

AGGIORNAMENTO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE 602/2020

► ANAGRAFICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Melani Andrea Giovanni

CREDITORE

"Omissis", p.i. "omissis", con sede a "omissis", in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. "Omissis", rappresentata e assistita nella presente procedura dall'avv. Piergiuseppe Caldana, c.f. CLDPGS63L20B157P, piergiuseppe.caldana@brescia.pecavvocati.it, e dall'avv. Luciano Scalvini, c.f. SCLLCN74E12B157C, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio a Brescia, in corso Zanardelli 32;

DEBITORE ESECUTATO — per il diritto di piena proprietà

"Omissis", c.f. "omissis", quale titolare dell'omonima impresa individuale, p.i. "omissis", con sede a "omissis", rappresentato e difeso nella presente procedura dall'avv. Francesca Barbieri c.f. BRBFNC75S58B149Y, francesca.barbieri@brescia.pecavvocati.it, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio a Darfo B.T. (BS), in via San Rocco 6;

CREDITORE INTERVENUTO - Deposito intervento in data 9/2/2021

"Omissis", nato a "omissis" il "omissis", c.f. "omissis", rappresentato e assistito nella presente procedura dall'avv. Daniele Goffi, c.f. GFFDNL59C17L995K, daniele.goffi@brescia.pecavvocati.it, ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso a Brescia, in via Romanino 1;

CREDITORE INTERVENUTO - Deposito intervento in data 25/2/2021

"Omissis", c.f./p.i. "omissis", in persona del suo legale rappresentante sig. "Omissis", rappresentata e assistita nella presente procedura dall'avv. Cristina Rodondi, c.f. RDNCST73H69B157V, cristina.rodondi@brescia.pecavvocati.it, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio a Brescia, in via Vittorio Emanuele II 42;

CREDITORE INTERVENUTO - Deposito intervento in data 19/5/2021

"Omissis", c.f./p.i. "omissis", con sede a "omissis", in persona del legale rappresentante *pro tempore*, "[omissis](#)", domiciliata presso "omissis";

CUSTODE GIUDIZIARIO

avv. Emanuela Accardo Calabria, con studio a Brescia, in via Sostegno 80, c.f. CCRMNL77D51B157N, emanuela.accardocalabria@brescia.pecavvocati.it;

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Sergio Baisini, con studio a Darfo B.T. (BS) in via Romolo Galassi 22, c.f. BSNSGL64D03D251Y, sergio.baisini2@ingpec.eu, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2261 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale ordinario di Brescia al n. 389/2000;

RIFERIMENTI

- Pignoramento immobiliare n. 7082 di rep. del 16/11/2020, trascritto a Brescia il 27/11/2020 ai nn.ri 6651/5096;
- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni e del custode giudiziario in data 27/1/2021;
- Accettazione in modalità telematica di incarico di stima del consulente tecnico d'ufficio in data 11/2/2021;
- Deposito telematico del rapporto di valutazione del CTU in data 04/07/2021;
- Udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata per il 23/7/2021;
- Deposito telematico integrazione rapporto di valutazione del CTU in data 03/03/2022;
- Disposizione G.E. in data 17/05/2022 in conformità all'istanza della Professionista Delegata alla vendita, in merito alla rideterminazione del valore dei Lotti 1-2 di cui al rapporto di valutazione del CTU.

► SOMMARIO

► PREMESSA AGGIORNAMENTO	3
► PREMESSA	3
► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI	3
IDENTIFICAZIONE.....	3
ZONA	3
FABBRICATO DI APPARTENENZA	4
PERTINENZE E DIPENDENZE COMUNI AI BENI	4
UNITÀ IMMOBILIARI.....	6
CONSISTENZA BENI	9
► RISPONDENZA CATASTALE.....	9
► STATO DI POSSESSO	10
► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	11
► REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	11
SITUAZIONE EDILIZIA	11
SITUAZIONE URBANISTICA.....	13
► FORMAZIONE LOTTI.....	13
► VALORE BENI E COSTI	14
► DICHIARAZIONE DEL TECNICO	16

► PREMessa AGGIORNAMENTO

Il sottoscritto Ing. Sergio Baisini, in qualità di CTU incaricato della stima dei beni di cui alla presente, riporta di seguito il proprio rapporto di valutazione, depositato presso il Tribunale di Brescia in data 04/07/2021, aggiornato tramite l'integrazione depositata in data 03/03/2022 e attraverso la rideterminazione del valore dei LOTTI 1 e 2 disposta dal G.E. in data 17/05/2022.

► PREMessa

Il presente rapporto di valutazione ha per oggetto i beni immobili sottoposti ad atto di pignoramento n. 7082 di rep. del 16/11/2020, trascritto a Brescia il 27/11/2020 ai nn.ri 6651/5096.

Ai fini dell'incarico ricevuto tramite Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei suddetti beni da parte del dal G.O.P. dell'esecuzione delegato, depositato nella Cancelleria del Tribunale di Brescia il 27/1/2021, previa comunicazione data alle parti dal Custode giudiziario nominato, in data 5/3/2021 si è provveduto ad effettuare un sopralluogo presso la proprietà esecutata ispezionando luoghi ed immobili. Considerata la presenza e la disponibilità del debitore, è stato possibile estendere l'analisi anche all'interno della proprietà.

Nell'intento di acquisire ogni elemento utile alla stesura del presente rapporto, si sono visionati: documenti edilizi abilitativi e relativi progetti esecutivi, elaborati e certificati urbanistici, estratti mappa, planimetrie e visure catastali, iscrizioni, trascrizioni e atti inerenti alla titolarità degli immobili, nel complesso reperiti attraverso:

- richieste in via telematica e visite presso i competenti uffici comunali di Bienno (BS) in data 5-18/3/2021 e 21-23/6/2021;
- richieste e ricerche in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio (Servizi Catastali) in data 3-4/3/2021 e 7-23/6/2021.

► IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE BENI

IDENTIFICAZIONE

L'atto di pignoramento sopra richiamato sottopone a esecuzione forzata i beni immobili intestati per il diritto di piena proprietà al debitore, posti a Bienno (BS) in via Serale 7A, censiti al catasto fabbricati di tale Comune come segue:

- foglio 6, particella 3127, sub. 1, categoria C/6, cl. 1, consistenza 183 mq, rendita 245.73 €, piano T;
- foglio 6, particella 3127, sub. 3, categoria A/2, cl. 6, consistenza 9.5 vani, rendita 564.23 €, piani Int. e 1;
- foglio 6, particella 3127, sub. 4, categoria A/2, cl. 6, consistenza 5.5 vani, rendita 326.66 €, piano 2;

particelle corrispondenti al catasto terreni dello stesso Comune:

- foglio 1, particella 3127, qualità ente urbano, consistenza 520 mq;

Oltre ai beni in esame sopra richiamati, costituisce oggetto dello stesso atto esecutivo «ogni loro accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, suppellettili e arredi».

ZONA

In base a quanto rilevato in loco, gli immobili oggetto dell'esecuzione sono inseriti in un edificio realizzato all'inizio degli anni Settanta, in una porzione di territorio prevalentemente pianeggiante posta a meno di 800 m dal centro storico del paese, e che si estende dal corso del Vaso Re (canale artificiale che confluisce nell'Oglio e che, nella zona in oggetto, scorre sotterraneo) e della Strada delle Fucine (strada storica locale che collega alcune fucine di antica fondazione) alla strada provinciale 8, che mette in comunicazione il Comune di

appartenenza a Piancogno ed Esine. Allo stato attuale l'area, secondo lo strumento urbanistico vigente, è inserita in un ambito del paesaggio urbano consolidato a destinazione residenziale, adiacente ad aree di riqualificazione e di completamento delle zone produttive esistenti e ad alcuni ambiti di trasformazione con vocazioni funzionali privilegiate quali residenziale e produttiva. La costruzione è quindi inserita in un contesto urbanizzato, servito dalle principali infrastrutture e servizi, con un tessuto edificato che vede la compresenza di plurifamiliari, di tipi edilizi per limitati nuclei familiari isolati nel verde privato, di manufatti isolati a destinazione produttiva con le rispettive aree di pertinenza e di aree produttive dismesse e scarsamente utilizzate.

L'accessibilità alla proprietà in oggetto è garantita dalla statale 42 del Tonale e della Mendola (storico asse di connessione del Nord Italia tra Pianura Padana e Alto Adige), tramite gli svincoli di Esine (da Bergamo) e di Breno (da Edolo), che si trovano all'incirca a cinque chilometri di distanza ciascuno dal compendio in esame e che rispettivamente si collegano alla viabilità locale tramite le provinciali 8 e BS345 (ex statale delle Tre Valli, che mette in comunicazione val Trompia, Val Camonica e Val Sabbia).

FABBRICATO DI APPARTENENZA

I beni in esame sono inseriti in un edificio addossato al limite sud-ovest del lotto di pertinenza ([part. 3127](#)) e posto all'incirca a una quindicina di metri dalla strada pubblica che corre a nord. Il fabbricato, formato da tre piani fuori terra e un livello interrato, è caratterizzato da una pianta con ingombro massimo approssimativamente rettangolare, ripetuta pressoché identicamente da piano interrato a piano primo, mentre la pianta del piano secondo presenta una forma più contenuta e irregolare. Il collegamento interno tra i quattro livelli è garantito unicamente dal vano scala comune a tutte le unità oggetto della presente, accessibile direttamente dalla corte di pertinenza comune a tutte le unità del compendio immobiliare in esame.

Al piano primo e secondo dell'edificio trovano complessivamente sede due abitazioni, mentre ai livelli interrato e terra insistono locali accessori o di pertinenza di tali unità immobiliari poste ai piani superiori.

I fronti fuori terra dell'edificio — ad eccezione del fronte sud-ovest, in cui si trova per buona parte della sua altezza a contatto con altro fabbricato, e del fronte sud-est, a piano terra parzialmente ostruito da dipendenze esterne a servizio della proprietà — risultano perlopiù liberi e affacciati sullo spazio non costruito della corte comune. Su tutti i fronti liberi dell'edificio si riscontra l'insistenza di aperture di varie dimensioni e tipologie e di tre terrazzi aggettanti dai fronti nord-ovest e sud-est dei piani abitativi.

La struttura dell'edificio, da quanto riportato nel rispettivo Certificato di collaudo statico rilasciato da tecnico abilitato il 13/12/1973 (che riporta come data di fine dei lavori strutturali il 30/10/1973) e verificato sommariamente nel corso del sopralluogo: *«Le strutture portanti perimetrali sono costituite da muratura in calcestruzzo su fondazioni continue fino all'imposta del 2° solaio e da muratura in laterizio nei piani superiori. Quelle interne da pilastri e travi in cemento armato; i solai sono in cemento misto a laterizi, compreso l'impalcato sottotegola di copertura»*.

Nel complesso, le finiture esterne del fabbricato sono di buona qualità e fattura e non presentano rilevanti segni di deterioramento.

Relativamente agli impianti tecnologici del compendio immobiliare, si segnala che l'impianto ascensore è assente.

PERTINENZE E DIPENDENZE COMUNI AI BENI

Nella presente stima è da ritenersi compresa la inerente quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni, costituite, per le unità in esame, dalla corte pertinenziale e dal vano distributivo interno, di seguito meglio dettagliati. In merito alla verifica di tali beni comuni, si segnala l'impossibilità di reperire a catasto l'elaborato planimetrico di subalternazione relativo alla [part. 3127](#) e l'elenco dei subalterni a questa assegnati.

