrepassa il torrente Ogliolo e risalendo il ripido versante montano giunge fino al "*Passo del Flett*". Salendo lungo detta strada, comunemente denominata Via Gennaro Sora (ma in catasto indicata nel primo tratto come strada comunale del Faeto e nel secondo come strada comunale di Fletta), dopo avere oltrepassato il 17.o tornante bisogna prendere la strada bianca che da qui si diparte sulla sinistra per raggiungere la località "*Fontana Nassa*".

Appena lasciata la viabilità comunale, ci si trova di fronte ad una sbarra di ferro che delimita l'accesso ai beni staggiti; da qui non resta che seguire la pista che, in discesa, attraversa due dei terreni staggiti (mappali n.124 e n.148) e, dopo un tornante lastricato in pietra, giunge fino nei pressi del caseggiato (mappale n.95).

La strada bianca che porta fino al fabbricato principale, a mo' di semplice traccia, passa infine anche davanti allo stabile in questione per proseguire sul vicino mappale n.127, di proprietà di altra ditta, fino a raggiungere l'edificio di cui al mappale n.93.

Lo stabile, raggiungibile sia a piedi che con veicoli e con mezzi agricoli, si presenta ben mantenuto ed in buono stato di conservazione e, ubicato in ottima posizione dominante, si affaccia sulla sottostante vallata regalando belle vedute su tutte le montagne circostanti.

Il caseggiato staggito, dotato di acqua corrente ed elettricità autoprodotta, ha strutture di tipo misto, orizzontamenti in legno-cls., coperture costituite da tetti su più livelli a falde inclinate con orditura primaria e secondaria in legno e gronde in legno a vista; il manto di copertura delle falde dei tetti, muniti di blocchi paraneve, è di lamiera grecata preverniciata colore testa di moro e così pure i pluviali, i canali di gronda, le scossaline e la lattroneria in genere.

Le facciate dell'edificio, in muratura portante, sono in pietrame a vista e malta cementizia ed i serramenti esterni, tutti senza ante di osкуро ma muniti di doppi vetri, sono in parte in legno massello ed in parte in PVC pellicolato. Sia le finestre che le porte-finestre hanno cappelli e spalle in legno massiccio e davanzali/soglie in granito.

OSSERVAZIONI:

- Prima di procedere oltre nella descrizione dei singoli locali che costituiscono il fabbricato in questione bisogna precisare che gli stessi verranno di seguito identificati e descritti in funzione del loro effettivo attuale utilizzo.**



Ciò, però, non prima di avere nuovamente evidenziato e definitivamente chiarito come gli stessi – dal punto di vista urbanistico-edilizio – hanno destinazioni d’uso dissimili da quelle per cui sono oggi effettivamente utilizzati.

Come già detto, infatti, **l’intero edificio ha destinazione rurale** e i singoli locali / accessori dovrebbero avere le seguenti destinazioni:

- Al piano terra:**
un marciapiede (01), un porticato (02), due rimesse agricole (03, 04 e 05), due cantine (06, 07 e 09), un w.c. (08), un tunnel coperto (11) e un vano tecnico completamente interrato (12 e 13);
- Al primo piano:**
una tettoia / porticato (14), due rimesse agricole (15 e 17), un balcone (19) e due bagni (16 e 18);
- Al secondo piano:**
due solai-soffitta (22 e 24) e due bagni (16 e 18).

In base all’attuale reale utilizzo dell’immobile si ha invece quanto segue:

- I locali che si trovano al piano terra:**

Entrando nello stabile dal prospetto laterale si accede alla spaziosa cucina (03) che, con pavimento in lastre di porfido a spacco posate ad “*opus incertum*” e soffitto con travi di legno massiccio a vista, è completata dalla presenza di un capiente forno a legna ed è direttamente collegata con il vicino locale soggiorno-pranzo (04) e con il limitrofo porticato chiuso (02).

Dal locale soggiorno-pranzo si accede ad un piccolo disbrigo (05) e, da qui, alla vicina camera da letto (06) con bagno (07) ed all’attiguo servizio igienico (08); tutti i locali hanno i pavimenti in mattonelle di gress porcellanato che imitano le tavole di legno spazzolato con venature a correre e i soffitti con travi di legno massiccio a vista.

Entrambi i bagni sono completi di doccia e di apparecchi sanitari in ceramica di tipo sospeso con rubinetteria cromata ed hanno le pareti pitturate con resina super lavabile ad effetto velato.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice con canalizzazioni di tipo sottotraccia e frutti ad incasso di marca Vimar completati da placche di resina e di impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio preverniciato; sia nella camera da letto che nel salotto sono anche presenti prese dell’impianto televisivo.

Sia il locale soggiorno-pranzo che la vicina cucina sono direttamente collegati con il grande porticato (02) che si sviluppa lungo l’intero prospetto anteriore dell’edificio.

La veranda, le cui strutture sono state realizzate parte in legno e parte in muratura di pietrame e malta cementizia, è coperta da un tetto con alva inclinata a falda unica con orditura in legno e manto di copertura in lamiera grecata e lungo tutto il perimetro esterno è chiusa da grandi finestre con telaio in legno e lastre di vetro; le aperture del portico presenti sul prospetto anteriore sono chiuse da grandi vetrate di tipo fisso e, sui fianchi, di tipo scorrevole al fine di consentire un rapido ed immediato collegamento della zona con l’esterno.

Il versante montano su cui è stato realizzato il fabbricato principale, in prossimità dell’edificio è stato profondamente inciso per ricavarne tratti pianeggianti ed è oggi sorretto da un importante muro di contenimento rivestito in pietrame e malta cementizia che, con diverso andamento plano-altimetrico, si estende ai lati dello stesso e, sul retro dell’edificio, lascia spazio ad alcuni locali tecnici completamente interrati.

Si trovano infatti qui la centrale termica (12) e un ripostiglio (13) che, non ancora ultimati, hanno il solaio di copertura piano e i muri contro terra in cemento armato a vista, il prospetto anteriore in prismi di calcestruzzo non intonacati, il pavimento in terra battuta e la porta di passaggio fra i



due ambienti di tipo REI. Detti locali sono collegati al fabbricato principale da un ampio tunnel aperto su due lati (11) che, essendo coperto, viene utilizzato come deposito.

Tutt'intorno all'edificio corre un marciapiede (01) pavimentato con lastre di porfido che sul lato Est dello stabile si biforca fino a raggiungere anche il vicino barbecue ricavato a ridosso del suddetto muro di sostegno; in questa zona si trova infine anche una bella fontana in granito con una ruota di mulino in legno.

Dall'altra parte del fabbricato – verso Ovest – direttamente collegato sia con l'area antistante l'edificio che, dall'interno, con il vicino locale soggiorno-pranzo, si trova un altro deposito (08) internamente non ancora ultimato a cui è stata affiancata una tettoia in legno (09) utilizzata come legnaia.

□ **I quattro monolocali con bagno e le altre porzioni di fabbricato che si trovano ai piani superiori dell'edificio:**

Risalendo il versante montano su cui è stato costruito l'edificio costeggiando il muro di contenimento che si trova appena a monte del fabbricato, si giunge davanti all'ampio porticato (14) sotto cui si trovano tutti gli accessi ai monolocali.

Le due porte più esterne consentono l'accesso direttamente ai due monolocali (15 e 17) ubicati sullo stesso piano (P.1) mentre, le due più interne, alle scale (20 e 21) che salgono al piano superiore (P.2), dove si trovano i restanti (22 e 24), di tipo mansardato.

Tutti i monolocali (15, 17, 22 e 24), ampi e luminosi, sono completamente ultimati, ottimamente rifiniti e dotati di angolo cottura in muratura rivestito di mattonelle e bagno indipendente.

I locali principali dei singoli monolocali hanno il pavimento in listoni di legno, il soffitto interamente in legno a vista e le pareti intonacate al civile ed imbiancate con gran parte delle stesse rivestite in perline di legno.

I relativi bagni (16, 18, 23 e 25), tutti completi di doccia, hanno i pavimenti in listoni di legno, le pareti finite con resina superlavabile che imita lo stucco veneziano e sono muniti di apparecchi sanitari in ceramica di tipo sospeso con rubinetteria cromata.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice con canalizzazioni di tipo sottotraccia e frutti ad incasso di marca Vimar completati da placche di resina.

Nei monolocali del primo piano è anche presente l'impianto della televisione.

Ad ogni monolocale è stata dedicata una diversa zona dell'unico impianto di riscaldamento centralizzato che, quindi, risulta essere comandata da un differente termostato.

Nei due monolocali che si trovano al primo piano sono stati installati dei radiatori in ghisa verniciata, mentre, negli altri due che sono al secondo e nei relativi bagni, dei radiatori in alluminio preverniciato.

Nei due bagni del primo piano sono invece presenti degli scaldasalviette in acciaio preverniciato

OSSERVAZIONI:

- **Seppure in assenza di una precisa documentazione nulla possa essere con certezza indicato al riguardo, sembra proprio che l'edificio in questione sia stato strutturato in modo tale da potere accogliere un'attività ricettiva.**

Al piano terra dello stabile, infatti, oltre alla cellula abitativa del conduttore si trovano anche tutti i locali collettivi e di servizio attinenti una possibile accoglienza mentre, ai piani superiori – completamente autonomi ed indipendenti l'uno dall'altro – vi sono quattro monolocali con angolo cottura e bagno.



