

# TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 294/2016** riunita alle esecuzioni N°  
**762/2019 e 796/2019**

G.O.T.: **Dr. Davide Foppa Vicenzini**

PROMOSSA DA: **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.**  
(C.F. : 03 034 840 169)  
Piazza Vittorio Veneto n° 8 - 24122 - BERGAMO (BG)  
Rappresentata da:

**Avv.ti ALFREDO BAZOLI e MAURO GHEDA**  
Contrada Soncin Rotto n° 6 – 25122 – BRESCIA (BS)

**U.B.I UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**  
(C.F.: 03 053 920 165 – P.Iva: 04 334 690 163)  
Piazza Vittorio Veneto n° 8 - 24122 - BERGAMO (BG)  
Rappresentata da:

**Avv.ti ALFREDO BAZOLI e MAURO GHEDA**  
Contrada Soncin Rotto n° 6 – 25122 – BRESCIA (BS)

**RIVIERA NPL SRL.**  
(C.F. e P. Iva : 04 972 800 264)  
Via Vittorio Alfieri n° 1 - 31015 - CONEGLIANO (TV)  
Rappresentata da:

**Avv. MARCO SILVESTRI**  
C/O Studio avv. Monica Botturi  
Via Solferino n° 17 – 25122 – BRESCIA (BS)

CONTRO: **OMISSIS...**

**OMISSIS...**

C.T.U.: **Dott. Ing. Domenico Corbelli**  
(c.f.: CRB DNC 80A08 B149 I) - Ordine degli ingegneri di BRESCIA n° 71/B  
Studio in via San Fermo n° 50 – 25042 – BORNO (BS)

INTERVENUTI: \*\*\*

## **IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO N° 1:**

**Descrizione sintetica:** trattasi di bene immobile costituito da appartamento (*bilocale*) al primo piano, posto auto esclusivo al piano terra e cantina al secondo piano seminterrato; sono inoltre comprese le proporzionali quote delle pertinenze comuni poste ai piani: terra, primo seminterrato e secondo seminterrato; il tutto all'interno del condominio "Castello".

**Ubicazione:** Comune di BRENO (BS) – 25043 – via I° MAGGIO - civico n°2.

**Identificativi catastali :** i beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di BRENO (BS) codice (B 149) nel modo seguente:

N.	Fgl.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita [€]
1	13	928	44	A/3	4	2,5 vani	Totale : 55 m <sup>2</sup>	154,94
2	13	928	61	C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Totale : 13 m <sup>2</sup>	28,87
3	13	928	80	C/2	4	7 m <sup>2</sup>	Totale : 8 m <sup>2</sup>	15,91
4	13	928	105	Area urbana		70 m <sup>2</sup>		
5	13	928	112	Area urbana		12 m <sup>2</sup>		
6	13	928	113	Area urbana		8 m <sup>2</sup>		
7	13	928	114	Area urbana		33 m <sup>2</sup>		
8	13	928	115	Area urbana		13 m <sup>2</sup>		

Si precisa che per quanto riguarda il bene N°:

1. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano primo (1);
2. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T);
3. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano secondo seminterrato (S2);
4. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T);
5. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano secondo seminterrato (S2);
6. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano seminterrato (S1);
7. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T);
8. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T).

Si precisa che dall'analisi delle visure catastali (incluse quelle storiche); nonché da quanto indicato nella certificazione notarile, i beni dal numero uno al numero tre compreso, risultano così intestati:

- 1/1 INTERO DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ - ...OMISSIS...
- e
- 1/1 INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO ...OMISSIS...

Si precisa inoltre che dall'analisi delle visure catastali (incluse quelle storiche); da quanto indicato nella certificazione notarile nonché da quanto si evince dall'atto del Notaio Francesco Trapani, ad ...OMISSIS... spetta il diritto di proprietà della quota indivisa di 18,59‰ dei beni individuati dal numero quattro all'otto compreso.

Dalla verifica delle visure catastali i beni individuati ai punti da 4 ad 8 compreso risultano tutt'ora intestati a nome della società "Arcadia Immobiliare SRL" (c.f.: 01 744 000 983).

### **Quota di proprietà:**

- Piena ed esclusiva proprietà (1/1) del diritto della nuda proprietà spettante ad ...OMISSIS...
- Piena ed esclusiva proprietà (1/1) del diritto di usufrutto spettante ad ...OMISSIS...

**Divisibilità dell'immobile:** L'immobile non risulta ulteriormente divisibile.

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :** € 60.000,00 diconsi euro sessantamila/00.

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** La commerciabilità del cespite risulta **"SUFFICIENTE"** considerata la vetustà dello stesso, la posizione rispetto ai servizi del Comune di Breno, i vincoli di natura comunale, condominiale, locatizi e considerando infine l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare.

**Audit documentale**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No vedi nota (6) pag. 16
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

**Formalità e vincoli**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si vedi pag.ne 16-17
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

**Limitazioni**

Assunzioni e condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si vedi pagina 18 e nota (7)
------------------------------------	-----------------------------	--

## IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO N° 2:

**Descrizione sintetica:** trattasi dell'intero diritto di Usufrutto relativamente ad un villino di testa con accessori al piano interrato e corte esclusiva al piano terra in un complesso in linea edificato nel 1998 – 2000.

**Ubicazione:** Comune di DARFO BOARIO TERME (BS) – 25047 – via SAN'UBERTO - civico n°19.

**Identificativi catastali :** i beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di DARFO BOARIO TERME (BS) codice (D 251) sezione urbana (DAR) nel modo seguente:

N.	Fgl.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita [€]
1	DAR/8	10596	14	C/6	3	26 m <sup>2</sup>	Totale : 32 m <sup>2</sup>	77,88
2	DAR/8	10596	15	A/7	2	8 vani	Totale : 154 m <sup>2</sup>	764,36
3	DAR/8	10596	13	BCNC ai sub 14 e 15				
4	DAR/8	10599	2	Area urbana		644 m <sup>2</sup>		

Si precisa che per quanto riguarda il bene N°:

1. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via San Uberto n° 19 al piano seminterrato (S1);
2. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via San Uberto n° 19 al piano seminterrato, terra e primo (S1-T-1);
3. Trattasi di bene comune non censibile (Partita speciale A) - il bene è sito in via San Uberto snc al piano terra (T);
4. I dati sono derivanti dalla Variazione di toponomastica del 20.09.2011 n° BS0345510 di protocollo – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune - il bene è sito in via San Uberto snc al piano terra (T).

Ad ulteriore puntuale analisi si specifica che ai beni dall'uno al due compreso spettano le utilità comuni ed indivise (comproprietà) censite al foglio DAR/8 mappali n° 10557/1-2; mentre al bene numero quattro spetta l'utilità comune ed indivisa censita al foglio DAR/8 mappale n° 10599/1

Si precisa che dall'analisi delle visure (incluse quelle storiche) nonché da quanto indicato nella certificazione notarile, i beni su indicati risultano così intestati:

- 1/1 INTERO DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ ad ...OMISSIS...  
e
- 1/1 INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO PROPRIETÀ ad ...OMISSIS...

### **Quota di proprietà:**

- Piena ed esclusiva proprietà (1/1) del diritto della nuda proprietà nonché piena ed esclusiva proprietà (1/1) del diritto di usufrutto spettante ad ...OMISSIS...

**Divisibilità dell'immobile:** L'immobile non risulta ulteriormente divisibile.

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :** € 90.000,00 diconsi euro novantamila/00.

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** La commerciabilità del cespite risulta "limitata" considerata la vetustà dello stesso, il diritto acquisito (*Usufrutto*) e la posizione rispetto ai servizi del Comune di Darfo Boario Terme, i vincoli di natura comunale, condominiale, locatizi e considerando infine l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare.

### **Audit documentale**

- Conformità edilizia  Si  No  
Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità

Si

No

**Formalità e vincoli**

Immobile occupato

No

Si vedi pag. 21

Spese condominiali arretrate

No

Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No

Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

Si vedi pag. 23

**Limitazioni**

Assunzioni e condizioni limitative

No

Si vedi pagina 25 e nota (8)

## **RELAZIONE TECNICA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Domenico Corbelli, con studio in Borno (BS) in via San Fermo n° 50; iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al numero 71 B; essendo stato nominato dal giudice dell'esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini in data 13.02.2020 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, dopo aver prestato giuramento, in data 18.02.2020 secondo la formula di rito, redige la seguente relazione tecnica divisa per capitoli, per rispondere ai seguenti quesiti

- *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;*
- *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
- *Identificazione pregressa dei beni;*
- *Stato di possesso;*
- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- *Regolarità edilizia e urbanistica;*
- *Formazione dei lotti;*
- *Valore del bene e costi.*

**INDICE ELABORATO**

1	PREMESSA.....	8
2	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	8
3	CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA ED ATTUALI RISULTANZE CATASTALI.....	9
4	STATO DI POSSESSO DEL BENE E PROVENIENZA.....	10
5	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	11
6.1	– LOTTO N° 1.....	13
6.2	– LOTTO N° 2.....	20
7	CONCLUSIONI.....	26
8	ALLEGATI.....	26

## **1 PREMESSA**

Previo invio di assicurata postale con A.R. agli esecutati, spedita il giorno 03.06.2020 il sottoscritto tecnico ha provveduto ad eseguire, il giorno di venerdì 12.06.2020 alle ore 9.00, il sopralluogo presso il cespite oggetto di perizia sito nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in via San' Uberto al civico n° 19.