► **La corte di pertinenza** è uno spazio in lieve pendenza, il cui punto più elevato è costituito dalla provinciale 8 (via Serale nel tratto in oggetto) su cui insistono i due rispettivi accessi, pedonale e carrabile, chiusi da cancelli metallici (il secondo a movimentazione elettrica). Allo stato attuale l'area è fisicamente delimitata dallo spazio della viabilità pubblica a nord e dagli spazi pertinenziali privati di altra proprietà a sud-ovest, tramite muretti in cemento con soprastanti barriere metalliche; a nord-est la stessa corte si trova, senza alcun elemento di separazione fisica, direttamente a contatto con la pertinenza scoperta dell'edificio vicino di cui alla [part. 3129](#) (di altra proprietà e non oggetto della presente), la quale presenta accesso indipendente dalla stessa via pubblica a nord, a poca distanza da quelli della proprietà in esame; lungo il limite sud, a delimitare la corte verso pertinenze di altra proprietà, si trovano infine alte pareti in cemento armato e prismi di cemento.

Si ritiene utile segnalare che, da quanto riportato nell'estratto mappa catastale aggiornato al 23/6/2021, la [particella 3127](#) in esame, lungo il suo intero limite nord, non si troverebbe direttamente a contatto con lo spazio della viabilità pubblica, ma con altra [particella 2846](#) (non oggetto della presente), tuttora riscontrabile a catasto terreni e, per la quota di piena proprietà esclusiva, assegnata a persona fisica diversa dall'esecutato. La corte è caratterizzata da un piano di calpestio piuttosto irregolare — sia in relazione ai dislivelli che ai materiali utilizzati nella realizzazione del fondo stesso — in parte adibito alla sosta dei mezzi di proprietà e dell'attività lavorativa esercitata dai familiari della stessa, in parte (in particolare lungo i limiti del lotto) occupato da depositi di materiale vario relativo a tale attività. Nell'area della corte lievemente rialzata e pianeggiante, compresa tra il fronte sud-est dell'edificio di cui ai beni in oggetto e i muri di limite proprietà, attualmente si riscontrano alcune dipendenze a servizio delle unità da stimare e in difformità alle autorizzazioni edilizie, quali: un piccolo servizio igienico con pareti in muratura e copertura in cemento armato e al suo interno corpi sanitari allacciati, liberamente accessibile dalla corte per mezzo di ingresso schermato da chiusura metallica; un'area ad uso deposito, protetta e coperta da struttura in metallo e lastre ondulate semitrasparenti, accessibile esclusivamente dai locali accessori di cui alla proprietà staggita posti al piano terra.

Il tutto per una superficie complessiva relativa alla pertinenza esterna della proprietà staggita di ca. **300 mq.** I materiali e le finiture riscontrate nella corte sono di medio/bassa qualità, complessivamente in modesto stato di manutenzione: il piano di calpestio è in porfido e battuto di cemento, e, nell'area compresa tra il fabbricato e il limite meridionale del lotto, in grès rosso; sui pavimenti e sul lato interno delle pareti del servizio igienico esterno si riscontrano rivestimenti ceramici.

Sui rivestimenti esterni delle dipendenze a sud-est si rilevano nel complesso alcuni segni di ammaloramento e la mancanza di alcuni ripristini.

► **Il vano scala comune**, accessibile dalla corte prospiciente al fronte strada del fabbricato, è costituito da un locale a pianta rettangolare posto a sud-ovest, lungo il lato del fabbricato di appartenenza addossato ad altro edificio, ed è costituito da un ampio atrio d'accesso al piano terra che immette direttamente nello sviluppo della scala vero e proprio, su cui insistono i vari accessi alle unità di piano. Al piano terra questo vano comune interessa una superficie utile massima di quasi **25 mq**, notevolmente ridotta in corrispondenza dei restanti livelli.

I materiali e le finiture interne ed esterne del suddetto vano distributivo sono di buona qualità e in buono stato di manutenzione: le pareti sono finite da intonaco al civile tinteggiato, l'ingresso a piano terra è schermato da serramento in alluminio e vetro datato, mentre le aperture esterne ricavate in copertura da serramenti in legno; la pavimentazione è in granito; i parapetti sono in metallo e legno.

UNITÀ IMMOBILIARI

Si premette che la descrizione dei beni riportata di seguito si basa sugli ultimi elaborati grafici riscontrati a catasto (di cui alle dichiarazioni presentate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 15/9/1975 per il piano terra e il 17/2/1986 per i restanti livelli), sugli allegati grafici ai titoli autorizzativi disponibili presso gli sportelli comunali dedicati (licenza edilizia del 1972 e comunicazione di inizio lavori del 1991 per i piani inferiori, permesso di costruire del 2006 per il piano secondo), e su quanto verificato, anche dall'interno delle unità in esame, durante il sopralluogo. Per un inquadramento della situazione attuale riscontrata per gli immobili di cui ai [subalterni 1 e 3 \(piani interrato, terra e primo\)](#), riferirsi alle rispettive planimetrie indicative allegate alla presente.

► [L'unità sub. 1 \(piano terra\)](#) si compone di locali accessori attualmente, come dichiarato dalla proprietà nel corso del sopralluogo, perlopiù utilizzati in supporto all'impresa individuale della figlia del debitore (commercio al dettaglio ambulante di prodotti ortofrutticoli), con sede presso l'immobile.