L'intero stabile, comunque, seppure abbia destinazione rurale è oggi certamente utilizzato a scopo residenziale.

a) Il piccolo fabbricato rurale (Rif.: Mappale n.102):

L'edificio, costituito da un unico piccolo vano di forma rettangolare; ha i muri perimetrali in prismi di calcestruzzo e la copertura piana in cemento armato. L'ambiente, a cui si accede dall'unica porta che si trova sul prospetto Nord dell'edificio e la cui illuminazione/aerazione è assicurata da una finestrella posta sulla facciata Ovest, è utilizzato per la conservazione dei formaggi di malga e, pertanto, come i vecchi "Silter", al suo interno, è interessato da un fluente passaggio di acqua.

b) I terreni (Rif.: Mappali n.124, n.148 e n.98):

Intorno ai due fabbricati si trovano i terreni che, in parte coltivati a prato ed in parte ricoperti da un fitto bosco d'alto fusto, completano la proprietà formando – insieme ai primi – un unico fondo con superficie catastale pari a complessivi 02.35.69 Ha..

I terreni, fra loro limitrofi, non sono recintati, hanno giacitura inclinata e sono bene esposti.

A valle del mappale n.148, dove il prato lascia spazio al vicino bosco, su due file sovrapposte sono stati installati – a terra – n.6 (sei) pannelli fotovoltaici che, orientati verso monte (a Sud), sono ben visibili dall'edificio principale e si aggiungono a quelli presenti sul tetto di quest'ultimo.

Come si può evincere dall'allegato certificato di destinazione urbanistica Prot. n.338 rilasciato dal Comune di Edolo in data 11.01.2018 (Cfr. Allegato n.06) e dalle tavole del vigente P.G.T. e della prima variante approvata, l'area in questione ha la seguente destinazione urbanistica:

- Parte in **Zona "E1 – aree destinate all'agricoltura: aree agricole"**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
- Parte in **Zona "E2 – aree destinate all'agricoltura: aree prevalentemente boscate"**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
- Parte in **"Aree destinate alla viabilità"**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica

OSSERVAZIONI:

- Al riguardo, rimandando eventuali ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare quanto segue in merito a quanto è risultato essere stato installato sul terreno di cui al mappale n.148:**
 - appena sotto l'unico tornante lastricato in pietra posto lungo la strada bianca che attraversa due dei terreni staggiti fino a raggiungere il casale di cui al mappale n.95, risulta essere stata posizionata in loco una struttura in ferro che viene utilizzata come pollaio per il ricovero delle galline.
 - Nel tratto più a valle del terreno, in prossimità del confine Nord con il mappale n.98, risulta essere stata posta in opera una batteria di n.6 (sei) pannelli fotovoltaici.

Quanto sopra senza avere trovato alcun riscontro di segnalazione e/o autorizzazione presso il competente U.T.C. del Comune di Edolo.

Ciò detto, per l'unico lotto di vendita (**LOTTO NR.16**) vengono di seguito riportati in forma tabellare i **dati metrici degli immobili in questione** calcolati:

- Per i fabbricati**, dove possibile, sulla base dei rilievi eseguiti in sito (S.L.R. – S.L.N.R.) e, ove non possibile, sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici, procedendo infine al calcolo delle relative superfici commerciali (S.C.):
- Per i terreni** sulla base dei documenti acquisiti presso i pubblici uffici (Sup. Cat.)



- **LOTTO NR.16:**

Fabbricati

(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.95 e Fg.99 – Mappale n.102)

Q.ta Proprietà: 1/1

L'edificio rurale

(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.95)

Tabella A16)

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
01)	P.T.	Marciapiedi esterno (01)	N.R.	65,76 mq.	0,15	9,86 mq.
02)	P.T.	Porticato chiuso (02)	N.R.	50,05 mq.	0,40	20,02 mq.
03)	P.T.	Cucina (03)	N.R.	41,89 mq.	0,80	33,51 mq.
04)	P.T.	Soggiorno – Pranzo (04)	N.R.	28,75 mq.	0,80	23,00 mq.
05)	P.T.	Disimpegno (05)	N.R.	2,47 mq.	0,80	1,98 mq.
06)	P.T.	Camera da letto (06)	N.R.	20,36 mq.	0,80	16,29 mq.
07)	P.T.	Bagno annesso alla camera (07)	N.R.	5,70 mq.	0,80	4,56 mq.
08)	P.T.	Bagno (08)	N.R.	6,65 mq.	0,80	5,32 mq.
09)	P.T.	Locale di deposito (09) – (**)	N.R.	14,19 mq.	0,40	5,68 mq.
10)	P.T.	Tettoia legnaia (10)	N.R.	7,17 mq.	0,30	2,15 mq.
11)	P.T.	Tunnel di raccordo (11) – (**)	N.R.	31,28 mq.	0,40	12,51 mq.
12)	P.T.	Centrale termica (12) – (**)	N.R.	21,32 mq.	0,40	8,53 mq.
13)	P.T.	Locale tecnico (13) – (**)	N.R.	9,59 mq.	0,40	3,84 mq.
14)	P.1	Porticato (14)	N.R.	37,82 mq.	0,40	15,13 mq.
15)	P.1	Monocale n.01 (15)	N.R.	43,89 mq.	0,80	35,11 mq.
16)	P.1	Bagno (16)	N.R.	6,54 mq.	0,80	5,23 mq.
17)	P.1	Monocale n.02 (17)	N.R.	43,96 mq.	0,80	35,17 mq.
18)	P.1	Bagno (18)	N.R.	6,69 mq.	0,80	5,35 mq.
19)	P.1	Balcone (19)	N.R.	7,90 mq.	0,20	1,58 mq.
20)	P.1/P.2	Scala interna (20)	N.R.	5,93 mq.	0,25	1,48 mq.
21)	P.1/P.2	Scala interna (21)	N.R.	6,21 mq.	0,25	1,55 mq.
22)	P.2	Monocale n.03 (22)	N.R.	43,05 mq.	0,60	25,83 mq.
23)	P.2	Bagno (23)	N.R.	8,24 mq.	0,60	4,94 mq.
24)	P.2	Monocale n.04 (24)	N.R.	43,18 mq.	0,60	25,91 mq.
25)	P.2	Bagno (25)	N.R.	8,33 mq.	0,60	5,00 mq.
26)	P.T.	Corte esclusiva (26)	N.R.	1.244 mq.	0,05	62,20 mq.

SUPERFICI TOTALI : 371,73 mq.

Il piccolo fabbricato rurale (Silter)

(Rif.: Fg.99 - Mappale n.102)

Tabella B16)

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
1)	P.T.	Locale cons.ne formaggi (30) – (**)	N.R.	4,24 mq.	0,40	1,70 mq.

SUPERFICI TOTALI : 1,70 mq.

Il pollaio e l'annesso recinto dei cani

(Rif.: Fg.99 – Mappale n.98)

Tabella C16)

N.	Piano	Attuale utilizzo	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	S.L.N.R.	Coeff.	S.C.
1)	P.T.	Recinto dei cani (31) – (***)	(*)	9,36 mq.	0,05	0,47 mq.
2)	P.T.	Pollaio coperto (32) – (***)	(*)	7,35 mq.	0,15	1,10 mq.
3)	P.T.	Pollaio scoperto (33) – (***)	(*)	3,15 mq.	0,10	0,32 mq.

SUPERFICI TOTALI : 1,89 mq.



Terreni (Rif.: Fg.99 – Mappali n.148, n.98 e n.124)

Q.ta Proprietà: 1/1

I terreni (Mappali n.148, n.98 e n.124)

Tabella D16)

N.	Fg. n.	Mappale n.	Qualità – Classe	Effettiva Dest.ne Urb./Ed.	Sup. Cat. (Ha)
1)	99	148	Prato – Cl.4	(*)	Ha 01.05.37
2)	99	98	Bosco Alto – Cl.1	(*)	Ha 00.85.10
3)	99	124	Bosco Alto – Cl.1	(*)	Ha 00.30.00
SUPERFICI TOTALI					Ha 02.20.47

In cui: S.L.N.R.: Superficie lorda non residenziale

Coeff. ... : Coefficienti di equiparazione

S.C. : Superficie commerciale

(**) : Locali non ultimati e/o

(***) ... : Strutture da rimuovere

Effettiva destinazione urbanistico-edilizia: R: Residenziale

N.R.: Non Residenziale

(*) come da Certificato di Destinazione Urbanistica

Per ogni ulteriore dettaglio e/o chiarimento in merito al reale stato dei luoghi, si rimanda ai rilievi effettuati ed alla documentazione catastale e fotografica acquisita.

