

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

DARFO BOARIO TERME (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1022/2012 riunita alla n. 215/2015

Promossa da

contro

Premessa

Il Sottoscritto Dott. Arch. Ugo Baisotti nato a Breno (BS) il 08.10.64 C.F. BSTGUO64R08B149K, P.I. 02153590985, con studio professionale a Darfo Boario Terme (BS) in via A. De Gasperi n. 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, con ordinanza di nomina in data 05 LUGLIO 2018, veniva incaricato dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore. Di conseguenza il sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

LA PRESENTE TRATTAZIONE RIGUARDA UNICAMENTE GLI IMMOBILI DELLA PROCEDURA NON GIA' OGGETTO DELLA PRECEDENTE PERIZIA DI STIMA DEL 08 MARZO 2013 (ES.IMM. 1022/2012)



Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile a firma del Dott. Francesco Saverio Iannasso, Notaio in Gussago BS.

(All. A –certificazione notarile)

Gli atti di provenienza degli immobili, sono stati reperiti dallo scrivente e allegati alla presente alla lettera B e C.

(All. B – atto 11/07/1991 notaio Giorgio Cemmi)

(All. C – atto 26/06/1986 notaio Franco Schiantarelli)

Presso la Camera di Commercio IAA di Brescia è stata tratta la visura camerale storica relativa alla [redacted] che si allega alla lettera E.

(All. D – Visura camerale storica in data 29/10/2018)

Individuazione catastale e proprietà

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

Catasto Terreni Comune di Darfo Boario Terme

- Foglio 9 Particella 3946 Prato superficie 910 mq Reddito D. 3,29 €

Reddito A. 2,11 €

- Foglio 9 Particella 9451 Prato superficie 195 mq Reddito D. 0,70 €

Reddito A. 0,45 €

- Foglio 9 Particella 9453 Prato superficie 110 mq Reddito D. 0.40 €

Reddito A. 0,26 €



L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

██ con sede in Darfo Boario Terme

(BS) C.F.: ██ (proprietà per 1/1)

(All. E – Mappa e visure catastali immobili)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria redatta dal Dott. Francesco Saverio Iannasso, Notaio in gussago riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 30.07.2015 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 31/10/2018 data delle ispezioni ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. F – ispezioni ipotecarie del 31.10.2018)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Darfo Boario Terme, all'esterno dell'abitato, nella campagna, lungo la via G. Mazzini che dalla frazione Montecchio conduce alla frazione Sacca di Esine.

Trattasi di terreni pertinenziali alla proprietà di cui al mappale 2241 già oggetto di perizia in data 08/03/2013 (IMMOBILE "A") relativa alla esecuzione immobiliare n. 1022/2012 riunita alla presente. L'area che comprende pure il citato mappale 2241 risulta interamente recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante recinzione metallica, con unico cancello di ingresso.



I mappali oggetto della presente perizia (particella 9451,9453 e 3946) sono di fatto pertinenziali al fabbricato insistente sull'area, ne costituiscono il giardino. In particolare il mappale 9451 è gravato dalla presenza nel suo sottosuolo di linee e servizi interrati in uso alle abitazioni e locali di cui al mappale 2241 per la cui descrizione si rimanda alla perizia in data 08/03/2013 IMMOBILE "A". Le particelle 9453 e 3946 si presentano come terreni in stato di abbandono e incuria sui quali sono cresciuti rovi e vegetazione selvatica che rendono impossibile percorrerne l'area. Sul mappale 3946 giacciono in stato di abbandono alcune baracche di lamiera non fissate al terreno e poste in loco abusivamente. Il costo della loro rimozione è stato stimato forfettariamente in euro 1200,00.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente gli immobili risultano conformi ai dati catastali. In particolare se ne indicano di seguito i confini:

-particella 9451 confina: a nord Via Mazzini, a est particella 9450, a sud particella 9453, a ovest particella 2241

-particella 9453 confina: a nord particella 9451, a est particella 9452, a sud una piccola roggia

- particella 3946 confina: a nord particella 2241, a est particella 9453, a sud una piccola roggia, ad ovest particella 3810

Stato di possesso

Gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato non sono registrati



contratti di comodato gratuito, locazione o preliminari di compravendita inerenti gli immobili oggetto della procedura.