L'unità si compone di quattro locali, i due principali accessibili in modo tra loro indipendente direttamente dalla corte di pertinenza, tramite le aperture ampie e a tutta altezza che insistono sul fronte strada dell'edificio di appartenenza. Il locale tra i due di superficie minore è adibito a magazzino/deposito. Il locale maggiore, adibito a deposito e ricovero automezzi, comunica con il vano scala comune ed è caratterizzato da un'ulteriore ampia apertura a tutta altezza sul fronte nord-est e dall'uscita sul fronte sud-est per l'accesso all'area di deposito esterno protetta da struttura in metallo e lastre ondulate. Tale locale principale distribuisce inoltre un locale posto a una quota lievemente rialzata rispetto al resto della pavimentazione del piano, privo di aperture esterne, ad uso cella frigorifera e un piccolo archivio ricavato a fianco della cella stessa. Il tutto per una superficie interna complessiva di piano di circa **164 mq** e un'altezza utile rilevata superiore a **4 m**.

In merito alle finiture esterne: sull'intera altezza delle pareti del fronte nord-ovest e di una parte del fronte nord-est, è presente un rivestimento in elementi lapidei; le pareti dei restanti fronti liberi del piano sono esternamente finite con intonaco al civile tinteggiato ad eccezione di una parte del fronte sud-est su cui si riscontra un rivestimento in piastrelle. Le aperture esterne che a piano terra insistono sulla corte comune presentano chiusure differenti, quali: vetrate con telaio in alluminio datate e di scarsa qualità, serrande metalliche, antoni in metallo e vetro; l'accesso dal vano scala è schermato da porta in legno datata; i davanzali, le soglie e le cornici delle aperture sono in granito.

L'unità presenta finiture interne di media qualità, in discreto stato di manutenzione, quali: pavimentazione in grès rosso, divisori in muratura rivestiti con intonaco al civile tinteggiato, divisori costituiti nella parte inferiore da perline di legno e in quella superiore da policarbonato; gli accessi interni sono prevalentemente in legno.

In generale, per l'unità in esame, si riscontra uno stato di conservazione medio, con alcuni segni di ammaloramento sui rivestimenti e la mancanza di alcuni ripristini.

Relativamente agli impianti tecnologici, nell'unità attualmente si riscontrano: un impianto elettrico che da un esame sommario parrebbe non più a norma e un impianto di refrigerazione con i rispettivi terminali di emissione fissati al soffitto della cella frigorifera.

► [L'unità sub. 3 \(piano primo\)](#) identifica attualmente un'abitazione accessibile dal vano scala comune. L'appartamento, presenta tre lati liberi che si affacciano sulla corte di pertinenza a piano terra, mentre il fronte sud-ovest si trova in maggior parte a contatto con i locali dell'edificio adiacente di altra proprietà; al di sotto di tutti gli ambienti insistono i locali di cui al [sub. 1 \(piano terra\)](#), mentre a delimitare superiormente gli stessi si trova in parte l'abitazione di cui al [sub. 4 \(piano secondo\)](#), in parte le pertinenze esterne scoperte della stessa e, nelle aree perimetrali, spazi adibiti a sottotetto non abitabile.

L'abitazione si compone di una zona giorno formata da un ampio ambiente, che include ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, di un disimpegno che distribuisce un bagno e ulteriori ambienti ad uso ripostiglio/guardaroba, e di una zona notte in cui il rispettivo disimpegno distribuisce quattro camere (due delle quali con superficie utile superiore ai 14 mq), un bagno e un ambiente adibito a ripostiglio/guardaroba. Il tutto per una superficie interna complessiva di piano di circa 169 mq e un'altezza utile massima rilevata di circa 2.90 m.

Sul fronte strada insiste un terrazzo accessibile esclusivamente dalla zona giorno dell'appartamento: un'area di poco superiore a 9 mq, pavimentata e coperta.

Le finiture esterne dell'abitazione sono di buona qualità e fattura, tuttora in buono stato di manutenzione. Le pareti esterne sono finite con intonaco al civile tinteggiato; la pavimentazione del terrazzo è in materiale ceramico, i suoi parapetti in metallo e legno; le aperture esterne sono schermate da infissi in legno con vetro singolo, datati ma ben mantenuti, con sistema schermante in avvolgibili; l'accesso dal vano scala comune è schermato da portoncino in legno con inserti in vetro; i davanzali, le soglie e le cornici delle aperture sono in maggior parte in granito.

All'interno dei locali si rilevano materiali e finiture di buona qualità e in buono stato di manutenzione: il piano di calpestio di zona giorno e bagni è in materiale ceramico, così come il rivestimento di buona parte delle pareti dei servizi; la pavimentazione della zona notte è invece in legno. Le pareti e i soffitti degli ambienti sono internamente finiti con intonaco al civile tinteggiato; le porte interne sono in legno.

L'abitazione, grazie a una chiara distinzione tra zona giorno e zona notte e alla presenza di numerosi e ampi locali distributivi a garantire percorsi di collegamento privi di interferenze tra i vani principali, possiede una buona funzionalità. La porzione di unità è nel complesso caratterizzata da un'esposizione parzialmente favorevole, e da buone luminosità e panoramicità: a tutti gli ambienti principali è garantita un'illuminazione naturale diretta e la posizione, la quantità e la tipologia delle aperture esterne che la caratterizzano garantiscono ai suoi ambienti la visibilità sul contesto circostante.

In merito agli impianti tecnologici principalmente presenti al primo piano dell'unità di cui al sub. 3, attualmente si riscontrano: impianto elettrico; impianto di distribuzione gas-metano; impianto citofonico. L'impianto idro-termo-sanitario presente è formato da una caldaia pensile a gas combinata, installata sul terrazzo e protetta da una struttura temporanea in legno, e da radiatori in ghisa, distribuiti all'interno degli ambienti. In zona giorno si riscontrano inoltre una stufa a legna e un camino a legna in pietra.