(Cfr. Allegati n.02, n.03 e n.04)

OSSERVAZIONI:

- Con riferimento ad alcuni degli immobili facenti parte del presente lotto di vendita e rimandando le ulteriori specifiche al prosieguo della trattazione, si ritiene comunque fin d'ora d'obbligo evidenziare come in sito siano state rilevate alcune importanti differenze fra quanto è effettivamente presente in loco, quanto è stato trovato e fatto visionare al riguardo dall'U.T.C. di Edolo e quanto rappresentato nella situazione attualmente in essere c/o l'Ufficio del Territorio di Brescia.**

Differmità che, per essere regolarizzate renderanno necessario:

- inoltrare al Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere difformi sanabili e demolire quelle non sanabili;**
- presentare al competente Ufficio del Territorio di Brescia le necessarie variazioni catastali.**

3. LA VERIFICA DI TITOLARITA':

Dall'analisi della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016 e dalle ispezioni effettuate, risulta che il Sig. ██████████ (debitore esecutato) è l'unico proprietario dei beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16) in forza dei seguenti atti di provenienza:

- Fg.99/NCT – Particella n.95;**
Fg.99 – Mappali n.98, n.102, n.124 e n.148
 - **atto di compravendita** autenticato dal Notaio Luigi Raffaele D'Agostino in data 6 giugno 2006 Rep. n. 10892/1674, trascritto a Breno il 27 giugno 2006 ai n.ri 532114035, con cui il signor Marsegaglia Giuseppe vendeva al signor ██████████, in comunione legale dei beni, ma "quale bene personale ai sensi dell'art.179, stante l'intervento in atto del coniuge sig.ra ██████████



██████████" (come riportato nella sezione D della relativa nota di trascrizione), la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Edolo censite al Catasto Terreni con i mappali **n.98**, **n.102**, **n.124** e n.126 del foglio 99 ed al Catasto Fabbricati con il mappale **n.95** del foglio 99/CT.

- **frazionamento n. 415935.1/2010 in atti del catasto dal 20 dicembre 2010** in cui la soppressione del mappale n.126 ha dato origine tra l'altro ai mappali **n.148** di ha 1.05.37, facente parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16), e n.149 tutti del foglio 99;
- **denuncia di variazione n. 1328.1/2006 in atti del Catasto dal 28 marzo 2006 e denuncia di variazione n. 53131.1/2010 in atti del Catasto dal 30 dicembre 2010** (previo Tipo Mappale n.787744.2/2006 in atti del catasto dal 22 marzo 2006 e Tipo Mappale n.415935.1/2010 in atti del Catasto dal 20 dicembre 2010 che hanno soppresso i mappali n.95, n.96 e n.149 dando origine al mappale n.95 di ha 0.15.18 che come tale è stato inserito nella mappa di catasto fabbricati) con cui il mappale **n.95** è stato censito al Catasto Fabbricati con l'attuale intestazione e consistenza.

Il Sig. ██████████, pertanto, risulta essere l'unico proprietario dei beni immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16)

4. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI:

(con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)

Dal certificato Prot. n.AGE.AGEDP-BS Registro ufficiale 0080627 01-06-2018-U rilasciato dall'Ufficio Territoriale di Breno della Direzione Provinciale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in data 01 giugno 2018 (Cfr. Allegato n.07) è risultato che fino a tale data, **a nome dei debitori eseguiti in qualità di danti causa, non risultavano essere registrati contratti di locazione e/o preliminari di compravendita inerenti gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16).**

Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si è potuto constatare che tutti gli immobili in questione sembrano essere normalmente utilizzati da uno dei debitori eseguiti (Sig. ██████████).

5. LA RISPONDENZA CATASTALE

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dalla copia dei documenti estratti, è risultato quanto segue:

- L'U.I.U.** censita nel catasto fabbricati del Comune di Edolo con la **Particelle n.95 del fg.99/NCT, - staggita e facente parte del presente lotto di vendita** – è graficamente descritta nella scheda catastale Prot. n.BS0431785 del 30.12.2010;
- I terreni** censiti nel catasto terreni del Comune di Edolo con i **Mappali n.98, n.124 e n.148 del foglio n.99** – staggiti e facenti parte del presente lotto di vendita – sono graficamente individuati come tali nel citato foglio di mappa del N.C.T.R.;
- Il piccolo fabbricato rurale** censito nel catasto terreni del Comune di Edolo con il **Mappale n.102** – staggito e facente parte del presente lotto di vendita – è graficamente individuato come tale nel citato foglio di mappa del N.C.T.R.;
- Sia le UU.II.UU. di cui sopra che i terreni ed il fabbricato rurale in questione**, alla data della visura, erano tutti catastalmente intestati a:

❖ **Sig. ██████████ nato a ██████████ (Bs) il ██████████**
Cod. Fisc.: ██████████ **Proprietà per 1/1 bene personale**



OSSERVAZIONI:

- Con riferimento agli immobili staggiti catastalmente identificati con la Particella n.95 del Fg.99/NCT e con il Mappale n.148 Fg.99 NCTR, nel corso del sopralluogo effettuato in sito si sono rilevate alcune importanti differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto dichiarato presso l'Ufficio del Territorio di Brescia.**

Diffomità che interessano:

- Le effettive destinazioni d'uso, conformazioni e disposizione interna di numerosi locali rispetto a quelle dichiarate in fase di accatastamento nella scheda planimetrica Prot. n.BS0431785 del 30 dicembre 2010;
- l'omessa indicazione nella scheda dell'intera zona di edificio interrata;

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza – o meno – della regolarità catastale dei beni staggiti, in merito al presente lotto di vendita si può dunque schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.16:

- **Particella n. 95 (fabbricato rurale principale) NON REGOLARE**
- **Mappale n. 98 (terreno) REGOLARE**
- **Mappale n.102 (piccolo fabbricato rurale) REGOLARE**
- **Mappale n.124 (terreno) REGOLARE**
- **Mappale n.148 (terreno) REGOLARE**

Da cui si può facilmente dedurre che il LOTTO NR.16, nel suo insieme, è sprovvisto di regolarità catastale.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa).

a) La regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili staggiti:

Al riguardo, dalle ispezioni effettuate presso l'U.T.C. di Edolo e dai documenti rintracciati dall'Ufficio e fatti visionare al sottoscritto C.T.U., è risultato che gli immobili staggiti sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.1687** (Prot. n.1572) rilasciata dal Comune di Edolo il 16.02.1969 per *“costruzione tettoia e sistemazioni esterne al fabbricato rurale esistente”* in località *“Fontana Nassa”* mappali n.96, 96 e 97 Fg.99NCTR censuario di Edolo ;
- Permesso di Costruire n.4844** (Prot. n.13585) rilasciato dal Comune di Edolo il 25.11.2010 per *“realizzazione di strada di accesso a fabbricato rurale (fg.99 – p.lla 95) ed al bosco (fg.99 – p.lle 96-98-102-124-126) comprese opere connesse – formazione piazzale e posa cisterna interrata”* in località *“Fontana Nassa”*, p.lle 96-98-102-124-126 del fg.99 NCTR censuario di Edolo;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia Prot. n.12892** presentata al Comune di Edolo il 28.11.2013 Prot. n.12892 per opere di manutenzione straordinaria: *“opere di completamento alla stradina autorizzata con P.d.C. 4844/2010 e decreto di vincolo 169/2010 ed in particolare: realizzazione piccola piazzola di sosta in ingresso fra la stradina e la via comunale per “Fletta”; realizzazione porzioni di muri in pietrame e malta tratti RG e GF; leggero allargamento della pavimentazione stradale sul tornante; piccole modifiche al tracciato previsto nel tratto AD; opere di sistemazione annesse e circostanti alle opere di scavo”*;



- **Permesso di Costruire n.5528** (Prot. n.2515) rilasciato dal Comune di Edolo il 18.03.2014 per “*restauro e risanamento conservativo del fabbricato esistente e sistemazioni esterne*” in località “*Fontana Nassa*”, sui mappali n.95-148 (ex 126) del fg.99 NCTR censuario di Edolo;
- **Permesso di Costruire n.6254** (Prot. n.1776) rilasciato dal Comune di Edolo il 23.02.2017 per “*variante in corso d’opera al P.d.C. 5528/12 e parziale sanatoria*” in località “*Fontana Nassa*”, sui mappali n.95-148 (ex 126) del fg.99 NCTR censuario di Edolo;

Dall’Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute altre Pratiche Edilizie inerenti gli immobili in questione.

OSSERVAZIONI:

- **Nel corso del sopralluogo effettuato in sito si sono rilevate alcune differenze fra quanto effettivamente presente in loco e quanto graficamente descritto negli elaborati allegati alle pratiche edilizie visionate presso l’U.T.C. di Edolo.**

Differenze che interessano:

- **l’edificio principale** (definito rurale) per il difforme utilizzo della quasi totalità degli ambienti che lo compongono e per la variazione di alcune partizioni interne:
 - **Piano Terra:**
 - I locali attualmente utilizzati come cucina (**03**), soggiorno-pranzo (**04**), disbrigo (**05**), camera da letto (**05**) ed annesso bagno (**07**), in atti, risultano originariamente destinati a rimessa agricola e cantina;
 - Inoltre, all’interno dell’originario locale cantina è stato ricavato un nuovo bagno (**07**), all’esterno del fabbricato è stata realizzata una piccola tettoia adibita a legnaia (**10**) e l’ampio vano tecnico interrato posto sul retro dell’edificio è stato diviso in due (**12 e 13**).
 - **Piano Primo:**
 - I due monolocali completi di angolo cottura attualmente utilizzati come “*mini alloggi*” (**14 e 16**), secondo quanto contenuto in atti risultano avere destinazione “*rimessa agricola*”;
 - **Piano Secondo:**
 - I due monolocali completi di angolo cottura attualmente utilizzati come “*mini alloggi*” (**21 e 23**), secondo quanto contenuto in atti risultano avere destinazione “*solaio-soffitta*”;
 - **Piano Copertura:**
 - I sei pannelli fotovoltaici montati sul tetto risultano essere stati installati in altra posizione rispetto a quella originariamente autorizzata;

(Cfr.: Allegati grafici al P.d.C. n.6254 del 18.03.2014)

- **Il terreno di cui al mappale n.148** per l’installazione al suolo di una batteria di sei pannelli fotovoltaici e la realizzazione di un pollaio coperto/scoperto in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizia, ambientale ed idrogeologica.