Mentre a seguito di richiesta delle chiavi c/o Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia, il giorno di lunedì 03.08.2020 alle ore 10.00 ho provveduto al sopralluogo degli immobili siti nel comune di Breno in via I° Maggio n° 2 all'interno del Condominio "Castello".

Nel corso dei sopralluoghi sono state osservate e considerate le caratteristiche e le condizioni d'uso dei beni assoggettati al presente provvedimento. Fine primario dei sopralluoghi è stato quello di valutare correttamente la rispondenza dello stato "DI FATTO" rispetto agli elaborati tecnici; pertanto si è provveduto a recuperare presso i competenti uffici (*Ufficio Tecnico del Comune di Breno "BS"; ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme "BS", Agenzia delle Entrate presso gli uffici di Breno "BS" e Archivio Notarile Distrettuale di Brescia*) e presso l'Amministratore del condomino "Castello" la documentazione indispensabile alla redazione della presente perizia.

## **2 ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

Dalla Visura per Immobile, nonché dall'Ispezione Ipotecaria reperite dallo scrivente on-line il giorno 07.06.2020 e così come indicato anche nella Certificazione Notarile Ipotecaria e Catastale del Dr. Fabio Cosenza Notaio in Sasso Marconi (BO), i cespiti, oggetto della perizia e di pignoramento, sono siti nel territorio comunale di Breno (BS) e in quello di Darfo Boario Terme (BS) e sono così identificati al Catasto Fabbricati.

### **A) IMMOBILI IN COMUNE DI BRENO (BS) codice catastale (B149)**

Al foglio n° 13 – particella n° 928

- 1A) subalterno n° 44 - via I° Maggio n° 2 - piano primo - categoria A/3 - classe 4 – vani 2,5 – superficie catastale di totali 55 m<sup>2</sup> - rendita € 154,94;**
- 2A) subalterno n° 61 - via I° Maggio n° 2 - piano terra - categoria C/6 - classe 1 - m<sup>2</sup> 13 superficie catastale di totali 13 m<sup>2</sup> - rendita € 28,87;**
- 3A) subalterno n° 80 - via I° Maggio n° 2 - piano secondo seminterrato - categoria C/2 - classe 4, m<sup>2</sup> 7 – superficie catastale di totali 8 m<sup>2</sup> - rendita € 15,91;**
- 4A) subalterno n° 105 - via I° Maggio n° 2 - piano terra - categoria area urbana di 70 m<sup>2</sup>;**
- 5A) subalterno n° 112 - via I° Maggio n° 2 - piano secondo seminterrato - categoria area urbana di 12 m<sup>2</sup>;**
- 6A) subalterno n° 113 - via I° Maggio n° 2 - piano primo seminterrato - categoria area urbana di 8 m<sup>2</sup>;**
- 7A) subalterno n° 114 - via I° Maggio n° 2 - piano terra - categoria area urbana di 33 m<sup>2</sup>;**
- 8A) subalterno n° 115 - via I° Maggio n° 2 - piano terra - categoria area urbana di 13 m<sup>2</sup>**

### **Nota (1):**

Agli Esecutati, ognuno per il proprio diritto, spetta inoltre la quota indivisa, pari a 18,59% delle aree urbane all'interno del condominio "Castello" indicate nei punti da 4A a 8A su esposti

Nello specifico i diritti di proprietà dei beni siti in Comune di Breno risultano così composti:

**Quota (1/1) INTERO DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ spettante ad ...OMISSIS...;**

**Quota (1/1) INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO spettante ad ...OMISSIS...**



**B) IMMOBILI IN COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS) codice catastale (D251)**

Al foglio n° 8 – Sezione urbana **DAR** – particella n° 10596

**1B) subalterno n° 14 - via San Uberto n° 19 - piano seminterrato - categoria C/6 - classe 3 – m<sup>2</sup> 26 – superficie catastale di totali 32 m<sup>2</sup> - rendita € 77,88;**

**2B) subalterno n° 15 - via San Uberto n° 19 - piano seminterrato, terra e primo - categoria A/7 - classe 2 - vani 8 - superficie catastale di totali 154 m<sup>2</sup> - rendita € 764,36;**

**3B) subalterno n° 13 - via San Uberto snc - piano terra - categoria Bene Comune non Censibile ai subalterni n° 14 e 15;**

Al foglio n° 8 – Sezione urbana **DAR** – particella n° 10599

**4B) subalterno n° 2 - via San Uberto snc - piano terra - categoria area urbana di 644 m<sup>2</sup>;**

**Nota (2):**

1. Al bene individuato al punto 1B spetta inoltre la quota indivisa dei mappali censiti al foglio DAR/8 particella 10557 subalterni 1 e 2;
2. Al bene di cui al punto 2B spetta inoltre la quota indivisa dei mappali censiti al foglio DAR/8 particella 10557 subalterni 1 e 2 nonché del mappale censito al foglio DAR/8 particella n° 10599 subalterno n° 1
3. Al bene al punto 4B spetta inoltre la quota indivisa del mappale censito al foglio DAR/8 particella 10599 subalterno 1

Nello specifico i diritti di proprietà dei beni siti in Comune di Darfo Boario Terme risultano tutti in capo all'Esecutata ...**OMISSIS**... ovvero alla stessa spetta la **QUOTA (1/1) INTERO DEL DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ E LA QUOTA (1/1) INTERO DEL DIRITTO DI USUFRUTTO**.

**3 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI TRA ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA ED ATTUALI RISULTANZE CATASTALI**

Si accerta la corrispondenza degli elementi identificativi dei beni di cui trattasi tra Atto di Provenienza (*compravendita – rettifica per i Beni in Comune di Breno*<sup>(1)</sup>; *compravendita per i cespiti in comune di Darfo Boario Terme*), atto di annotazione di inefficacia totale della Donazione del 14.06.2007 n° 80208/8888 di Repertorio del Notaio Francesco Trapani<sup>(2)</sup> e atto di Pignoramento<sup>(3)</sup> con le attuali risultanze catastali e le relative quote e diritti di proprietà.

**Nota (3):**

1. Si evidenzia che sono stati oggetto di compravendita – rettifica i cespiti siti in comune di Breno individuati ai subalterni n° 105, 112, 113, 114 e 115 della particella n° 928.
2. In data 14.06.2007 mediante atto del Notaio Trapani Francesco ...**OMISSIS**... aveva donato ad ...**OMISSIS**... che aveva accettato il pieno diritto della Nuda proprietà relativo all'abitazione, alla cantina e al posto auto in comune di Breno, la piena ed esclusiva proprietà della quota pari a 18,59% delle 5 aree urbane in comune di Breno e il pieno diritto di Usufrutto dei beni in Comune di Darfo Boario Terme; in data 01.08.2014 con sentenza n° 1165 di repertorio del Tribunale di Brescia veniva annotata a Trascrizione l'inefficacia totale di tale atto con n° 1589 – 193 di registro del 06.04.2016;
3. La presente consulenza tecnica, viene redatta a seguito dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 21.10.2019 n° 11711/2019 di repertorio.

## **4 STATO DI POSSESSO DEL BENE E PROVENIENZA**

In relazione a quanto sopra riportato si ribadisce che per quanto riguarda:

### **A) IMMOBILI IN COMUNE DI BRENO (BS) codice catastale (B149)**

Gli stessi, rispetto al diritto di **Usufrutto di piena proprietà (1/1 intero)** risultano in capo all'Esecutato **...OMISSIS...**; mentre rispetto al diritto della **Nuda proprietà** risultano di **piena proprietà (1/1 intero)** dell'Esecutata **...OMISSIS...** il tutto per quanto riguarda : l'abitazione, il posto auto e la cantina.