► L'unità sub. 3 (piano interrato) si compone di locali accessori di pertinenza della proprietà accessibili dal vano scala comune. I suddetti locali si trovano delimitati a sud-ovest dal suddetto vano scala e dai locali del fabbricato di altra proprietà adiacente, mentre sui lati restanti quasi interamente da terrapieno. Ogni locale interrato si trova al livello superiore a contatto con i locali accessori di cui al sub. 1 (piano terra). La porzione di unità in oggetto è composta da un disimpegno a pianta rettangolare che distribuisce verso nord alcuni locali accessori alla funzione abitativa di cui alla porzione dell'unità sub. 3 (piano primo), allo stato attuale in parte utilizzati con funzione di ripostiglio, e verso sud un ampio ambiente adibito a deposito/magazzino dal quale risulta direttamente accessibile un ulteriore locale minore. Entrambi questi ultimi locali risultano attualmente perlopiù sgombri.

I vari ambienti sono aerati e illuminati tramite un numero limitato di aperture ad altezza contenuta con architrave a soffitto.

Il tutto per una superficie utile di circa 173 mq e un'altezza interna dichiarata di 2.50 m.

In merito alle finiture esterne, la parte che delle pareti perimetrali della porzione dei locali emerge al di sopra della corte di pertinenza, lungo i fronti a nord-est e sud-est, è rivestita con elementi lapidei; le poche aperture esterne che insistono sulla corte comune a piano terra sono schermate da serramenti con telaio metallico e

vetro singolo, datati e di scarsa qualità, protetti da inferriate metalliche fisse esterne; l'accesso al piano dal vano scala è in legno, interamente opaco e datato.

In quanto alle finiture interne, il fondo di quasi tutti gli ambienti presenta un rivestimento in grès rosso. I locali accessori alla funzione abitativa hanno finiture di migliore qualità: pareti e soffitti finiti con intonaco al civile tinteggiato, su cui si rileva la mancanza di alcuni ripristini, a cui in alcuni casi si aggiunge un rivestimento in perline di legno nella parte inferiore delle pareti. Nella porzione dell'interrato adibita a deposito/magazzino le finiture sono in generale ridotte al minimo, in alcuni casi mancanti e con più evidenti manifestazioni di degrado dovute soprattutto a fenomeni legati all'umidità riscontrabili nelle strutture a contatto con il terreno. Le porte interne, datate e interamente opache, sono in legno; il passaggio tra deposito-magazzino e locale minore ha una chiusura metallica cieca.

Relativamente agli impianti tecnologici, all'interno dell'unità, attualmente si riscontra un impianto elettrico che da un esame sommario parrebbe non più a norma. Si segnala inoltre l'insistenza, nei locali accessori alla funzione abitativa, di un camino a legna rivestito in pietra.

► **L'unità sub. 4 (piano secondo)** identifica attualmente un'abitazione accessibile dal vano distributivo comune. Le pareti perimetrali dell'unità si affacciano all'esterno solo per porzioni limitate, la maggior parte dei fronti si trova infatti a contatto con gli spazi non abitabili del sottotetto, in alcuni casi adibiti a ripostiglio; al di sotto di tutti gli ambienti dell'unità insiste l'alloggio di cui al **sub. 3 (piano primo)** mentre a delimitare superiormente gli stessi si trova direttamente la copertura a più falde inclinate.

L'unità si compone di una zona giorno formata da un unico ambiente e di una zona notte in cui un disimpegno distribuisce due camere, entrambe con superficie superiore ai **14 mq**, un bagno e un locale lavanderia; il tutto per una superficie interna complessiva di piano di circa **103 mq** e un'altezza utile rilevata compresa tra **1.60 m** e **3.10 m**.

Alle dipendenze dell'unità si trovano inoltre due terrazzi a tasca, il maggiore dei quali, parzialmente aggettante sul fronte strada, è caratterizzato da una superficie di circa **20 mq** e protetto da parapetti in muratura e da una pensilina con struttura portante in legno e tamponamenti in materiale plastico trasparente e tende oscuranti. Il terrazzo minore si trova invece sul fronte sud-est, ha una superficie di circa **4 mq** ed è interamente chiuso all'esterno tramite parapetti in muratura, superiore struttura portante in legno con tamponamenti in materiale plastico trasparente in cui è ricavata un'unica apertura schermata da serramento metallico.

Le finiture esterne sono di buona qualità, fattura e stato di manutenzione. Le pareti sono finite con intonaco al civile tinteggiato; i serramenti esterni sono in legno con vetro-camera isolante, privi di sistemi oscuranti; i parapetti dei terrazzi sono in muratura intonacata e tinteggiata e la loro pavimentazione è in grès porcellanato; la porta d'ingresso dell'unità dal vano scala è in legno; i davanzali, le soglie e le cornici delle aperture sono in maggior parte in granito; l'intradosso delle gronde della copertura è intonacato al civile; il manto di copertura è in tegole di cemento.

All'interno dei locali si rilevano finiture di buona qualità e in buono stato di manutenzione, quali: intonaci al civile tinteggiati su divisori e soffitti interni; pavimentazione prevalentemente in legno nella zona notte e in piastrelle di granito e di materiale ceramico nel resto dei locali; rivestimenti ceramici sulle pareti del bagno e dell'angolo cottura; rivestimento in perlinato di legno sul soffitto del disimpegno della zona notte; porte interne in legno e vetro.