Al riguardo, analizzata la situazione in essere e sentito anche l’Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, si è potuti giungere alle seguenti conclusioni:

- **Le difformità riscontrate all’interno dell’edificio principale** – edificate in data non accertabile comunque successiva all’agosto 2015 (Rif.: all.to grafico al P.d.C. n.6254 del 23.02.2017) – **POTRANNO ESSERE SANATE** con l’attuale destinazione d’uso non residenziale dell’immobile, presentando presso il Comune di Edolo apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle



opere abusive realizzate, fatti comunque salvi gli eventuali diritti di terzi, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere opere di adeguamento / demolizione.

Quanto sopra, nulla ulteriormente precisando in merito ad un possibile (o meno) futuro cambio di destinazione d'uso del fabbricato da rurale in residenziale / agrituristico che, oltre a dipendere dalla presenza di tutti i necessari requisiti igienico-sanitari e dimensionali, risulta anche essere soggetto a quanto stabilito in merito dalle specifiche normative di settore (Rif.: Titolo III della L.R. 12/2005, L.R. 31/2008 e s.m.i) e ad eventuale apposito convenzionamento con il Comune di Edolo (Cfr.: NTA di PGT).

- **Le opere realizzate sul mappale n.148** (batteria di pannelli fotovoltaici e pollaio) – realizzate in data non accertabile in assenza di titolo autorizzativo – **POTRANNO ESSERE SANATE** sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione della relativa pratica edilizia, tutte le spese relative al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e tutti i costi connessi all'eventuale necessità di dovere compiere opere di adeguamento / demolizione.

Quanto sopra, comunque, mettendo chiaramente in evidenza come nel caso in questione, preso atto delle precipue caratteristiche delle strutture, risulterebbe certamente più economicamente conveniente procedere alla rimozione / demolizione delle stesse.

Alla luce di quanto fino a qui descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) della regolarità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16) si può, dunque, schematicamente riassumere quanto segue:

□ **LOTTO NR.16:**

- **Particella n. 95**
(fabbricato rurale utilizzato a scopo abitativo) **NON REGOLARE**
(sanabile nel rispetto dell'originaria destinazione d'uso non abitativa dell'immobile)
- **Mappale n. 98 (terreno)** **REGOLARE**
- **Mappale n.102 (piccolo fabbricato rurale)** **REGOLARE**
- **Mappale n.124 (terreno)** **REGOLARE**
- **Mappale n.148 (terreno)** **NON REGOLARE (sanabile)**

b) Il certificato di agibilità degli immobili:

Secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, dalle ricerche effettuate in archivio non è emersa la presenza di alcun certificato rilasciato dall'Ente per gli immobili in questione.

Sia la Particella n.95 (abitazione) che il piccolo fabbricato rurale (Mappale n.102) sono quindi sprovvisti di certificato di agibilità e, pertanto, come tali saranno considerati nel prosieguo del percorso estimativo.

Nulla, ovviamente, si riferisce al riguardo degli altri immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (Mappali n.98, n.124 e n.148) in quanto, essendo terreni, non risultano essere soggetti al rilascio di detta certificazione.

c) Il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area:

In data 21.12.2017 (Prot. n.12056) si è chiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** dei terreni direttamente colpiti dalla procedura esecutiva e/o su cui sono stati edificati gli immobili staggiti e, successivamente, si è ritirata la richiesta certificazione (Rif.: Prot.n.338 del 11.01.2018) che, in copia, viene di seguito allegata.



Dal suddetto certificato si evince che l'area in questione, catastalmente censita con i Mappali n.95, n.98, n.102, n.124 e n.148 del Comune censuario di Edolo,

- Nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ha le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - Fg.99 – Mappale n.95 (fabbricato):
 - **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe III di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.98:
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.102 (fabbricato rurale):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe IV di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.124:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Parte in **“Aree destinate alla viabilità”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappali n.148:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe III di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe III di fattibilità geologica
- Nella Prima variante del PGT approvata hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - Fg.99 – Mappale n.95 (fabbricato):
 - **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe III di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.98:
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.102 (fabbricato rurale):
 - **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe IV di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappale n.124:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Parte in **“Aree destinate alla viabilità”**
Aree ricadenti in classe III e parte in classe IV di fattibilità geologica
 - Fg.99 – Mappali n.148:
 - Parte in **Zona “E1 – aree destinate all’agricoltura: aree agricole”**
Aree ricadenti in classe III di fattibilità geologica
 - Parte in **Zona “E2 – aree destinate all’agricoltura: aree prevalentemente boscate”**
Aree ricadenti in classe III di fattibilità geologica



Dalla lettura della cartografia di piano risulta inoltre che le aree in questione sono anche soggette ai seguenti vincoli:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sui mappali n.95, n.98, n.102, n.124 e n.148;**
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004 sui mappali n.98, n.102 e su parte dei mappali n.124 e n.148;**
- **Fascia di rispetto stradale su parte del mappale n.124.**

(Cfr. Allegato n.06)

7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Dalla certificazione notarile presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – in data 10 ottobre 2016) e da quanto emerso dalle ispezioni effettuate presso il competente Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno dell'Agenzia delle Entrate è risultato che gli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16), alla data del 01 giugno 2018 (data della prima ispezione ricognitiva per nominativo inerente i debitori eseguiti), erano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine cronologico:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – della particella n.95 e dei mappali n.98, n.102, n.124 e n.148, tutti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16);
- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno il 01 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P.** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED], (Cod. Fisc.: [REDACTED]), che ha eletto domicilio ipotecario in [REDACTED] (BS) via [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED], a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 a carico, fra l'altro, dei mappali n.95, n.98, n.124 e n.148, tutti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche delle particelle n.95 e dei mappali n.98, n.102, n.124 e n.148, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16);
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – delle particelle n.95 e dei mappali n.98, n.102, n.124 e n.148, facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16);

(Cfr. Allegato n.05)



Evidenze queste, che, compatibilmente con la data di stesura della “certificazione notarile” presente in atti (redatta dal Dott. Fabio Barca – Notaio in Brescia – il 10 ottobre 2016 per la situazione dallo stesso verificata presso i pubblici uffici in data 09 settembre 2016) hanno trovato riscontro anche in tale documento.

Pertanto, ad eccezione di quelle appena sopra descritte, alla data del 01 giugno 2018, sugli immobili in questione non risultavano gravare altre formalità pregiudizievoli.

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Affinché la proprietà degli immobili facenti parte del LOTTO NR.16 (Rif.: Particella n.95 del fg.99/NCT e mappali n.98, n.102, n.124 e n.148 del fg.99), tutti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16) sia trasferita all'acquirente libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole legata alla procedura, bisognerà che ad esclusiva cura e spese di quest'ultima, vengano cancellate:

- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 10 agosto 2015 ai n.ri 4630 R.G. / 525 R.P.** per complessivi Euro 40.000,00 (quarantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), con domicilio eletto in Brescia, Corso G. Matteotti n.54 presso l'Avv. Francesco Cesare Palermo contro [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 6 agosto 2015 Rep. n.5695/2015, a carico – fra l'altro – della particella n.95 e dei mappali n.98, n.102, n.124 e n.148, **per la sola quota in capo ai debitori esecutati gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16);**
- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno l'1 marzo 2016 ai n.ri 944 R.G. / 129 R.P.** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a favore della Società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED], (Cod. Fisc.: 03 260 820 984), che ha eletto domicilio ipotecario in [REDACTED] (BS) via [REDACTED] n. [REDACTED], contro [REDACTED], a garanzia della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per atto a rogito Notaio Francesco Trapani in data 18 febbraio 2016 Rep. n. 94176/16771 a carico, fra l'altro, dei mappali n.95, n.98, n.124 e n.148, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16);**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia, (Cod. Fisc. 00 385 040 175), contro [REDACTED] e [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento in data 28 giugno 2016 Rep. n.9346/2016, **trascritto a Breno in data 18 luglio 2016 ai n.ri 3761 R.G. / 2827 R.P.**, a carico di tutti gli immobili staggiti e, quindi, anche della particella n.95 e dei mappali n.98, n.102, n.124 e n.148, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16).**
- **IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno il 06 ottobre 2016 ai n.ri 4989 R.G. / 691 R.P.** per complessivi Euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) a favore della Banca Popolare di Sondrio – Soc. Coop. per azioni con sede in Sondrio (Cod. Fisc.: 00 053 810 149), con domicilio eletto in Brescia, Via Saffi n.1 presso l'Avv. Virginio Villardi contro [REDACTED] e [REDACTED], in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia in data 22 settembre 2016 Rep. n.1250, a carico – fra l'altro – delle particelle n.95 e dei mappali n.98, n.102, n.124 e n.148, **per la parte gravante sugli immobili staggiti facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16);**

(Cfr. Allegato n.05)



9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, anche di natura condominiale, GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidentali sull'attitudine edificatoria degli stessi o dei vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Al riguardo, si precisa che rimarranno comunque a carico dell'acquirente le seguenti eccezioni:

a) Formalità:

Come risulta dalla "certificazione notarile" presente in atti, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appena descritte nel precedente paragrafo (che saranno cancellate a cura e spese della procedura) **non vi sono altre formalità gravanti sui beni facenti parte del presente lotto di vendita (LOTTO NR.16) che resteranno a carico del futuro acquirente.**

b) Oneri inerenti le necessarie regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali:

Alla luce di quanto prima descritto ed evidenziato in merito alla presenza (o meno) delle regolarità urbanistico-edilizie e catastali dei beni staggiti, al riguardo del presente lotto di vendita si può schematicamente riassumere quanto segue:

LOTTO NR.16

Le difformità riscontrate comporteranno al futuro acquirente la necessità di dovere procedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione edilizia e catastale degli immobili in questione presentando:

- **presso il Comune di Edolo** apposita istanza tesa ad ottenere la sanatoria delle opere edili abusive, procedendo alla rimozione / demolizione di quelle ritenute dall'Ente non sanabili;
- **presso l'Ufficio del Territorio di Brescia** apposita variazione catastale dell'unica unità immobiliare attualmente censita in catasto (Particella n.95).