Ad **...OMISSIS...** spetta anche la **piena proprietà (1/1 intero)** per la quota di **18,59%** di tutte le **aree urbane**

La proprietà di cespiti è sancita da tre atti:

1. Atto di Compravendita del 11.12.2003 n° 134.468 – 23.539 di repertorio del Notaio Francesco Passari con studio in Breno (BS); lo stesso risulta trascritto a Breno (BS) il 05.01.2004 ai n° 43 - 37 di Registro. *Con tale atto l'esecutato ...OMISSIS... acquistava dalla società Arcadia Immobiliare SRL (c.f.: 01 744 000 983 con sede in Lovere "BG"), l'intero ed esclusivo diritto di proprietà dei mappali n° 928/44, 928/61 e 928/80 e per i mappali n° 928/105, 928/112, 928/113, 928/114 e 928/115 la quota di piena ed esclusiva proprietà di 18,59%.*
2. Atto di Rettifica del 12.01.2007 n° 140.046 – 26.112 di repertorio del Notaio Francesco Passari; trascritto a Breno (BS) il 30.01.2007 ai n° 1.335 – 1.070 di Registro. *Con tale atto si rettificava un errore materiale compiuto dal Notaio stesso in merito all'indicazione della particella che risultava essere la n° 928 anziché la n° 298 riferita alla proprietà di 18,59% delle cinque aree urbane.*
3. Atto di Donazione a ministero del Notaio Francesco Trapani con studio in Ospitaletto (BS) del 14.06.2007 n° 80.208/8.888 di repertorio; trascritto a Breno (BS) il 13.07.2007 ai n° 7.121 – 5.261 di Registro. *Mediante tale atto si è addivenuti all'attuale intestazione catastale.*

### **B) IMMOBILI IN COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS) codice catastale (D251)**

Relativamente al diritto di **Usufrutto** nonché al diritto della **Nuda proprietà** gli stessi risultano per la quota di **piena proprietà (1/1 intero)** in capo ad **...OMISSIS...**

La proprietà di cespiti è sancita da due atti:

4. Atto di Compravendita del Notaio Giorgio Cemmi in data 19.04.2000 n° 78.660 – 9.665 di repertorio; trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno il 05.05.2000 ai n° 2.288 – 1.755 di Registro. *Mediante predetto atto il ...OMISSIS... acquistava l'intero diritto di usufrutto vitalizio mentre la ...OMISSIS... acquistava l'intera quota del diritto della nuda proprietà dei beni siti in Darfo Boario Terme via San Uberto;*
5. Atto di Donazione a ministero del Notaio Francesco Trapani con studio in Ospitaletto (BS) del 14.06.2007 n° 80.208/8.888 di repertorio; trascritto a Breno (BS) il 13.07.2007 ai n° 7.121 – 5.261 di Registro. *Mediante tale atto si è addivenuti all'attuale intestazione catastale.*

#### **Nota (4):**

*Si ribadisce che la formalità di cui ai punti n° 3 e n° 5 risulta essere stata annotata, in due tempi e cioè con la domanda giudiziale in data 04.11.2008 con n° 7.965 - 826 di registro del Tribunale di Brescia e successivamente, in data 06.04.2016 con n° 1.589 – 193 di Registro veniva annotata a Trascrizione l'inefficacia totale dell'atto indicato ai punti n° 3 e n° 5 di cui sopra.*

## **5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dall'esame della documentazione catastale allegata agli atti di causa; da quanto attestato nella certificazione notarile nonché dalle risultanze della mia ulteriore ispezione ipotecaria presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i beni in parola sono gravati dalle seguenti formalità:

### **ISCRIZIONI:**

➤ IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Breno (BS) ai nn° 1.658 - 274 di Registro, il 05.03.2005, in forza di atto a rogito del Notaio Trapani Francesco in data 24.02.2005, n° 68.129 – 6.327 di repertorio regolarmente registrato per l'importo complessivo di € 75.000,00 a favore di "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A." (c.f.: 03 034 840 169) con sede in Bergamo (BG), contro l'Esecutato **...OMISSIS...** (*più sopra meglio generalizzato*) e gravante i beni siti in Breno (BS) via l° Maggio n° 2, individuati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio n° 13 particella n° 928 subalterni n° 44, 61 e 80.

➤ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Breno (BS) ai n° 8.215 – 1.092 di Registro, il 14.11.2008, in forza di decreto ingiuntivo in data 06.11.2008, n° 21.879 – 2.008 di repertorio, registrato per l'importo complessivo di € 700.000,00 a favore di "BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA" (c.f.: 03 285 880 104) con sede in Genova (GE), (*domicilio ipotecario in Brescia via Moretto n° 84 C*) contro l'Esecutato e gravante su tutti i beni in parola.

### **TRASCRIZIONI:**

➤ DOMANDA GIUDIZIALE: del Tribunale di Brescia del 20.10.2008 n° 1.301 di repertorio; trascritta presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Breno (BS) il 20.10.2008 n° 7.736 – 5.920 di Registro: formalità a favore di : "BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA " (c.f.: 03 285 880 104) con sede in GENOVA (GE), contro entrambi gli Esecutati: **...OMISSIS... ...OMISSIS...** e gravante tutti i beni oggetto della presente.

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 10.03.2016 n° 3.446 – 2.016 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Breno (BS) in data 04.05.2016 n° 2.104 – 1.536 di registro; formalità a favore di : "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A." (c.f.: 03 034 840 169) con sede in BERGAMO (BG), contro l'Esecutato e gravante i beni immobili siti in Comune di Breno (BS) in via l° Maggio n° 2 censiti al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella n° 928 subalterni n° 44, 61 e 80.

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 12.03.2019 n° 2.759 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Breno (BS) in data 29.04.2019 n° 2.443 – 1.876 di registro; formalità a favore di : "BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA " (c.f.: 03 285 880 104) con sede in GENOVA (GE), contro **...OMISSIS...** e gravante tutti i beni oggetto della presente.

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 15.10.2019 n° 10.971 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Breno (BS) in data 12.11.2019 n° 6.428 – 4.845 di repertorio; formalità a favore di : "U.B.I. UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A." (c.f.: 03 053 920 165) con sede in BERGAMO (BG), contro **...OMISSIS...** e gravante sulla piena proprietà dei beni siti in Breno (BS) via l° Maggio n° 2, individuati al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio n° 13 particella n° 928 subalterni n° 44, 61 e 80.

➤ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 21.10.2019 n° 11.711 – 2.019 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità Immobiliare di Breno (BS) in data 20.12.2019 n° 7.409 – 5.581 di repertorio; formalità a favore di : "RIVIERA NPL S.R.L." (c.f.: 04 972 800 264) con sede in CONEGLIANO (TV), contro **...OMISSIS...** e gravante tutti i beni della presente con i relativi diritti ovvero:

**IN COMUNE DI BRENO (BS) - DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ - quota (1/1)**

<b>N.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>
1	13	928	44
2	13	928	61
3	13	928	80

**IN COMUNE DI BRENO (BS) - DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ - quota (18,59‰)**

<b>N.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>
1	13	928	105
2	13	928	112
3	13	928	113
4	13	928	114
5	13	928	115

**IN COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS) - DIRITTO DI USUFRUTTO – quota (1/1)**

<b>N.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>
1	DAR/8	10596	14
2	DAR/8	10596	15
3	DAR/8	10596	13
4	DAR/8	10599	2