L'abitazione, grazie a una chiara distinzione tra zona giorno e zona notte e alla presenza centrale del disimpegno distributivo a garantire percorsi di collegamento privi di interferenze tra i vani principali, possiede una buona funzionalità. L'unità è nel complesso caratterizzata da un'esposizione parzialmente favorevole, e da buone luminosità e panoramicità: la posizione, la quantità e la tipologia delle aperture esterne che la caratterizzano garantiscono ai suoi ambienti la visibilità sul contesto circostante; a tutti gli ambienti principali

è garantita un'illuminazione naturale diretta, inoltre in copertura sono presenti due ampi lucernari a dar maggiore luce alla zona giorno e alla lavanderia (locale altrimenti privo di ulteriori aperture).

In merito agli impianti tecnologici principalmente presenti nell'unità di cui al [sub. 4](#), attualmente si riscontrano: impianto elettrico; impianto di distribuzione gas-metano; impianto citofonico. L'impianto idro-termo-sanitario presente è nello specifico formato da una caldaia pensile a gas, combinata — installata in uno degli ambienti non agibili del sottotetto, accessibile dal terrazzo maggiore — e da radiatori in alluminio distribuiti all'interno degli ambienti. Nell'unità si riscontrano inoltre un camino a legna rivestito in pietra nel soggiorno e una stufa a pellet.

In sostanza, per i beni immobili in esame di cui al [sub. 1 \(piano terra\)](#), [sub. 3 \(piani interrato e primo\)](#), [sub. 4 \(piano secondo\)](#), il sopralluogo ha consentito una verifica delle normali condizioni di conservazione: allo stato attuale tali unità appaiono esternamente ultimate e sulle rispettive strutture si sono riscontrate le limitate manifestazioni di degrado sopra meglio dettagliate.

Si precisa infine che non si sono in generale effettuate indagini per verificare le caratteristiche geotecniche dei terreni o delle strutture; tuttavia, non si riscontrano evidenti fenomeni di dissesto.

CONSISTENZA BENI

La superficie utilizzata nella presente valutazione è la superficie commerciale, ovvero la somma delle singole superfici lorde delle porzioni di uguale uso (e tipo di finitura) componenti la proprietà di cui ai [subalterni 1-3-4](#), desunte dalla documentazione reperita, verificate sommariamente durante la visita di sopralluogo e rivalutate tramite specifici coefficienti di destinazione; nella tabella di seguito se ne riporta un riepilogo:

◆ Riepilogo superfici commerciali proprietà da stimare

	<i>destinazione, piano</i>	<i>sup. lorda mq</i>	<i>coeff. destinazione</i>	<i>sup. comm. mq</i>
sub. 1 (PT)	locali accessori, PT	188	0,5	94
totale sup. commerciale mq				94,00
sub. 3 (P int. + P1)	locali accessori, P int.	205	0,3	61,50
	abitazione, P1	193	1	193
	terrazzo coperto, P1	9,5	0,35	3,33
totale sup. commerciale mq				257,83
sub. 4 (P2)	abitazione, P2	114	1	114
	terrazzi coperti, P2	24	0,35	8,40
totale sup. commerciale mq				122,40

► RISPONDEZZA CATASTALE

Un confronto tra la situazione degli immobili da stimare come graficamente indicata nelle planimetrie catastali allegata alla denuncia di costituzione e al frazionamento presentati all'Agenzia del Territorio di Brescia rispettivamente il 15/9/1975 e il 17/2/1986 e di cui ai dati riscontrati nelle relative visure aggiornate per immobile al 4/3 e al 23/6/2021, e quanto riscontrato dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 05/03/2021 — per un inquadramento della situazione attuale degli immobili di cui ai [subalterni 1 e 3 \(piani interrato, terra e primo\)](#), riferirsi alle rispettive planimetrie indicative allegata alla presente — ha evidenziato quanto segue:

- in relazione alla comune corte di pertinenza delle unità in esame, rispetto alla planimetria catastale del 1975 riferita all'unità al piano terra, si rilevano difformità in merito all'articolazione dello spazio prospiciente il prospetto sud-est dell'edificio di appartenenza.

Si richiama inoltre quanto già segnalato più sopra, ovvero che, secondo quanto riportato nell'estratto mappa aggiornato al 23/6/2021, la [particella 3127](#) in esame, lungo il suo intero limite nord, non si troverebbe direttamente a contatto con lo spazio della viabilità pubblica, bensì con altra [particella 2846](#) (non oggetto della presente), tuttora riscontrabile a catasto terreni con qualità [seminativo arborato](#), consistenza [354 mq](#) (che non corrisponde alla superficie di circa [50 mq](#) graficamente ricavabile dall'attuale estratto mappa), e, per la quota di piena proprietà esclusiva, assegnata a persona fisica diversa dall'esecutato.

In merito alla verifica dei beni di pertinenza comune alle unità staggite, tra cui la suddetta corte, si evidenzia, come già più sopra, l'impossibilità di reperire a catasto l'elaborato planimetrico di subalternazione relativo alla [particella 3127](#) e l'elenco dei subalterni a questa assegnati.

- relativamente all'unità [sub. 1 \(piano terra\)](#), rispetto alla planimetria del 1975, si rilevano difformità in merito alla distribuzione e parzialmente alla destinazione d'uso degli ambienti interni (destinazione catastale: «garage») e alle aperture esterne;
- in relazione all'unità [sub. 3 \(piano interrato\)](#), rispetto alla planimetria del 1986, si rilevano difformità in merito alle modalità di accesso al piano, alle aperture esterne e alla distribuzione interna dei locali;
- in quanto all'unità [sub. 3 \(piano primo\)](#), rispetto alla planimetria del 1986, si rilevano difformità in merito alla distribuzione degli ambienti interni e ai terrazzi di pertinenza;
- in quanto all'unità [sub. 4 \(piano secondo\)](#), rispetto alla planimetria del 1986, si rilevano difformità in relazione ai terrazzi di pertinenza.