Quanto sopra, ovviamente, sostenendo tutti gli oneri connessi alla predisposizione della documentazione tecnica necessaria alla definizione delle connesse pratiche edilizie e catastali che, considerando anche le relative spese per il pagamento delle dovute sanzioni amministrative e delle opere di adeguamento / demolizione, possono essere complessivamente stimati in:

Euro 11.386,50 (Diconsi Euro Undicimilatrecentottantasei/50)

Somma che nel prosieguo della presente perizia verrà correttamente decurtata dall'effettivo valore degli immobili oggetto di stima quando – riferendosi al **LOTTO NR.16** – si procederà alla determinazione del definitivo prezzo di vendita degli stessi in quanto, per l'appunto, da porre a carico del futuro acquirente.

OSSERVAZIONI:

- Per completezza di trattazione, si precisa che le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili staggiti, nei limiti del mandato ricevuto e nel rispetto delle funzioni proprie dei competenti Uffici, si intendono formulate in termini orientativi e previsionali e, pertanto, anche per quanto attiene gli importi economici, fatta comunque salva la possibile espressione di particolari pareri vincolanti, pronunce e/o irrogazioni di sanzioni amministrative da parte degli enti competenti in materia di vincoli paesaggistici e ambientali.

Quanto sopra in quanto detti Uffici rimandano la possibilità – o meno – di ammettere le istanze di sanatoria al definitivo esito delle istruttorie delle relative pratiche edilizie complete di elaborati scrittografici di dettaglio e, così pure, il loro potersi esprimere in modo certo in merito ai connessi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

c) Oneri di natura condominiale:

Dalle informazioni assunte in merito agli immobili staggiti facenti parte del **LOTTO NR.16** ed in considerazione delle precipue caratteristiche tipologiche dei fabbricati in cui gli stessi si trovano ubi-



cati (fabbricati rurali e terreni), a carico dei debitori eseguiti non è risultato esservi alcun onere di natura condominiale.

d) Altri vincoli:

- Patti e condizioni derivanti da quanto contenuto nell'atto di compravendita** autenticato dal Notaio Luigi Raffaele D'Agostino in data 6 giugno 2006 Rep. n.10892/1674, trascritto a Breno il 27 giugno 2006 ai n.ri 532114035, con cui il signor Marsegaglia Giuseppe vendeva al signor [REDACTED], in comunione legale dei beni, ma "quale bene personale ai sensi dell'art.179, stante l'intervento in atto del coniuge signora [REDACTED]" (come riportato nella sezione D della relativa nota di trascrizione), la piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Edolo censite al Catasto Terreni con i mappali n.98, n.102, n.124 e n.126 del foglio 99 ed al Catasto Fabbricati con il mappale 95 del foglio 99/CT, e **nella sezione D della relativa nota di trascrizione** dove è letteralmente riportato quanto segue: *"La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, ed in particolare quelle di cui al verbale di conciliazione innanzi al Tribunale Ordinario di Brescia, sezione distaccata di Breno, in data 26 luglio 2005, n.12/05 Verb. Conc., n.1323/05, relativo alla causa civile R.G. N.217/01, presentato per la registrazione in data odierna e trascritto a Breno il 25 maggio 2006 ai n.ri 4192-3/3218-9 e 4193/3219, che la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere, e così come elencate dai titoli di provenienza."*, precisandosi che nelle note di trascrizione di tali verbali si evince, come letteralmente riportato nella sezione D delle relative note di trascrizione, che:

"Le parti decidono di abbandonare la causa ai seguenti patti: premesso che il disegno allegato è parte integrante del presente atto di transazione, si stabilisce di individuare la superficie sul mappale n.126 di proprietà Marsegaglia Giuseppe su cui il ricorrente avrà diritto di manovra per proseguire lungo il secondo tratto di strada al fine di raggiungere la porzione a valle della proprietà mappale n.127; pertanto il ricorrente è edotto di non poter oltrepassare la linea curva indicata in disegno con le lettere A-B-C-D-E."

"Le parti decidono di abbandonare la causa ai seguenti patti: al resistente signor Marsegaglia Giuseppe viene garantito il diritto di passo come fino ad oggi usato sul percorso carraio che attraversa i mappali n.125 e n.127 per tutta la lunghezza della strada comunale fino al confine delle proprietà e per la larghezza di metri lineari 2,20 impegnandosi il ricorrente a mantenere codesto nastro libero da persone e cose a garanzia del diritto connesso a favore del resistente."

- Gli immobili facenti parte del presente lotto di vendita sono comunque soggetti:
 - ai patti, alle condizioni e alle servitù eventualmente precisati negli atti di provenienza;
 - alle norme ed ai vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e, in modo particolare, a quelli inerenti le zone omogenee e le classi in cui risultano essere compresi e/o classificati.

Gli stessi, inoltre, ove inclusi risultano anche essere assoggettati alle norme e ai vincoli inerenti:

- **Vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923** (mappali n.95, n.98, n.102, n.124 e n.148);
- **Vincolo paesaggistico ex art.142 c.1 lett.g) D.Lgs.42/2004** (mappali n.98, n.102 e parte dei mappali n.124 e n.148)
- **Fascia di rispetto stradale** (parte del mappale n.124).

10. STIMA DEGLI IMMOBILI:

a) Il valore corrente di mercato dei beni staggiti:

- I fabbricati e le altre costruzioni:**

Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.95;

Fg.99 – Mappale n.102 e manufatti insistenti sul mappali n.148

Preso visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per



assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo stato possibile accedere alla totalità dei locali che costituiscono gli immobili staggiti e, di conseguenza, verificare “*de visu*” le reali dimensioni dei beni oggetto di stima, si è optato per l’utilizzo del parametro tecnico ritenuto in questi più attendibile:

La superficie commerciale (S.C.) calcolata sulla base delle superfici lorde residenziali dei locali destinati ad abitazione (S.L.R.) e di quelle non residenziali (S.L.N.R.) degli accessori, delle pertinenze e delle altre UU.II.UU. con altra destinazione, così come effettivamente rilevate in loco e – dove non possibile – desumendo i dati metrici dai relativi documenti urbanistico-edilizi e/o catastali.

Tutti i dati metrici così desunti (S.L.R. e S.L.N.R.) e le relative superfici commerciali (S.C.) calcolate con l’utilizzo di appositi coefficienti di riduzione (Coeff.), si trovano riportate nelle tabelle A16), B16) e C16) del precedente paragrafo 2.

Alla luce di quanto fino a qui esposto – effettuata una accurata indagine di mercato estesa a zone omogenee avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati sui borsini immobiliari e tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dei beni staggiti e, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) dell’ubicazione degli stessi e della loro accessibilità,
- 3) del fatto che solitamente nel periodo invernale non possono essere raggiunti utilizzando normali autoveicoli;
- 4) della loro tipologia costruttiva ed edilizia,
- 5) dei vincoli cui sono sottoposti,
- 6) delle relative quote di comproprietà delle parti comuni dell’edificio e dei beni comuni,
- 7) del loro grado di vetustà,
- 8) dei materiali con cui risultano edificati,
- 9) delle loro precipue caratteristiche di finitura, di manutenzione e di conservazione,
- 10) della **destinazione d’uso non residenziale** degli stessi,
- 11) del fatto che risultano essere sprovvisti del relativo certificato di agibilità,
- 12) del fatto che sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati in data anteriore al pignoramento ed attualmente sono occupati da uno dei debitori esecutati (Sig. ██████████)

si è addivenuti alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.

Tali valori si sono ottenuti moltiplicando le superfici commerciali (S.C.) per i seguenti valori per metro quadro correnti di mercato:

Locali ultimati: 1.000,00 Euro/mq. (Diconsi Mille/00 Euro/mq.)

Locali non ultimati: 750,00 Euro/mq. (Diconsi Settecentocinquanta/00 Euro/mq.)