**Nota (5):**

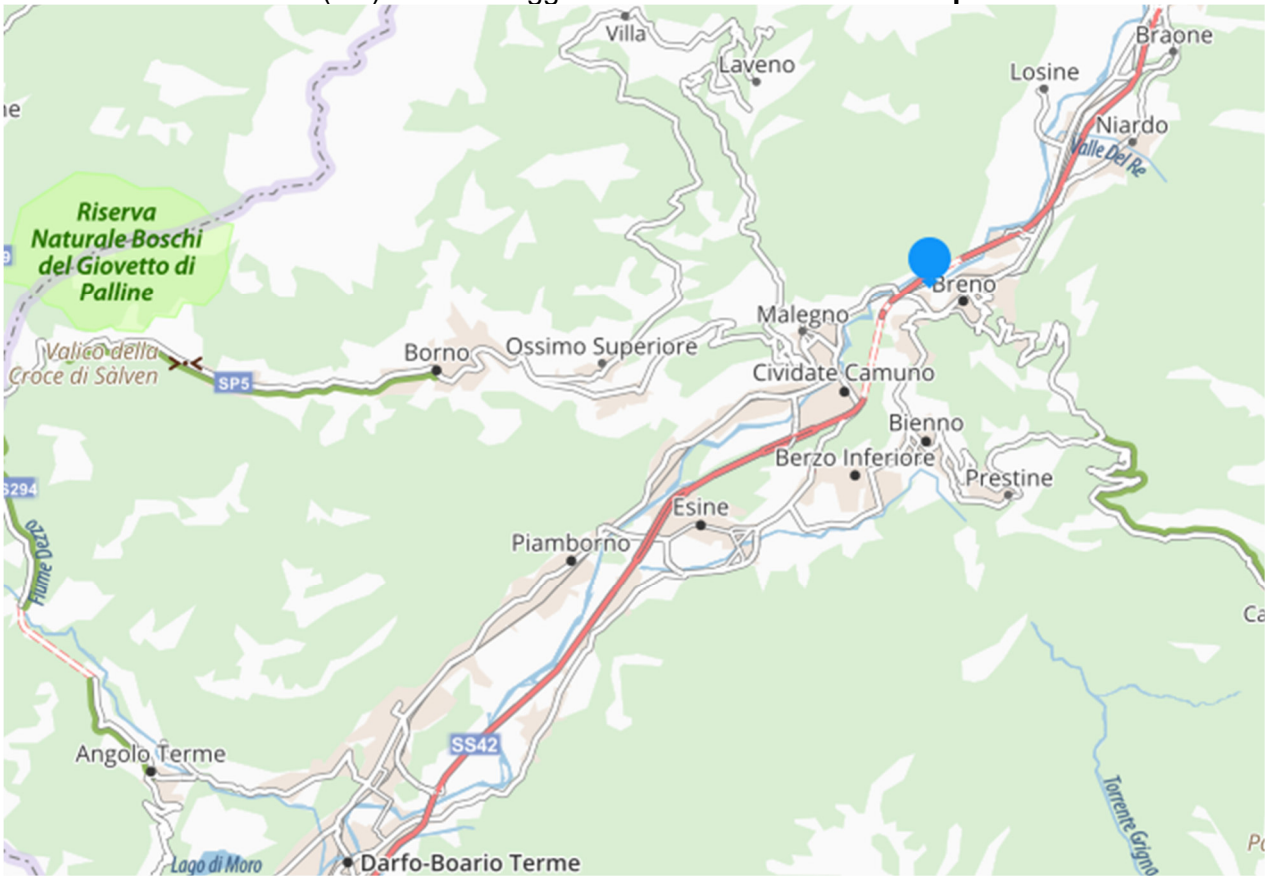
Relativamente agli immobili in Comune di Darfo Boario Terme si precisa che ai beni dall'1 al 3 compreso spettano le indivise utilità comuni (comproprietà) censite al foglio 8/DAR mappali n° 10557/1-2  
Al bene n° 4 spetta l'utilità comune ed indivisa censita al foglio DAR/8 mappale n° 10599/1

## 6 SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

### 6.1 – LOTTO N° 1

Comune: BRENO (BS) – via 1° Maggio n° 2

Cap: 25043



Inquadramento territoriale



Mappa di dettaglio

**Quote e tipo di proprietà:** **Quota (1/1) INTERO DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ** spettante a...**OMISSIS...**;

**Stato di godimento:** **Quota (1/1) INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO ...OMISSIS...**  
da quanto ho potuto rilevare durante il mio sopralluogo dello scorso 03.08.2020, nonché dall'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Breno (BS) il giorno 23 marzo 2020 i cespiti periziati risultano attualmente sfitti e la loro custodia risulta in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia

**Certificazione energetica** Lo scrivente non ha reperito c/o il CEER di Regione Lombardia alcun attestato di prestazione energetica.

**Dati catastali:** i cespiti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **BRENO (BS)** codice **(B149)** –nel modo seguente:

N.	Fgl.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita [€]
1	13	928	44	A/3	4	2,5 vani	Totale : 55 m <sup>2</sup>	154,94
2	13	928	61	C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Totale : 13 m <sup>2</sup>	28,87
3	13	928	80	C/2	4	7 m <sup>2</sup>	Totale : 8 m <sup>2</sup>	15,91
4	13	928	105	Area urbana		70 m <sup>2</sup>		
5	13	928	112	Area urbana		12 m <sup>2</sup>		
6	13	928	113	Area urbana		8 m <sup>2</sup>		
7	13	928	114	Area urbana		33 m <sup>2</sup>		
8	13	928	115	Area urbana		13 m <sup>2</sup>		

Si precisa che per quanto riguarda il bene N°:

1. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano primo (1);
2. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T);
3. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano secondo seminterrato (S2);
4. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T);
5. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano secondo seminterrato (S2);
6. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano seminterrato (S1);
7. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T);
8. Il bene è sito in via I° Maggio n° 2 al piano terra (T).

**Confini:** il mappale n° 928 confina a Nord con i mappali nn° 929, 2973 e 9096, a Est con il mappale n° 9105 a Sud con i mappali nn° 3624 e 9937 infine a Ovest confina con il mappale n° 3117

Per eventuali ulteriori dettagli si veda l'elaborato planimetrico allegato

### Inquadramento territoriale e descrizione della zona

I cespiti visionati insistono sul territorio di Sud Ovest rispetto al centro storico del Comune di Breno, dal quale distano comunque poche centinaia di metri; gli stessi hanno accesso da una strada comunale (via I° Maggio) perpendicolare alla SP BS 345 arteria principale che percorre l'abitato di Breno in direzione Sud-Nord.

Il Comune di Breno che conta circa 5.000 abitanti funge da "polo istituzionale" (presenza di uffici pubblici quali Agenzia delle Entrate, Comunità Montana, Consorzio BIM, sede uffici ASL, ecc..) per la media Valle Camonica, lo stesso dista circa 70 km da Brescia, circa 25 km da Pisogne e quindi dal lago d'Iseo e circa 50 km da Ponte di Legno; è inoltre sede di una delle stazioni principali di fermata della linea ferroviaria Brescia – Iseo – Edolo.

L'immobile è posto in zona collinare ad una fascia altimetrica di circa 300 m.s.l.m.; alla sinistra idrografica del fiume Oglio.



Il compendio periziato è sito in zona semicentrale del Comune prossimo alle aree già edificate. I fabbricati esistenti sono principalmente destinati ad uso abitativo - residenziale e sono costituiti da edifici civili multipiano intervallati da case singole.

L'edificazione degli immobili nell'intorno del bene è ascrivibile alla prima metà degli anni '70.

Per quanto attiene la pericolosità sismica dell'area si precisa che attualmente il Comune di Breno ricade in zona "3" rispetto alla classificazione nazionale (*Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti*).

Dall'analisi dei dati forniti dalla mappa dei rischi prodotta dall'Istat, si evince che a fronte dell'esistenza di circa 1241 abitazioni, solo l'1,53% di esse è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, ben il 68,01% circa è costituito da edifici con tre o più piani fuori terra, l'88,72% è stato realizzato entro il 1980 e comunque solo l'8,14% è stato probabilmente realizzato/**pesantemente ristrutturato** entro il 2005 (*il cespite in parola rientra in quest'ultime percentuali*).

Relativamente alle indicazioni economiche-immobiliari riferite al Comune di Breno lo scrivente ha tenuto in considerazione anche quanto riportato nell'analisi eseguita dall'Istat che rileva quanto segue:

1. circa il 70,76% del totale delle abitazioni è occupato da almeno una persona residente nel comune;
2. le eventuali seconde case e/o case ad uso stagionale si attestano intorno al 29,24%;
3. la "**Vulnerabilità Sociale e Materiale**" intesa comunemente come l'esposizione di alcune fasce di popolazione a situazioni di rischio, (*quali l'incertezza della propria condizione sociale ed economica e tarata su 5 indicatori riconducibili al livello di istruzione, alle strutture familiari, alle condizioni abitative, alla partecipazione al mercato del lavoro e alle condizioni economiche*) indica un valore di Vulnerabilità Sociale e Materiale pari a 96,89 che è da ritenersi medio/basso rispetto ai valori presenti in Regione Lombardia i quali si attestano tra il 93,60 e il 102,80.

## Descrizione del bene

I beni visionati consistono in un appartamento residenziale posto al piano primo, un posto auto sito al piano terra e una cantina posta al 2° piano interrato oltre alle proporzionali quote comuni; il tutto è sito in un complesso immobiliare (*condominio Castello*) disposto su complessivi 7 piani di cui due interrati.

Il condominio è così costituito:

- ai piani primo e secondo interrato sono situati i locali adibiti ai servizi (es: *cantine, box, ecc.*);
- la proprietà esterna a quota del piano terra è destinata a posti auto, aree di manovra, piazzali e giardini;
- dal piano terra e per i restanti le destinazioni dei locali sono in parte ad uso abitativo - parte ad uso commerciale e parte ad uso scolastico ed uffici.