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non vi è gestione condominiale degli immobili staggiti.

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al P.G.T. del Comune di Darfo Boario Terme, approvato con delibera del C.C. n. 22 del 26/04/2017, gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nella seguente zona urbanistica: *Zona Agricola Pedemontana boschiva*. Il mappale 9451 per circa 15 mq è compreso in *Zona destinata a nuova viabilità e allargamenti stradali*. I terreni non sono edificati. Si segnala la presenza di baracche in lamiera appoggiate al suolo di antica costruzione facilmente rimovibili.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla lettera I ove sono indicati i vincoli urbanistici.

(All. G – Estratti da P.G.T.)

(All. H – Certificato di destinazione Urbanistica in data 05 ottobre 2018)

Formazione dei lotti

Gli immobili pignorati potrebbero essere venduti singolarmente in quanto ognuno identificato catastalmente e individuabile fisicamente ma questa opzione rischierebbe di deprezzare sensibilmente i beni. In considerazione di quanto detto si suggerisce di porre in vendita il compendio immobiliare in un singolo lotto così composto:



Lotto 1 UNICO

Catasto Terreni Comune di Darfo Boario Terme

- Foglio 9 Particella 3946 Prato superficie 910 mq Reddito D. 3,29 €

Reddito A. 2,11 €

- Foglio 9 Particella 9451 Prato superficie 195 mq Reddito D. 0,70 €

Reddito A. 0,45 €

- Foglio 9 Particella 9453 Prato superficie 110 mq Reddito D. 0.40 €

Reddito A. 0,26 €

***POICIE' L'AREA E' INTERAMENTE RECINTATA E COMPRENDE
PURE L'IMMOBILE "A" DI CUI ALLA PERIZIA IN DATA 08/03/2013
(ES.IMM.1022/2012) DEL QUALE IL LOTTO 1 RAPPRESENTA DI
FATTO UNA PERTINENZA, SI CONSIGLIA DI PORRE IN VENDITA
IN UNICA SOLUZIONE L'INTERA PROPRIETA' RECINTATA VALE
A DIRE: immobile "A" (di cui alla perizia del 08/03/2013) unito al lotto 1
unico di cui alla presente.***

Valore del bene e costi

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti tecnologici, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per immobili analoghi a quelli di cui si tratta per caratteristiche e per destina-



zione d'uso, si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie.

Le superfici sono quelle desunte dalla documentazione catastale; la valutazione finale complessiva degli immobili, calcolata come sopra esposto, è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura. In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze e vincoli presenti in sito.

Lotto 1 – UNICO

Terreno a prato

Particella 3946 mq. 910

Particella 9451 mq. 195

Particella 9453 mq. 110

Totale mq. 1215 x 15,00 €/mq = 18.225,00 euro

- Decurtazione per rimozione baracche in lamiera (in considerazione dello stato del bene si stima a corpo in € 1.200,00 (18.225,00-1.200,00) = 17.025,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO A 50 €) = € 17.000,00 (diciassettemila euro e zero centesimi)



Allegati:

(All. 1 – Documentazione fotografica)

(All. A –certificazione notarile)

(All. B – atto 11/07/1991 notaio Giorgio Cemmi)

(All. C – atto 26/06/1986 notaio Franco Schiantarelli)

(All. D – Visura camerale storica in data 29/10/2018)

(All. E – Mappa e visure catastali immobili)

(All. F – ispezioni ipotecarie del 31.10.2018)

(All. G – Estratti da P.G.T.)

(All. H Certificato di destinazione Urbanistica in data 05 ottobre 2018)

Darfo Boario Terme, 06.11.2018

Il Perito:

(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