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore complessivo dei fabbricati oggetto di stima che, nel caso in questione, risulta pari a:

□ **LOTTO NR.16:**

Rif.: Fg.99/NCT – Intera proprietà della Particella n.95;

Fg.99 – Intera proprietà del Mappale n.102 e dei manufatti insistenti sul mappali n.148

- **Fabbricato principale:**

341,17 mq. x 1.000,00 Euro/mq.	= Euro	341.170,00
30,56 mq. x 750,00 Euro/mq.	= Euro	22.920,00

(... continua ...)



(... continua ...)

- Piccolo fabbricato rurale:		
1,70 mq. x 750,00 Euro/mq.	= Euro	1.275,00
- Pollaio coperto/scoperto con annesso recinto per cani:		
1,89 mq. x 750,00 Euro/mq.	= Euro	1.417,50

importi che, sommati fra loro, danno luogo ad un valore totale di:

Euro 366.782,50

(Diconsi Trecentosessantaseimilasettecentottantadue/50)

OSSERVAZIONI:

Nel caso in questione si ritiene doveroso precisare come nella zona omogenea esaminata si sia potuta verificare la presenza di un particolare mercato immobiliare esclusivamente rivolto agli "chalet" e alle cascine; tale mercato, di fatto, interessa fabbricati isolati situati in posizioni montane che vengono utilizzati come dimore saltuarie.

In considerazione delle precipe caratteristiche dell'edificio in questione, dunque, anche il fabbricato "de quo" – seppure di grandi dimensioni e composto da più UU.II.UU. – rientra a tutti gli effetti in questa tipologia di stabili e la sua stima, pertanto, risulta essere fondata sui valori di mercato che riguardano detti immobili.

I terreni:

Rif.: Fg.99 – Mappali n.98, n.124 e n.148

Preso visione dei luoghi, dei beni da stimare e del mercato immobiliare presente nella zona, per assolvere il quesito estimativo determinando il più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione, si è optato per adottare il metodo di stima sintetico comparativo in base a parametri tecnici.

Essendo in presenza di un appezzamento di terreno solo parzialmente recintato, in assenza – almeno in parte – di confini certi, si è optato per l'utilizzo della superficie catastale del fondo il cui dato è riportato nella tabella D16) del precedente paragrafo 2).

Alla luce di quanto fin qui esposto, effettuata un'indagine di mercato estesa ad una zona omogenea avente ad oggetto immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, visti i valori riportati nei borsini immobiliari e quelli contenuti nella tabella V.A.M. dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2018 elaborata dalla Commissione Espropri della Provincia di Brescia, tenuto conto di tutti i fattori e le componenti intrinseche ed estrinseche che possono influire a merito o demerito della valutazione dello stesso ed, in particolare:

- 1) dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,
- 2) del fatto che ne viene prevista la vendita per intero,
- 3) dell'ubicazione dei beni e della loro accessibilità,
- 4) della loro destinazione urbanistica,
- 5) della loro classificazione idrogeologica,
- 6) dei vincoli cui risultano essere soggetti,
- 7) della loro esposizione e giacitura,
- 8) dell'effettiva cultura attualmente in essere e del relativo valore del soprassuolo,
- 9) dell'effettiva destinazione d'uso dei terreni,
- 10) del fatto che solitamente nel periodo invernale non possono essere raggiunti utilizzando normali autoveicoli;
- 11) del fatto che i terreni sono liberi da contratti di affitto regolarmente registrati

si è addivenuti alla determinazione del più probabile attuale valore corrente di mercato degli immobili in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole connessa alla presente procedura esecutiva.



Tali valori si sono ottenuti moltiplicando la complessiva superficie catastale (Sup. Cat.) dei terreni per i valori unitari ritenuti più congrui, calcolati in funzione dei prezzi correnti di mercato opportunamente corretti tenendo conto delle susesposte molteplici considerazioni e, più precisamente:

- Aree in zona E1 : 10,00 Euro/mq. (Dieci/00 Euro per metro quadro)**
- Aree in zona E2 : 4,50 Euro/mq. (Quattro/50 Euro per metro quadro)**
- Aree in viabilità : 4,50 Euro/mq. (Quattro/50 Euro per metro quadro)**

Procedendo nel calcolo si è quindi addivenuti al valore dei terreni in questione che risulta pari a:

LOTTO NR.16:

Rif.: Fg.99 – Intera proprietà dei Mappali n.98, n.124 e n.148

Mappale n.98:

Area in zona E1	175 mq.	X	10,00 Euro/mq.	=	Euro	1.750,00
Area in zona E2	8.335 mq.	X	4,50 Euro/mq.	=	Euro	37.507,50
-----						-----
SOMMANO:					Euro	39.257,50
=====						=====

Mappale n.124:

Area in zona E1	1.197 mq.	X	10,00 Euro/mq.	=	Euro	11.970,00
Area in zona E2	1.558 mq.	X	4,50 Euro/mq.	=	Euro	7.011,00
Area in viabilità	245 mq.	X	4,50 Euro/mq.	=	Euro	1.102,50
-----						-----
SOMMANO:					Euro	20.083,50
=====						=====

Mappale n.148:

Area in zona E1	9.643 mq.	X	10,00 Euro/mq.	=	Euro	3.740,00
Area in zona E2	894 mq.	X	4,50 Euro/mq.	=	Euro	4.023,00
-----						-----
SOMMANO:					Euro	7.763,00
=====						=====

Da cui, per la totalità dei beni staggiti, si avrà:

$$\text{Euro } (366.782,50 + 39.257,50 + 20.083,50 + 7.763,00) = \text{Euro } 433.886,50$$

Valore, quest'ultimo, da cui bisogna però ancora detrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale degli immobili in questione; oneri che resteranno interamente a carico del futuro acquirente e che sono stati così precedentemente quantificati (Rif.: paragrafo 9 lett.b)):

$$\text{Euro } 11.386,50 \text{ (Diconsi Euro Diecimilatrecentocinquantasei/50)}$$

Da cui:

$$\text{Euro } (433.886,50 - 11.386,50) = \text{Euro } 422.500,00$$

E, quindi:

LOTTO NR.16

Rif.: Fg.99/NCT – Intera proprietà della Particella n.95 (con destinazione non residenziale);
Fg.99 – Intera proprietà dei Mappali n.98, n.102, n.124 e n.148

$$\text{Euro } 422.500,00$$

(Diconsi Euro Quattrocentoventiduemilacinquecento/00)

Valore, quest'ultimo, da intendersi comunque valutato "a corpo" e non "a misura", valido per la vendita degli immobili in unico lotto.



b) Il valore di realizzo dei beni staggiti:

In considerazione del fatto che gli immobili staggiti, nelle procedure esecutive, sono di fatto soggetti a **vendita forzata** e che, pertanto, in queste circostanze l'intervallo di commercializzazione entro cui avviene la vendita è troppo breve rispetto a quello richiesto affinché si realizzi la libera definizione del valore di mercato, si analizza ora anche il cosiddetto valore di realizzo.

Tale valore – anche in considerazione dei tempi ancora necessari al completamento della procedura esecutiva “*de quo*”, della eccezionale crisi strutturale che sta attraversando il nostro mercato immobiliare e del verosimile perdurare della stessa sia nel breve che nel medio periodo – tenuto conto della grande offerta di immobili sul mercato e dell'andamento delle aste giudiziarie, si ritiene possa essere così realisticamente stimato:

□ **LOTTO NR.16**

Rif.: Fg.99/NCT – Intera proprietà della Particella n.95 (con destinazione non residenziale);
Fg.99 – Intera proprietà dei Mappali n.98, n.102, n.124 e n.148

Euro (422.500,00 – 20% x 422.500,00) = Euro 338.000,00

Euro 338.000,00

(Diconsi Euro Trecentotrentottomila/00)

Importo ottenuto decurtando dal più probabile attuale valore corrente di mercato dei beni prima stimati una quota pari al 20% (venti per cento) dello stesso.



IV. CONCLUSIONI:

Nel precisare come la presente perizia sia fondata sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici e, dunque, come la sua attendibilità sia strettamente correlata alla veridicità e completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del sottoscritto C.T.U., **alla luce di quanto fin qui esposto, si può concludere quanto segue:**

1. LOTTO NR.01:

Rif. .: Catasto dei Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione Urbana DAR
Fg.3/DAR – Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e relativi B.C.N.C.
Quota indivisa di ½ (un mezzo) della proprietà

- Il più probabile valore corrente di mercato della quota indivisa di ½ (un mezzo) della proprietà dei beni in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupati ed utilizzati dal Sig. ██████████ (debitore esecutato) e dalla propria famiglia, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

- LOTTO NR.01**

Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'intera villa, dei relativi accessori e delle relative pertinenze.
(Rif.: Fg.3/DAR – Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e relativi B.C.N.C.)

Euro 682.500,00

(Diconsi Euro Seicentottantaduemilacinquecento/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

- Il più probabile valore complessivo di realizzo della quota indivisa di ½ (un mezzo) dei beni in questione**, con gli immobili considerati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupati ed utilizzati dal Sig. ██████████ (debitore esecutato) e dalla propria famiglia, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

- LOTTO NR.01**

Proprietà della quota indivisa di ½ (un mezzo) dell'intera villa, dei relativi accessori e delle relative pertinenze.
(Rif.: Fg.3/DAR – Particelle n.11702 Subb.1, 2, 3, 4 e 5 e relativi B.C.N.C.)

Euro 546.000,00

(Diconsi Euro Cinquecentoquarantaseimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.