Per quanto riguarda i cespiti pignorati si precisa che:

- Il posto auto esterno è raggiungibile transitando sulla pubblica via 1° Maggio; lo stesso è pavimentato in battuto di calcestruzzo ed è dotato di sistema manuale per la dissuasione della sosta.
- L'accesso pedonale vero e proprio all'appartamento e alla cantina avviene transitando per il vialetto d'ingresso posto a quota seminterrato; ciò fatto per raggiungere l'appartamento bisogna salire fino al primo piano o mediante l'uso della scala interna o tramite ascensore, quindi percorrendo il corridoio in direzione Nord si giunge alla porta blindata d'ingresso all'abitazione.
- Per quanto riguarda l'accesso alla cantina, si accede scendendo di un piano rispetto all'ingresso principale dell'immobile e dirigendosi verso Sud lungo un corridoio comune si accede alla penultima cantina sita sul lato Est; ciò fatto si entra in un locale cieco (*dotato di ventilazione a parete*), pavimentato in battuto di cemento e munito di impianto elettrico di illuminazione.

Per quanto concerne l'appartamento, di fatto un bilocale, libero su tre dei quattro lati, si precisa che il bene è composto da un atrio di accesso sul quale si aprono tre stanze, ad Ovest si trova la camera da letto matrimoniale, al centro il bagno, ad Est invece è situato il soggiorno dotato di angolo cottura (*tutti i locali sono muniti di apertura verso l'esterno coerentemente a quanto indicato negli elaborati catastali e progettuali*).

Da quanto è stato possibile visionare esternamente l'immobile è stato realizzato con struttura portante costituita da muratura mista a pilastri; gli orizzontamenti sono realizzati in latero cemento; le scale e gli sporti sono stati eseguiti in calcestruzzo armato gettato in opera. Le murature sono intonacate e tinteggiate in tinta pastello; si evidenziano le fasce marcapiano tinteggiate di colore grigio, così come le bordature delle aperture. I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera e completati da avvolgibile in materiale plastico (*Tapparelle*).

Il condominio è dotato di impianto citofonico e di ascensore e da quanto visionato ho potuto constatare che lo stesso risulta discretamente mantenuto.

Relativamente alle finiture interne dell'appartamento in parola, si segnala che i pavimenti sono in materiale ceramico, le pareti, intonacate al civile, sono tinteggiate di un colore tenue; i serramenti interni che danno accesso ai vari locali sono formati da pannelli ciechi in legno tamburato.

L'appartamento è fornito di impianto termoautonomo; costituito da una caldaia murale a gas metano con la duplice funzionalità di produrre acqua calda ai fini sanitari e di riscaldamento mediante l'esistenza di radiatori a parete. L'appartamento risulta essere in buone condizioni di manutenzione.

### **Destinazione urbanistica, verifica della regolarità edilizia-urbanistica dei beni nonché esistenza della dichiarazione di abitabilità/agibilità**

A seguito di richiesta del 24.03.2020 n° 2601/2020 di protocollo, inoltrata al Responsabile del Procedimento Edilizia Privata del Comune di Breno (BS), atta ad acquisire, eventuali titoli abilitativi, elaborati progettuali e certificazioni varie; si evidenzia quanto segue:

Il cespite in parola, dall'analisi dello strumento urbanistico ricade all'interno dell' **Ambito residenziale Consolidato classe 1 di cui all'articolo n° 4.10 delle Norme Tecniche di Attuazione - LE DESTINAZIONI DEI BENI IN PAROLA RISULTANO PERTANTO COERENTI CON I DETTAMI URBANISTICI**

E' stata recuperata e si allega copia della seguente documentazione:

- Licenza di costruzione n° 5.728 di protocollo e n° 142 del Registro Costruzioni datata 14.09.1967; (*edificazione immobile*);
- Autorizzazione all'abitabilità del 15.09.1970 relativa alla pratica edilizia n° 5.728.
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria del 05.12.1988 - protocollo n° 9.169 – pratica edilizia n° 187
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (*super DIA*) del 24.04.2002 n° 3.027 di protocollo relativa alla ristrutturazione di immobile con cambio di destinazione d'uso conforme al PRG in allora vigente;
- Variante alla denuncia di inizio attività edilizia (*super DIA*) P.E. n° 187/A prot. 3.027 – protocollata il 05.12.2002 al n° 8.357 relativa alla variante di cui al punto precedente;
- Variante alla denuncia di inizio attività edilizia (*super DIA*) P.E. n° 187/A prot. 3.027 – protocollata il 03.07.2003 al n° 3.477 variante della variante di cui al punto precedente.

#### **Nota (6):**

*A seguito del sopralluogo e dell'analisi della documentazione presentata al Comune di Breno (BS) si è riscontrato quanto segue:*

- *non mi è stato consegnato alcun elaborato progettuale relativo al locale destinato a cantina di cui al mappale n° 928/80 pertanto, tale opera verosimilmente realizzata senza titolo concessorio, dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di pratica in sanatoria e produzione di attestato di versamento della sanzione amministrativa di € 516,00.*
- *Lo scrivente non è riuscito ad accedere alla cantina in quanto le chiavi consegnategli non ne permettevano l'apertura della porta d'ingresso ma, avendo già svolto una perizia sull'immobile in parola nel 2016 ne utilizzerà foto a suo tempo repertate.*

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Come indicato in precedenza l'immobile è un'unità all'interno del condominio "Castello" sito in via I Maggio n° 2 – 25043 – Breno (BS) e pertanto assoggettato al Regolamento dello stesso condominio che si compone di n° 23 articoli il tutto come meglio definito nell'allegato specifico.



Presso l'Amministratrice del Condominio ho provveduto a reperire il bilancio preventivo degli ultimi 2 anni dai quali si evince che l'Esecutato è debitore della somma di € 990,42 (*per la gestione 01.10.19-30.09.20*) relativi alle spese condominiali che per l'immobile in parola si attestano mediamente sui 280÷300 euro annui; non sono emerse spese insolite/straordinarie né tantomeno eventuali cause in corso (*passive/attive*) relative al Condominio.

Come precedentemente indicato e come si evince dalla certificazione notarile si ribadisce che l'esecutato con atto del 14.06.2007 n° 80.208/8.888 di Repertorio del Notaio Trapani Francesco aveva donato al proprio coniuge (...**OMISSIS**...) la nuda proprietà dei cespiti in parola riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio; tale atto è stato successivamente annullato a seguito delle seguenti annotazioni:

➤ con trascrizione della domanda Giudiziale in data 04.11.2008 ai nn° 7.965/826 di Registro mediante la quale la Banca Carige SPA cassa di risparmio di Genova e Imperia ha convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Brescia sia l'Esecutato che la moglie al fine di sentirli condannare alla dichiarazione di simulazione assoluta dell'atto di cui sopra ed alla conseguente dichiarazione di nullità e della subordinata revoca; pertanto con Annotazione nn°1.589/193 del 06.04.2016 è stata annotata la sentenza n° 1.165 pubblicata il giorno 01.08.2014, depositata in Cancelleria in pari data, sentenza mediante la quale il Tribunale di Brescia ha revocato e perciò dichiarato inefficace l'atto di donazione del 14.06.2007 n° 80.208/8.888.

### Consistenza

La consistenza del cespite è stata desunta dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti in Comune di Breno (BS) e le schede catastali nonché dal rilievo in loco.

### Calcolo superfici di proprietà

LIVELLO	DESTINAZIONE E COMPOSIZIONE	SUP. [m <sup>2</sup> ]
PIANO SECONDO SEMINTERRATO	Cantina ( <i>come da scheda catastale n° 338870 di protocollo del 24.11.2003</i> )	8,00
PIANO TERRA	Posto auto ( <i>come da scheda catastale n° 443272 di protocollo del 02.12.2002</i> )	13,00
PIANO PRIMO	Appartamento ( <i>come da scheda catastale n° 443272 di protocollo del 02.12.2002 e come indicato nell'elaborato progettuale di cui alla Variante alla Super Dia n° 8357 di protocollo del 05.12.2002</i> )	54,60
PIANO TERRA	Area urbana di: 70 m <sup>2</sup> - quota (18,59‰)	1,30
PIANO SECONDO SEMINTERRATO	Area urbana di: 12 m <sup>2</sup> quota (18,59‰)	0,20
PIANO PRIMO SEMINTERRATO	Area urbana di: 8 m <sup>2</sup> quota (18,59‰)	0,15
PIANO TERRA	Area urbana di: 33 m <sup>2</sup> - quota (18,59‰)	0,60
PIANO TERRA	Area urbana di: 13 m <sup>2</sup> - quota (18,59‰)	0,25
<b>TOTALE</b>		<b>m<sup>2</sup> 78,10</b>

### Superficie commerciale:

La stessa è stata determinata in considerazione di quanto indicato nel DPR 138/1998 e più nello specifico nell'allegato "C" dello stesso decreto, nonché da quanto normalmente stabilito dal mercato.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. [m <sup>2</sup> ]	COEFF. [%]	SUPERFICIE COMMERCIALE [m <sup>2</sup> ]
PS2	Cantina	8,00	50	4,00
PT	Posto Auto	13,00	30	3,90
P1	Abitazione	54,60	100	54,60
PS2, PS1 e PT	Area urbana	2,50	10	0,25
<b>TOTALI</b>		<b>78,10</b>		<b>62,75</b>

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criteri di valutazione

I criteri di valutazione dei beni immobili si possono comunemente ricercare mediante le seguenti analisi:

- Stima ad impressione o a vista
- Valutazione storica
- Stima di confronto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché di coefficienti di merito dei beni da valutare.