Le difformità sopra riscontrate risultano rettificabili dal punto di vista catastale, indicativamente tramite quanto segue:

- aggiornamento cartografico e voltura catastale della corte di comune pertinenza degli immobili pignorati di cui alla [part. 3127](#);
- produzione e deposito dell'elaborato planimetrico di subalternazione relativo alla [part. 3127](#) e dell'elenco subalterni a questa assegnati;
- dichiarazioni di variazione catastale per l'allineamento allo stato di fatto delle planimetrie catastali delle unità pignorate.

I costi presuntivi per l'espletamento delle operazioni appena citate dovrebbero aggirarsi intorno a [2.000 €](#), da ripartirsi per ciascun lotto in proporzione al peso millesimale. Si precisa che tale importo è da considerarsi già incluso nella valutazione finale dei [LOTTI](#) di cui alla presente.

► STATO DI POSSESSO

Dalle visure catastali per immobile aggiornate al 4/3 e al 23/6/2021, i beni in considerazione risultano attualmente assegnati per la quota di piena proprietà esclusiva al debitore "*Omissis*", nato a "*omissis*" il "*omissis*", c.f. "*omissis*", residente a "*omissis*", in forza di quanto segue:

- sentenza di divisione giudiziale emessa il 30/5/2017 al rep. 1746/2017 dal Tribunale di Brescia, trascritta presso il reparto di pubblicità immobiliare di Breno il 22/11/2018 ai nn. 6715/5062 — per le specifiche riferirsi alla rispettiva trascrizione già in atti.

Tramite la sentenza di divisione soprariportata, i beni sono stati trasferiti in piena proprietà all'esecutato.

In relazione allo stato civile del debitore, si evidenzia che — come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Paspardo (BS) il 9/2/2021 su richiesta del Custode Giudiziario di cui alla presente procedura — ad oggi lo stesso risulta coniugato in Paspardo (BS) in data 28/5/1966, tramite atto di matrimonio n. 3 parte II[^] serie A.

► FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Per un elenco sintetico completo delle formalità pregiudizievoli gravanti sulle proprietà in esame riferito agli attuali identificativi catastali dei beni e aggiornato al 30/11/2020, e per i dettagli relativi, si rimanda al Certificato ipotecario n. BS 284267 del 2020 già in atti.

Come riportato nella dichiarazione dell'Ufficio territoriale di Breno dell'Agenzia delle Entrate prodotta su richiesta presentata in data 8/2/2021 dal Custode Giudiziario di cui alla presente procedura, allo stato attuale non si riscontrano contratti di locazione in corso con ad oggetto gli immobili pignorati di cui agli identificativi soprarichiamati, i quali, come confermato dalla proprietà nel corso del sopralluogo, sono attualmente occupati e utilizzati dal nucleo familiare dell'esecutato e, sulla base di accordi pregressi mai ufficializzati, dal nucleo familiare e dall'attività lavorativa della figlia del debitore. Da ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate e come confermato dalla proprietà nel corso del sopralluogo, per gli immobili in esame non risultano inoltre registrati contratti di comodato d'uso.

► REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

SITUAZIONE EDILIZIA

In relazione ai beni da stimare, le verifiche svolte presso il competente ufficio comunale hanno rilevato la presenza della documentazione edilizia di seguito riportata:

- licenza edilizia n. 241 del 9/10/1972, richiesta il 27/4/1972 dalla proprietà per nuova costruzione di «*garage automezzi al piano terra, magazzino per deposito frutta e verdura con cella frigorifera al piano primo e abitazioni al piano secondo*» ed entro terra di «*una piccola parte a cantina*». Si specifica che l'istanza in oggetto è stata in un primo momento respinta con parere contrario dalla Commissione edilizia comunale in quanto oltre i limiti della volumetria consentita per il lotto di appartenenza; il parere favorevole espresso dalla Commissione nella seduta del 15/6/1972 si riferisce all'elaborato progettuale dello stesso edificio ridotto di un piano;
- autorizzazione all'abitabilità con decorrenza dal 4/1/1975, relativa alla costruzione di un nuovo edificio adibito ad «*abitazione civile*» realizzato tramite la licenza sopracitata, formato da n. 8 vani abitabili al piano primo e da un totale di n. 7 vani di altro tipo distribuiti sui tre piani totali concessi (sotterraneo-rialzato-primo); nel Certificato di collaudo statico allegato all'autorizzazione in oggetto e depositato presso l'Ufficio del Genio civile di Brescia il 31/12/1973 (prot. 3159), si specifica che la costruzione «*comprende due piani fuori terra e un cantinato*»;
- concessione - autorizzazione in sanatoria n. 144 del 7/12/1988, richiesta dalla proprietà «*per avere realizzato, in assenza della prescritta licenza edilizia, locali abitabili nel sottotetto*»;
- comunicazione di inizio lavori del 18/4/1991 (prot. 1638), depositata dalla proprietà per opere interne relative «*all'alloggio al piano primo*», nello specifico all'attuale zona giorno, quali «*demolizione tavolati interni, rifacimento pavimenti con nuova distribuzione funzionale degli spazi interni*»;
- permesso di costruire n. 19 del 5/6/2006, richiesto in data 8/5/2006 dalla proprietà per la «*formazione di terrazzi nel sottotetto mediante demolizione del tetto*»;
- comunicazione per attività edilizia libera del 14/6/2013 (prot. 4050), depositata dalla proprietà per «*opere di rinnovamento consistenti in tinteggiatura facciate esterne del fabbricato*».

Tra la documentazione messa a disposizione presso gli uffici comunali, ad eccezione dell'autorizzazione all'abitabilità del 1975, non si sono riscontrate ulteriori dichiarazioni a chiusura dei lavori realizzati tramite i titoli autorizzativi soprariportati, né certificazioni o segnalazioni inerenti all'agibilità dell'abitazione di cui al [sub. 4 \(piano secondo\)](#).