2. LOTTO NR.02:

Rif. .: Catasto dei Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione Urbana DAR
Fg.8/DAR – Particelle n.4078 Subb.1 e 3 e Particella n.7986
Intera Proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà dei beni in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente in parte utilizzati da non meglio precisata ditta terza ed in parte dalla moglie del Sig. ██████████ (debitore esecutato), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.02

Intera proprietà dell'appartamento sito al primo piano dell'edificio (Particella n.4078 Sub.1), del sottostante locale (Particella n.4078 Sub.3) e della attigua U.I.U. (Particella n.7986)
(Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4078 Subb.1 e 3 e Particella n.7986)

Euro 125.000,00

(Diconsi Euro Centoventicinquemila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà degli immobili in questione**, considerati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente in parte utilizzati da non meglio precisata ditta terza ed in parte dalla moglie del Sig. ██████████ (debitore esecutato), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.02

Intera proprietà dell'appartamento sito al primo piano dell'edificio (Particella n.4078 Sub.1), del sottostante locale (Particella n.4078 Sub.3) e della attigua U.I.U. (Particella n.7986)
(Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4078 Subb.1 e 3 e Particella n.7986)

Euro 100.000,00

(Diconsi Euro Centomila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

3. LOTTO NR.03:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme
Fg.8/DAR – Particella n.4076 Sub.11 e Particella n.4076 Sub.12
Quota indivisa di ¼ (un quarto) della proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato della quota di proprietà indivisa di ¼ (un quarto) della proprietà dei beni in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, senza



spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuite “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.03

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della porzione di tettoia (Particella n.4078 Sub.11) e della attigua corte urbana (Particella n.4076 Sub.12)
(Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4076 Subb.11 e 12)

Euro 2.625,00

(Diconsi Euro Duemilaseicentovecinque/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

- b) Il più probabile valore complessivo di realizzo della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà del bene in questione**, con gli immobili considerati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuite “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.03

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della porzione di tettoia (Particella n.4078 Sub.11) e della attigua corte urbana (Particella n.4076 Sub.12)
(Rif.: Fg.8/DAR – Particelle n.4076 Subb.11 e 12)

Euro 2.100,00

(Diconsi Euro Duemilacentovecinque/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

4. LOTTO NR.04:

Rif. .: Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme
Fg.9 – Mappali n.3115 e n.10940
Intera Proprietà

- a) Il più probabile valore corrente di mercato dell’intera proprietà dei beni in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente in parte utilizzati e coltivati da non precisata ditta terza e per il resto da tutti liberamente accessibili ed utilizzati come strada / parcheggio, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.04:

Intera proprietà dei terreni di cui ai Mappali n.3115 e n.10940
(Rif.: Fg.9 – Mappali n.3115 e n.10940)

Euro 25.000,00

(Diconsi Euro Venticinquemila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.



- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà dei beni in questione**, con gli immobili considerati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente in parte utilizzati e coltivati da non precisata ditta terza e per il resto a tutti liberamente accessibili ed utilizzati come strada / parcheggio, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.04:

Intera proprietà dei terreni di cui ai Mappali n.3115 e n.10940

Rif.: Fg.9 – Mappali n.3115 e n.10940

Euro 20.000,00
(Diconsi Euro Ventimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.

5. LOTTO NR.05:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione Urbana DAR

Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5

Intera proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà del bene in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con l'immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa eventuale demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.05:

Intera proprietà del “locale di deposito – corsia di accesso all'autorimessa” posta al P.S1

(Rif.: Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5)

Euro 36.500,00
(Diconsi Euro Trentaseimilacinquecento/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà del bene staggito in questione**, con l'immobile considerato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa eventuale demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.05:

Intera proprietà del “locale di deposito – corsia di accesso all'autorimessa” posta al P.S1

(Rif.: Fg.2/DAR – Particella n.2178 Sub.5)

Euro 29.200,00
(Diconsi Euro Ventinovemiladuecento/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, conside-



rando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

6. LOTTO NR.06:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione Urbana DAR
Fg.8/DAR – Particella n.10412
Intera proprietà

Rif. .: Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione A
Fg.9 – Mappale n.10413
Intera proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà dei beni in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente da tutti liberamente accessibili ed utilizzati come strada, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese eventuali demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.06

Intera proprietà della "area urbana – sedime stradale" di cui alla Particella n.10412 e del vicino allargamento stradale di cui al Mappale n.10413
(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà della Particella n.10412)
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.10413)

Euro 10.000,00
(Dicinsi Euro Diecimila/00)

Valore da intendersi calcolato "a corpo" e non "a misura" con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà dei beni in questione**, con gli immobili considerati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente da tutti liberamente accessibili ed utilizzati come strada, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese eventuali demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.06

Intera proprietà della "area urbana – sedime stradale" di cui alla Particella n.10412 e del vicino allargamento stradale di cui al Mappale n.10413
(Rif.: Fg.8/DAR – Intera proprietà della Particella n.10412)
(Rif.: Fg.9 – Intera proprietà del Mappale n.10413)

Euro 8.000,00
(Dicinsi Euro Ottomila/00)

Valore da intendersi calcolato "a corpo" e non "a misura" con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.

7. LOTTO NR.07:

Rif. .: Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione A
Fg.9 – Mappale n.10410
Intera proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà del bene in questione con-**



siderata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli, con l'immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato e coltivato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.07

Intera proprietà del terreno di cui al Mappale n.10410
(Rif.: Fg.9 – Mappale n.10410)

Euro 18.750,00

(Diconsi Euro Diciottomilasettecentocinquanta/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.

- b) Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà del bene in questione**, con l'immobile considerato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato e coltivato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.07

Intera proprietà del terreno di cui al Mappale n.10410
(Rif.: Fg.9 – Mappale n.10410)

Euro 15.000,00

(Diconsi Euro Quindicimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.

8. LOTTO NR.08:

Rif. : Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione Urbana DAR
Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20
Intera Proprietà

- a) Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà del bene in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con l'immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa eventuale demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.08

Intera proprietà del locale di deposito
(Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20)

Euro 5.500,00

(Diconsi Euro Cinquemilacinquecento/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.



- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà del bene in questione**, con l'immobile considerato libero da trascrizioni pregiudizievoli legati alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa eventuale demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.08

Intera proprietà del locale di deposito
(Rif.: Fg.8/DAR – Particella n.11104 Sub.20)

Euro 4.400,00
(Diconsi Euro Quattromilaquattrocento/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

9. LOTTO NR.09:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione Urbana DAR

Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2

Intera Proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà del bene in questione considerata compravenduta in un mercato liquido fra parti consapevoli**, con l'immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.09

Intera proprietà del fabbricato mai ultimato e della relativa corte esclusiva.
(Rif.: Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2)

Euro 20.000,00
(Diconsi Euro Ventimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà del bene in questione**, con l'immobile considerato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.09

Intera proprietà del fabbricato mai ultimato e della relativa corte esclusiva.
(Rif.: Fg.4/DAR – Particella n.1937 Sub.2)

Euro 16.000,00
(Diconsi Euro Sedicimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito.



10. LOTTO NR.10:

Rif. .: Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione A
Fg.9 – Mappali n.3269, n.3908 e n.3909
Intera Proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà dei beni in questione considerata compravenduta in un mercato liquido fra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzati e coltivati da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa eventuale demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.10

Intera proprietà dei terreni di cui ai Mappali n.3269, n.3908 e n.3909
(Rif.: Fg.9 – Mappali n.3269, n.3908 e n.3909)

Euro 15.000,00
(Diconsi Euro Quindicimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiati.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà dei beni in questione**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzati e coltivati da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – compresa eventuale demolizione delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.10

Intera proprietà dei terreni di cui ai Mappali n.3269, n.3908 e n.3909
(Rif.: Fg.9 – Mappali n.3269, n.3908 e n.3909)

Euro 12.000,00
(Diconsi Euro Dodicimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiati.

11. LOTTO NR.11:

Rif. .: Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme – Sezione A
Fg.9 – Mappale n.3900
Intera Proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell'intera proprietà del bene in questione considerata compravenduta in un mercato liquido fra parti consapevoli**, con l'immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato e coltivato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.11

Intera proprietà del terreno di cui al Mappale n.3900
(Rif.: Fg.9 – Mappale n.3900)

Euro 11.125,00
(Diconsi Euro Undicimilacentocinque/00)



Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell'intera proprietà del bene in questione**, con l'immobile considerato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzato e coltivato da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.11**

Intera proprietà del terreno di cui al Mappale n.3900
(Rif.: Fg.9 – Mappale n.3900)

Euro 8.900,00
(Euro Ottomilanovecento/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito.

12. LOTTO NR.12:

Rif. .: Catasto Terreni del Comune di Darfo Boario Terme

Fg.9 – Mappali n.3077 e n.3892

Quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà dei beni in questione considerati compravenduti in un mercato liquido fra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzati e coltivati da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.12**

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dei terreni di cui ai Mappali n.3077 e n.3892
(Rif.: Fg.9 – Mappali n.3077 e n.3892)

Euro 6.231,25
(Euro Seimiladuecentotrentuno/25)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà dei beni in questione**, con gli immobili considerati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente utilizzati e coltivati da non precisata ditta terza, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.12**

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dei terreni di cui ai Mappali n.3077 e n.3892
(Rif.: Fg.9 – Mappali n.3077 e n.3892)

Euro 4.985,00
(Euro Quattromilanovecentottantacinque/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti.