Lo scrivente si è riferito a quest'ultimo criterio, in considerazione del fatto che i beni periziati rientrano nella categoria di immobili oggetto di transizioni, per i quali la determinazione del più probabile valore di mercato viene comunemente definita secondo il criterio di stima per comparazione e confronto con beni aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, compravenduti in zona nel recente periodo.

Il parametro di riferimento adottato è la "superficie commerciale", ovvero la somma delle superfici, opportunamente ragguagliate, che compongono le unità immobiliari in esame, calcolate al lordo delle murature interne ed esterne ( $1/2$  di quelle comuni ad altra porzione di fabbricato), con riferimento a diversi coefficienti, in considerazione della diversa destinazione d'uso dei locali (abitabili, non abitabili, poggiali, terrazzi, giardini etc., altezze utili, etc.).

Al valore riferito al  $m^2$  commerciale sono state inoltre fatte aggiunte o detrazioni, in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame rispetto allo stato ordinario.

### Determinazione del valore di mercato

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, nonché delle ulteriori e seguenti particolari caratteristiche che incrementano il valore del bene, quali:

- Conformazione e distribuzione spaziale dell'immobile
- Esclusività (*posto auto, cantina, ascensore e riscaldamento autonomo*)
- Recente intervento di manutenzione e livello di manutenzione

E delle particolari caratteristiche di decremento, quali:

- La congiuntura economica negativa delle attuali condizioni di mercato
- La posizione nei piani intermedi del condominio

Considerando pertanto quanto su indicato e tenuto conto anche dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia il valore commerciale del compendio viene stabilito in **1.100,00 €/m<sup>2</sup>**.

Stima dell'intero valore dei beni pignorati					
	Valore unitario		Superficie virtuale		Euro [€]
Lotto 1	€/m <sup>2</sup>	1.100,00	m <sup>2</sup>	62,75	<b>69.025,00</b>

Decurtazioni – come indicate nel quesito :

<i>Diritti reali e personali di terzi</i>	€	0,00
<i>Eventuale stato di occupazione per locazione</i>	€	0,00
<i>Stato di conservazione dell'immobile</i>	€	0,00
<i>Oneri di qualsiasi tipo</i>		
<i>Spese condominiali</i>	€	990,42
<i>Sanzioni amministrative relative alle opere interne</i>	€	516,00
<b>TOTALE</b>	€	<b>1.506,42</b>

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 67.518,58 arrotondati a **€ 67.000,00** diconsi **euro sessantasettemila/00**

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA:

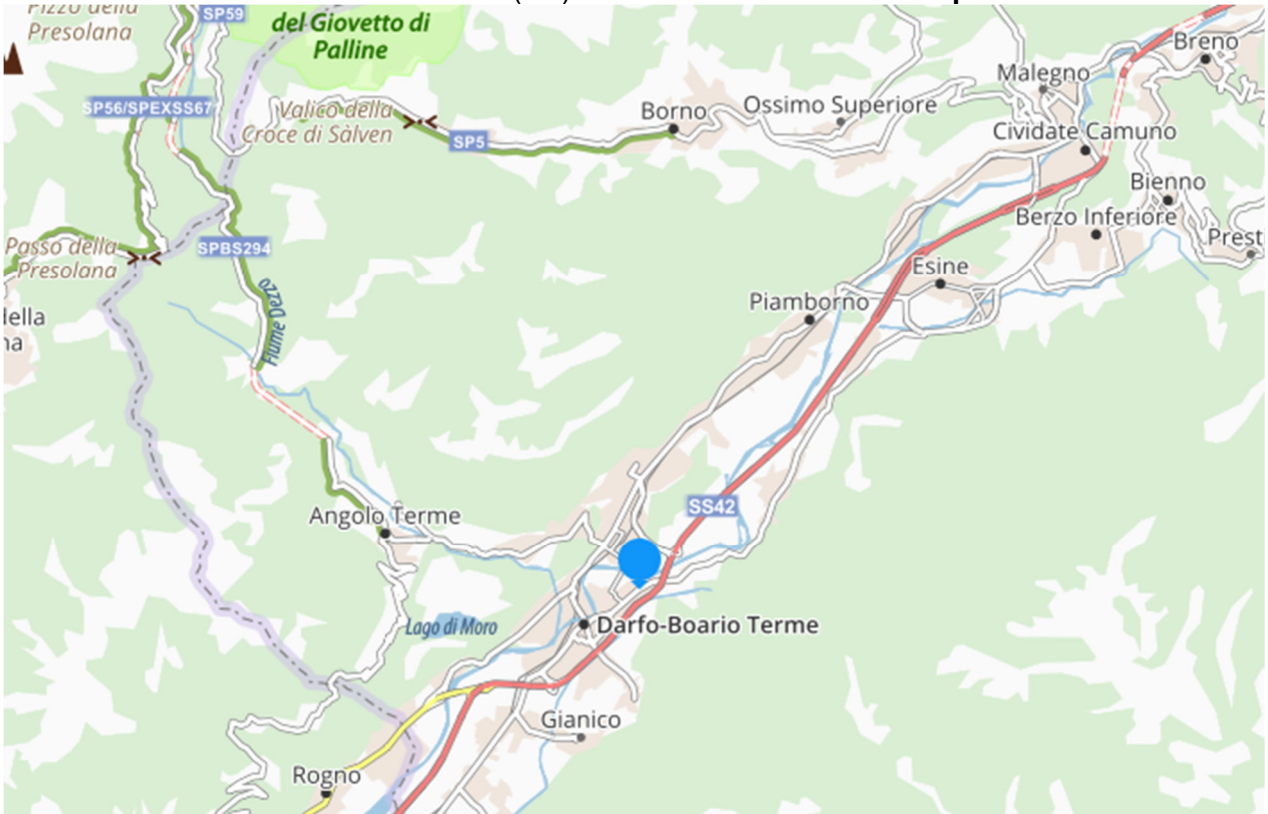
€ 60.300,00 arrotondati a **€ 60.000,00** diconsi **euro sessantamila/00**

**Nota (7):**

*Si precisa che il cespite in Breno (BS) via I° Maggio n° 2 è acquisibile per l'intero diritto di proprietà*

**6.2 – LOTTO N° 2**

**Comune:** DARFO BOARIO TERME (BS) – via San Uberto n° 19    **Cap:** 25047



*Inquadramento territoriale*



*Mappa di dettaglio*

**Quote e tipo di proprietà:** **Quota (1/1) INTERO DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETÀ e Quota (1/1) INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO spettanti ad ...OMISSIS...**

**Stato di godimento:** da quanto ho potuto rilevare durante il sopralluogo dello scorso 12.06.2020, nonché dall'ispezione fatta presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Breno (BS) il giorno 23.03.2020 i cespiti periziati risultano attualmente occupati dagli esecutati e dalla loro famiglia.

**Certificazione energetica** Lo scrivente non ha reperito c/o il CEER di Regione Lombardia alcun attestato di prestazione energetica.

**Dati catastali:** i cespiti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di **DARFO BOARIO TERME (BS)** codice (**D251**) sezione urbana (**DAR**) –nel modo seguente:

N.	Fgl.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita [€]
1	DAR/8	10596	14	C/6	3	26 m <sup>2</sup>	Totale : 32 m <sup>2</sup>	77,88
2	DAR/8	10596	15	A/7	2	8 vani	Totale : 154 m <sup>2</sup>	764,36
3	DAR/8	10596	13	BCNC ai sub 14 e 15				
4	DAR/8	10599	2	Area urbana		644 m <sup>2</sup>		

Si precisa che per quanto riguarda il bene N°:

1. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via San Uberto n° 19 al piano seminterrato (S1);
2. I dati sono derivanti dalla Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il bene è sito in via San Uberto n° 19 al piano seminterrato, terra e primo (S1-T-1);
3. Trattasi di bene comune non censibile (Partita speciale A) - il bene è sito in via San Uberto snc al piano terra (T);
4. I dati sono derivanti dalla Variazione di toponomastica del 20.09.2011 n° BS0345510 di protocollo – Variazione di toponomastica richiesta dal Comune - il bene è sito in via San Uberto snc al piano terra (T).

Ad ulteriore puntuale analisi si specifica che ai beni dall'uno al due compreso spettano le utilità comuni ed indivise (comproprietà) censite al foglio DAR/8 mappali n° 10557/1-2; mentre al bene numero quattro spetta l'utilità comune ed indivisa censita al foglio DAR/8 mappale n° 10599/1

**Confini:** il compendio mappali nn° 10596 e 10599 confina a Nord con i mappali nn° 10556, 10557, 10597 e 10598, a Est con i mappali nn° 9981 e 12255, a Sud con il mappale n° 8708 infine a Ovest confina con i mappali nn° 10559 e 10557.  
Per eventuali ulteriori dettagli si veda l'elaborato planimetrico allegato

### Inquadramento territoriale e descrizione della zona

I cespiti visionati insistono sul territorio ad Est rispetto al centro del Comune di Darfo Boario Terme, dal quale distano comunque poche centinaia di metri; gli stessi hanno accesso da una strada comunale (via San Uberto) che è perpendicolare a via More ad est e a via Papa Giovanni XXIII ad Ovest.

Il Comune di Darfo Boario Terme che conta circa 15.800 abitanti funge da "polo funzionale ed economico" per la media Valle Camonica, lo stesso dista circa 50 km da Brescia, 13 km da Pisogne e quindi dal lago d'Iseo e circa 65 km da Ponte di Legno; lo stesso è attraversato dalla linea ferroviaria Brescia – Iseo – Edolo con due stazioni di fermata ed esattamente Darfo Corna e Boario Terme.

L'immobile è posto in zona collinare ad una fascia altimetrica di circa 230 m.s.l.m.; alla destra idrografica del fiume Oglio.

Il compendio periziato è compreso in zona semicentrale del Comune ed è prossimo alle aree già edificate.

I fabbricati esistenti sono principalmente destinati ad uso abitativo - residenziale e sono costituiti da edifici civili multipiano intervallati da case singole.

L'edificazione degli immobili nell'intorno del bene è ascrivibile alla prima metà degli anni '80-'90.

Per quanto attiene la pericolosità sismica dell'area si precisa che attualmente il Comune di Darfo Boario Terme ricade in zona "3" rispetto alla classificazione nazionale (*Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti*).

Dall'analisi dei dati forniti dalla mappa dei rischi prodotta dall'Istat, si evince che a fronte dell'esistenza di circa 3.011 abitazioni, solo il 23,21% di esse è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, ben il 35,80% circa è costituito da edifici con due piani fuori terra e il 19,73 % è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1980 e il 2005 (*il cespite in parola rientra in quest'ultime percentuali*).

Relativamente alle indicazioni economiche-immobiliari riferite al Comune di Darfo Boario Terme lo scrivente ha tenuto in considerazione anche quanto riportato nell'analisi eseguita dall'Istat che rileva quanto segue:

1. circa l'83,40% del totale delle abitazioni è occupato da almeno una persona residente nel Comune;
2. le eventuali seconde case e/o case ad uso stagionale si attestano sul 16,60%;
3. la "Vulnerabilità Sociale e Materiale" intesa comunemente come l'esposizione di alcune fasce di popolazione a situazioni di rischio, (*quali l'incertezza della propria condizione sociale ed economica e tarata su 5 indicatori riconducibili al livello di istruzione, alle strutture familiari, alle condizioni abitative, alla partecipazione al mercato del lavoro e alle condizioni economiche*) indica un valore di Vulnerabilità Sociale e Materiale pari a 98,43 che è da ritenersi medio rispetto ai valori presenti in Regione Lombardia i quali si attestano tra il 93,60 e il 102,80.

### **Descrizione del bene**

I beni visionati consistono in una villetta "di testa" con i relativi accessori e un attiguo lotto di terreno; il tutto all'interno di un complesso in linea composto da n° 5 unità.

Villino, accessori e terreno sono dotati di accessi indipendenti ed individuati al civico n° 19 di via San Uberto.

La villetta si dispone su tre piani di cui uno interrato ed è così composta:

- La parte abitativa si sviluppa al piano terra e al primo; al piano terra si trova la zona giorno che è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno e bagno con scala "a giorno" di collegamento al primo piano destinato a zona "notte" che invece si compone di tre camere ed un bagno.
- Al corpo principale su descritto sono annessi anche degli accessori che sono così individuabili:
  - Al piano primo è presente un terrazzo parzialmente coperto dalle gronde del tetto che si sviluppa sui lati sud-est e sud-ovest;
  - Al piano terra sono presenti due porticati uno antistante il lato nord e uno antistante il lato sud est; l'esterno del piano terra è contornato da un giardino che sul lato sud individua l'accesso pedonale all'abitazione mediante comoda gradinata esterna;
  - Al piano interrato con accesso veicolare mediante il transito sul mappale n° 10596/13 esiste un'autorimessa individuata al mappale n° 10596/14 cui risultano direttamente collegate una cantina, una lavanderia, un ripostiglio ed il vano scala di collegamento con i piani abitabili della villetta.

Da quanto è stato possibile visionare esternamente l'immobile è stato realizzato con struttura portante costituita da muratura mista a pilastri; gli orizzontamenti sono realizzati in latero cemento; le scale e gli sporti sono realizzati in calcestruzzo armato gettato in opera. Le murature sono intonacate e tinteggiate in tinta pastello; i pilastri del porticato e alcune porzioni di parete sono ricoperte in pietra a vista lavorata.

I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera e completati con ante sempre in legno.

Per quanto riguarda invece le finiture interne, si segnala che i pavimenti sono in materiale ceramico al piano interrato e terra; mentre la pavimentazione delle camere è stata realizzata in parquet, le pareti, intonacate al civile, sono tinteggiate; i serramenti interni che danno accesso ai vari locali sono formati perlopiù da pannelli ciechi in legno tamburato.



L'unità è fornita di climatizzazione e di servizio di riscaldamento termo autonomo impianto; costituito da una caldaia murale a gas metano con la duplice funzionalità di produrre acqua calda ai fini sanitari e di riscaldamento mediante l'esistenza di radiatori a parete.

La villetta risulta essere in buone condizioni di manutenzione anche se si segnalano infiltrazioni dovute a perdite d'acqua al piano interrato soprattutto nella zona lavanderia; piccole incrostazioni dovute ad umidità di risalita in generale al piano interrato; a livello del terrazzo al primo piano invece si riscontra la mancanza di piastrelle di pavimentazione sulla parte del terrazzo non coperta.

Infine sul lato est per un'estensione di circa 644 m<sup>2</sup> con giacitura regolare che degrada da est a ovest si sviluppa l'area urbana oggetto della presente; la stessa, coltivata e mantenuta a giardino; è accessibile solo pedonalmente.

### **Destinazione urbanistica, verifica della regolarità edilizia-urbanistica dei beni nonché esistenza della dichiarazione di abitabilità/agibilità**

A seguito di richiesta del 20.03.2020 n° 7.633 di protocollo, inoltrata al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica del Comune di Darfo Boario Terme (BS), atta ad acquisire, eventuali titoli abilitativi, elaborati progettuali e certificazioni varie; emerge quanto segue:

**Il mappale n° 10599/2, ai sensi del vigente strumento urbanistico ricade all'interno della zona **SP3 Verde Attrezzato "Servizi da realizzare"**; l'area risulta all'interno della Zona 2h,t della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al PGT; infine la stessa ricade all'interno delle aree di pericolosità L (aree potenzialmente interessate da alluvioni rare) e di rischio R1 (rischio moderato) e R2 (rischio medio) di cui al PGRA.**

E' stata recuperata e quindi si allega copia della seguente documentazione:

- Concessione edilizia con contributo n° 9.615 di protocollo e n° 228/97 del Registro Costruzioni datata 04.02.1998; (*edificazione di n° 5 case unifamiliari*); la stessa è stata volturata dall'originario richiedente sig. Do Antonio alla società "impresa Sandra di Monchieri Livio & C. snc" in data 16.06.1998.
- Dichiarazione di inizio lavori del 26.06.1998 n° 8.858 di protocollo; riferito alla pratica edilizia n° 228/97 limitatamente ai lavori di escavazione e approntamento cantiere.
- Dichiarazione di inizio lavori del 10.08.1998 n° 10.736 di protocollo; riferito alla pratica edilizia n° 228/97.
- Denuncia di Inizio Attività edilizia del 11.06.1999 n° 8.335 di protocollo e n° 190/99 del Registro Costruzioni relativa alle varianti in corso d'opera alla CE n° 228;
- Concessione edilizia con contributo n° 10.742 di protocollo e n° 255/99 del Registro Costruzioni datata 20.10.1999 relativa a varianti in corso d'opera.
- Comunicazione di fine lavori del 03.05.2000 n° 7.896 di protocollo attestante che i lavori stessi sono stati ultimati in data 28.04.2000.
- Certificato di Abitabilità n° 1.901 del 16.05.2000 nel quale si dichiara che l'immobile in parola è Abitabile dal 16.05.2000