13. LOTTO NR.13:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Edolo

Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2

Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.1

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto)

Fg.99/NCT – Particella n.147

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo)

Rif. .: Catasto Terreni del Comune di Edolo

Fg.99 – Mappale n.146

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto)

Fg.99 – Mappale n.153

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo)

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato delle predette quote indivise della proprietà dei beni in questione considerate compravendute in un mercato liquido fra le parti**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente a disposizione ed utilizzati dal Sig. ██████████ (debitore esecutato), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.13:**

Fabbricati, relativi accessori e pertinenze:

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell’U.I.U. con dest.ne d’uso non residenziale utilizzata come abitazione, della rimessa, della porzione del portico annessa alla legnaia e della corte comune:

(Rif. .: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2

Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.1

Fg.99/NCT – B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4)

Proprietà della q.ta indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della legnaia e dell’annessa porzione di portico

(Rif. .: Fg.99/NCT – Particella n.147)

Terreni:

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) del terreno di cui al Mappale n.146

(Rif.: Fg.99 – Mappale n.146)

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del terreno di cui al Mappale n.153

(Rif.: Fg.99 – Mappale n.153)

Euro 25.000,00
(Euro Venticinquemila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo delle predette quote indivise della proprietà dei beni in questione**, con gli immobili considerati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente a disposizione ed utilizzati dal Sig. ██████████ (debitore esecutato), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:



□ **LOTTO NR.13:**

Fabbricati, relativi accessori e pertinenze:

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell'U.I.U. con dest.ne d'uso non residenziale utilizzata come abitazione, della rimessa, della porzione del portico annessa alla legnaia e della corte comune:

(Rif. .: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.4 graffata alla Particella n.145 Sub.2

Fg.99/NCT – Particella n.145 Sub.1

Fg.99/NCT – B.C.N.C.: Particella n.145 Sub.4)

Proprietà della q.ta indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della legnaia e dell'annessa porzione di portico
(Rif. .: Fg.99/NCT – Particella n.147)

Terreni:

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) del terreno di cui al Mappale n.146

(Rif.: Fg.99 – Mappale n.146)

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del terreno di cui al Mappale n.153

(Rif.: Fg.99 – Mappale n.153)

Euro 20.000,00
(Diconsi Euro Ventimila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

14. LOTTO NR.14:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Edolo

Fg.99/NCT – Particella n.144 Sub.1

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto)

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà del bene in questione considerato compravenduto in un mercato liquido fra parti consapevoli**, con l'immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupato ed utilizzato da altro comproprietario indiviso, senza spese condominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese eventuali demolizioni delle opere non sanabili – attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.14:**

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della porzione di alloggio (unita di fatto a particella di altra ditta), dei due vicini porticati e, “*pro quota*”, del relativo B.C.N.C.

(Rif.: Particella n.144 Sub.1 e “*pro quota*” B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2)

Euro 6.250,00
(Diconsi Euro Seimiladuecentocinquanta/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà del bene in questione**, con l'immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupato ed utilizzato da altro comproprietario indiviso, senza spese con-



dominiali pregresse e regolare sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese eventuali demolizioni delle opere non sanabili – attribuiti “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.14:**

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della porzione di alloggio (unita di fatto a particella di altra ditta), dei due vicini porticati e, “*pro quota*”, del relativo B.C.N.C. (Rif.: Particella n.144 Sub.1 e “*pro quota*” B.C.N.C.: Particella n.144 Sub.2)

Euro 5.000,00
(Diconsi Euro Cinquemila/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

15. LOTTO NR.15:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Edolo

Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto)

a) **Il più probabile valore corrente di mercato della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà del bene in questione considerata compravenduta in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con l’immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupato da uno degli altri comproprietari, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuite “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.15:**

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell’U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione e, “*pro quota*”, dei relativi B.C.N.C.

(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3 e, “*pro quota*”, relativi B.C.N.C.: Particella n.55 Sub.6 e Particella n.144 Sub.2):

Euro 10.500,00
(Diconsi Euro Diecimilacinquecento/00)

Valore da intendersi calcolato “*a corpo*” e non “*a misura*” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo della quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) della proprietà del bene in questione**, con l’immobile stimato libero da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente occupato da terzo estraneo, senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – attribuite “*pro quota*” a carico del futuro acquirente), risulta pari a:

□ **LOTTO NR.15:**

Proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dell’U.I.U. con destinazione non residenziale in corso di costruzione e, “*pro quota*”, dei relativi B.C.N.C.



(Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.55 Sub.5 graffata alla Particella n.145 Sub.3 e, “pro quota”, relativi B.C.N.C.: Particella n.55 Sub.6 e Particella n.144 Sub.2):

Euro 8.400,00
(Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00)

Valore da intendersi calcolato “a corpo” e non “a misura” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano il bene staggito e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni dell’edificio di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

16. LOTTO NR.16:

Rif. .: Catasto Fabbricati del Comune di Edolo

Fg.99/NCT – Particella n.95

Intera proprietà

Catasto Terreni del Comune di Edolo

Fg.99 – Mappali n.98, n.102, n.124 e n.148

Intera proprietà

- a) **Il più probabile valore corrente di mercato dell’intera proprietà dei beni in questione considerati compravenduti in un mercato liquido tra parti consapevoli**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente a disposizione ed occupati dal Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.16

Intera proprietà del fabbricato rurale a destinazione non residenziale utilizzato come abitazione (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.95), del vicino piccolo edificio rurale (Fg.99 – Mappale n.102) e dei circostanti terreni (Fg.99 – Mappali n.98, n.124 e n.148)

Euro 422.500,00
(Diconsi Euro Quattrocentoventiduemilacinquecento/00)

Valore da intendersi calcolato “a corpo” e non “a misura” con stima di tipo sintetico, considerando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni degli edifici di cui all’art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

- b) **Il più probabile valore complessivo di realizzo dell’intera proprietà dei beni staggiti in questione**, con gli immobili stimati liberi da trascrizioni pregiudizievoli legate alla procedura e da contratti di affitto registrati in data anteriore al pignoramento, ma comunque attualmente a disposizione ed occupati dal Sig. Ducoli Silvio (debitore esecutato), senza spese condominiali pregresse e regolari sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale (con oneri di regolarizzazione – comprese demolizioni delle opere non sanabili – ad esclusivo carico del futuro acquirente), risulta pari a:

LOTTO NR.16

Intera proprietà del fabbricato rurale a destinazione non residenziale utilizzato come abitazione (Rif.: Fg.99/NCT – Particella n.95), del vicino piccolo edificio rurale (Fg.99 – Mappale n.102) e dei circostanti terreni (Fg.99 – Mappali n.98, n.124 e n.148)

Euro 338.000,00
(Diconsi Euro Trecentotrentottomila/00)

Valore da intendersi calcolato “a corpo” e non “a misura” con stima di tipo sintetico, conside-



rando tutte le peculiarità che caratterizzano i beni staggiti e comprendendo – pro quota – la relativa comproprietà delle parti comuni degli edifici di cui all'art.1117 C.C. e dei beni comuni così come identificati in catasto e negli atti di provenienza.

OSSERVAZIONI:

Per ogni e qualsiasi considerazione e determinazione al riguardo si precisa che, con riferimento ai singoli lotti di vendita, alcuni dei beni comuni non censibili (B.C.N.C.) ai beni staggiti e, più precisamente:

- LOTTO NR.01 – Particelle n.11702 Subb.6 e 7
- LOTTO NR.02 – Particella n. 4078 Sub.4
- LOTTO NR.13 – Particella n. 145 Sub.4
- LOTTO NR.14 – Particella n. 144 Sub.2
- LOTTO NR.15 – Particelle n. 55 Sub.6 e n.144 Sub.2

non risultano essere direttamente colpiti dalla procedura esecutiva in questione


Tanto il sottoscritto C.T.U. ha accertato ed elaborato, dandone esposizione in adempimento all'incarico conferitogli, fidando di avervi atteso con cura nella presente relazione di stima immobiliare, composta di **n.243 (duecentoquarantatre)** facciate e dei seguenti allegati che formano parte integrante e sostanziale della stessa.

V. Elenco degli allegati:

- ❖ **Allegato n.01:** Inquadramento cartografico;
- ❖ **Allegato n.02:** Descrizione grafica degli immobili staggiti;
- ❖ **Allegato n.03:** Documentazione fotografica;
- ❖ **Allegato n.04:** Documentazione catastale;
- ❖ **Allegato n.05:** Estratto ispezioni effettuate c/o l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare;
- ❖ **Allegato n.06:** Documentazione urbanistico edilizia e C.D.U.;
- ❖ **Allegato n.07:** Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate;
- ❖ **Allegato n.08:** Dichiarazione del C.T.U.;
- ❖ **Allegato n.09:** Copia dei verbali di sopralluogo.

La presente relazione di perizia, completa dei relativi allegati (**dal n.01 al n.09**), a termini di legge, viene depositata per via telematica presso la competente Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e, contestualmente, inviata in copia ai debitori esecutati, al creditore procedente ed agli intervenuti;

Piancogno, li 07.06.2019

IL C.T.U.


=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