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Come precedentemente indicato e come si evince dalla certificazione notarile si ribadisce che gli eseguiti con atto del 14.06.2007 n° 80.208/8.888 di Repertorio del Notaio Trapani Francesco aveva donato al proprio coniuge (...**OMISSIS**...) l'usufrutto vitalizio dei cespiti in parola; tale atto è stato successivamente annullato a seguito delle seguenti annotazioni:

➤ con trascrizione della domanda Giudiziale in data 04.11.2008 ai nn° 7.965/826 di Registro mediante la quale la Banca Carige SPA cassa di risparmio di Genova e Imperia ha convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Brescia sia l'Esecutato che la moglie al fine di sentirli condannare alla dichiarazione di simulazione assoluta dell'atto di cui sopra ed alla conseguente dichiarazione di nullità e della subordinata revoca; pertanto con Annotazione nn°1.589/193 del 06.04.2016 è stata annotata la sentenza n° 1.165 pubblicata il giorno 01.08.2014, depositata in Cancelleria in pari data, sentenza mediante la quale il Tribunale di Brescia ha revocato e perciò dichiarato inefficace l'atto di donazione del 14.06.2007 n° 80.208/8.888.

### Consistenza

La consistenza del cespite è stata desunta dal confronto tra gli elaborati progettuali reperiti in Comune di Darfo Boario Terme (BS) e le schede catastali nonché dal rilievo in loco.

### Calcolo superfici di proprietà

LIVELLO	DESTINAZIONE E COMPOSIZIONE	SUP. [m <sup>2</sup> ]
PIANO INTERRATO	ACCESSORI: all'abitazione quali cantina, ripostiglio, lavanderia e autorimessa (come da scheda catastale del 10.03.2000 e come da DIA n° 190/99 del 11.06.1999)	89,75
PIANO TERRA	ABITAZIONE: Zona giorno con soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e vano scale (come da scheda catastale del 10.03.2000 e come indicato nell'elaborato progettuale di cui alla CE n° 255/99 del 20.10.1999)	64,60
PIANO TERRA	PORTICATO: (come da scheda catastale del 10.03.2000 e come indicato nell'elaborato progettuale di cui alla CE n° 255/99 del 20.10.1999)	32,50
PIANO TERRA	AREA ESTERNA: Giardino esclusivo e area di manovra (come da scheda catastale del 10.03.2000)	100,00
PIANO PRIMO	ABITAZIONE: Zona notte con tre camere, disimpegno e bagno (come da scheda catastale del 10.03.2000 e come indicato nell'elaborato progettuale di cui alla CE n° 228/97 del 04.02.1998)	58,10
PIANO PRIMO	TERRAZZO: (come da scheda catastale del 10.03.2000 e come indicato nell'elaborato progettuale di cui alla CE n° 228/97 del 04.02.1998)	32,00
PIANO TERRA	AREA ESTERNA: Area urbana di: 644 m <sup>2</sup> (come da scheda catastale del 10.03.2000)	644,00
<b>TOTALE</b>		<b>m<sup>2</sup> 1.020,95</b>

### Superficie commerciale:

La stessa è stata determinata in considerazione di quanto indicato nel DPR 138/1998 e più nello specifico nell'allegato "C" dello stesso decreto, nonché da quanto normalmente stabilito dal mercato.

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. [m <sup>2</sup> ]	COEFF. [%]	SUPERFICIE COMMERCIALE [m <sup>2</sup> ]
PS1	Accessori	89,75	50	44,90
PT e P1	Abitazione	122,70	100	122,70
P1	Balcone	32,00	30	8,20
PT	Porticato	32,50	40	13,00
PT	Area esterna	100,00	10;2	10,00
PT	Area esterna	644,00	10;2	14,70
<b>TOTALI</b>		<b>1.020,95</b>		<b>213,50</b>

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### Criteri di valutazione

I criteri di valutazione dei beni immobili si possono comunemente ricercare mediante le seguenti analisi:

- Stima ad impressione o a vista
- Valutazione storica
- Stima di confronto, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché di coefficienti di merito dei beni da valutare.

Lo scrivente si è riferito a quest'ultimo criterio, in considerazione del fatto che i beni periziati rientrano nella categoria di immobili oggetto di transizioni, per i quali la determinazione del più probabile valore di mercato viene comunemente definita secondo il criterio di stima per



comparazione e confronto con beni aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, compravenduti in zona nel recente periodo.

Il parametro di riferimento adottato è la "superficie commerciale", ovvero la somma delle superfici, opportunamente ragguagliate, che compongono le unità immobiliari in esame, calcolate al lordo delle murature interne ed esterne ( $1/2$  di quelle comuni ad altra porzione di fabbricato), con riferimento a diversi coefficienti, in considerazione della diversa destinazione d'uso dei locali (abitabili, non abitabili, poggiali, terrazzi, giardini etc., altezze utili, etc.).

Al valore riferito al m<sup>2</sup> commerciale sono state inoltre fatte aggiunte o detrazioni, in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame rispetto allo stato ordinario.

#### **Determinazione del valore di mercato**

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, nonché delle ulteriori e seguenti particolari caratteristiche che incrementano il valore del bene, quali:

- Conformazione e distribuzione spaziale dell'immobile
- Vetustà dell'immobile

E delle particolari caratteristiche di decremento, quali:

- La congiuntura economica negativa delle attuali condizioni di mercato
- La posizione del bene
- Lo stato di manutenzione del bene
- Lo stato di possesso
- Il diritto acquisito (*usufrutto*)
- L'indicazione del rischio presenti nello strumento urbanistico vigente

Considerando pertanto quanto su indicato e tenuto conto anche dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia il valore commerciale del compendio viene stabilito in **1.200,00 €/m<sup>2</sup>**.

Stima dell'intero valore dei beni pignorati					
	Valore unitario		Superficie virtuale		Euro [€]
Lotto 2	€/m <sup>2</sup>	1.200,00	m <sup>2</sup>	213,50	<b>256.200,00</b>

Decurtazioni – come indicate nel quesito :

<i>Diritti reali e personali di terzi – nuda proprietà</i>	€	90.000,00
<i>Eventuale stato di occupazione per locazione</i>	€	0,00
<i>Stato di conservazione dell'immobile a forfait</i>	€	6.000,00
<i>Oneri di qualsiasi tipo</i>		
<i>Spese condominiali</i>	€	0,00
<i>Sanzioni amministrative relative alle opere interne</i>	€	0,00
<b>TOTALE</b>	€	<b>96.000,00</b>

VALORE DI MERCATO DEL BENE:

€ 160.200,00 arrotondati a **€ 160.000,00** diconsi **euro centosessantamila/00**

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA:

€ 90.000,00 arrotondati a **€ 90.000,00** diconsi **euro novantamila/00**

#### **Nota (8):**

*Si precisa che il cespite in Darfo Boario Terme (BS) via San Uberto n° 19 è acquisibile esclusivamente per l'intero diritto di Usufrutto.*

## **7 CONCLUSIONI**

Il valore a base d'asta del bene individuato al **LOTTO n° 1** è di **€ 60.000,00** diconsi **euro sessantamila/00**

Il valore a base d'asta del bene individuato al **LOTTO n° 2** è di **€ 90.000,00** diconsi **euro novantamila/00**

Borno li 04 novembre 2020

Il C.T.U.



## **8 ALLEGATI**

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1. Certificato Notarile del Notaio Fabio Cosenza.
2. Nota di trascrizione del pignoramento.
3. Atto di provenienza del bene.
  - ❖ Lotto n° 1 – Cespiti siti in Breno – (*provenienza e rettifica*)
  - ❖ Lotto n° 2 – Cespiti siti in Darfo Boario Terme
4. Donazione con annotazione di inefficacia.
5. Contratti di locazione
6. Elaborati planimetrici ed elenco subalterni del lotto 1 e del lotto 2
7. Planimetrie e visure catastali.
  - ❖ Lotto n° 1 – Cespiti siti in Breno
  - ❖ Lotto n° 2 – Cespiti siti in Darfo Boario Terme
8. Certificato di destinazione urbanistica.
9. Copia degli atti concessori edilizi ed elaborati progettuali.
  - ❖ Lotto n° 1 – Cespiti siti in Breno
  - ❖ Lotto n° 2 – Cespiti siti in Darfo Boario Terme
10. Regolamento di condominio e prospetto delle rate.
11. Documentazione fotografica.
  - ❖ Lotto n° 1 – Cespiti siti in Breno
  - ❖ Lotto n° 2 – Cespiti siti in Darfo Boario Terme