In merito alla certificazione energetica si evidenzia che le verifiche effettuate in via telematica presso il Catasto energetico edifici regionale (CEER) in data 23/6/2021, non hanno rilevato la sussistenza di Attestati di prestazione energetica (APE) relativi agli immobili di cui ai [sub. 3](#) e al [sub. 4](#), entrambi di categoria A/2 (abitazioni ad uso civile). In quanto all'unità di cui al [sub. 1](#), di categoria catastale C/6 (comprendente immobili ad uso autorimessa), si sottolinea che, secondo quanto previsto dalla normativa regionale attualmente vigente in materia di efficienza energetica degli edifici, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (poiché esclusi dall'applicazione integrale del provvedimento stesso): *«gli immobili che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, depositi (...)»*.

In relazione alla conformità edilizia dei beni da stimare, da un confronto tra quanto riportato negli elaborati edilizi autorizzativi relativi ai piani «cantina», «terra» e «secondo» allegati alla licenza edilizia del 1972, nel disegno inerente alla «zona giorno» dell'alloggio al piano primo allegato alla comunicazione di inizio lavori del 1991 e negli elaborati grafici relativi alla «planimetria generale» e al «piano secondo» allegati al permesso di costruire del 2006, e quanto verificato nel corso del sopralluogo esteso anche all'interno degli stessi — per un inquadramento della situazione attuale degli immobili di cui ai [subalterni 1 e 3 \(piani interrato, terra e primo\)](#), riferirsi alle rispettive planimetrie indicative allegate alla presente — si segnala quanto di seguito:

- in relazione alla comune corte di pertinenza delle unità in esame di cui alla [part. 3127](#), rispetto alla planimetria generale di cui al permesso di costruire del 2006, nell'area prospiciente il fronte sud-est dell'edificio di appartenenza, a una distanza inferiore ai **3 m** dal limite di proprietà stesso, si rilevano un servizio igienico in muratura e una tettoia con struttura metallica ad uso deposito a servizio delle unità da stimare, realizzati in difformità alle autorizzazioni edilizie. Si specifica che, ritenendo tali irregolarità difficilmente sanabili, la valutazione finale dei **LOTTI** di cui alla presente tiene già conto dei costi di demolizione delle suddette opere, ripartiti in base alla inerente quota di proprietà sulle pertinenzialità e utilità comuni di ciascuno di essi;
- relativamente all'unità [sub. 1 \(piano terra\)](#), si rilevano difformità in merito alla distribuzione e parzialmente alla destinazione d'uso generale degli ambienti interni (uso autorizzato: «garage automezzi») e alle aperture esterne;
- in merito all'unità [sub. 3 \(piano interrato\)](#), si rilevano difformità in merito alla volumetria (la superficie lorda riportata nella pianta del «piano cantina» allegata alla licenza edilizia del 1972 corrisponde a poco più del **20%** della superficie lorda complessiva attualmente riscontrabile al piano interrato), alle modalità di accesso al piano, alle aperture esterne, alla distribuzione degli ambienti interni;
- in quanto all'unità [sub. 3 \(piano primo\)](#), ad esclusione del principale ambiente della zona giorno (conforme alla relativa pianta di progetto allegata alla comunicazione di inizio lavori del 1991), nei locali restanti, rispetto alla pianta autorizzativa del 1972 relativa al «piano secondo», si rilevano difformità in merito all'ingombro complessivo in pianta dell'abitazione sul lato nord-est, ai terrazzi di pertinenza, alle aperture esterne e alla distribuzione dei locali interni;
- in relazione all'unità [sub. 4 \(piano secondo\)](#), non si rilevano difformità degne di nota rispetto a quanto autorizzato tramite il permesso di costruire del 2006.

Le difformità relative alle singole unità appena esposte risultano sanabili dal punto di vista amministrativo indicativamente tramite la presentazione di pratiche edilizie e il pagamento delle relative spese tecniche, di oblazioni e, per il recupero ad uso deposito/cantina della porzione non autorizzata dell'unità [sub. 3 \(piano interrato\)](#) di cui al [LOTTO 2](#), degli oneri concessori. In assenza di un progetto completo, per l'espletamento delle operazioni appena descritte, si ritiene plausibile una spesa indicativa di circa **25.000 €**, ripartita per

ciascuno dei due **LOTTE** non conformi — indicativamente: circa 3.000 € per il **LOTTO 1 (piano terra)** e circa 22.000 € per il **LOTTO 2 (piano interrato e primo)** — e da considerarsi, nella valutazione finale dei suddetti **LOTTE** di cui alla presente, già sottratta.

Si precisa infine che per la definizione del valore di stima dell'unità **sub 3 (piano interrato)** di cui al **LOTTO 2**, si è considerata l'intera superficie di 205 mq in buona parte non autorizzata riscontrata nel corso del sopralluogo, sottraendo successivamente a tale valore i costi di cui sopra, necessari al recupero e alla regolarizzazione della stessa — recupero considerato fattibile, poiché con ad oggetto locali interrati non sottoposti a particolari vincoli.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come indicato nell'allegato grafico al Piano delle regole della vigente variante n. 1 al PGT (approvata con delibera di C.C. n. 43 del 18/6/2018) denominato «Tav. PdR-2b - Planimetria delle regole», e come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal responsabile dell'area tecnica comunale su richiesta presentata in data 8/3/2021, il lotto di cui al **foglio logico 1, part. 3127**, su cui insistono i beni in esame, ricade, per una porzione di 40 mq all'interno di «*Ambiti per attività produttive - zona D1*», mentre per la restante parte di circa 480 mq all'interno di «*Ambiti di destinazione residenziale - zona B4*».

Per dettagli in merito alle rispettive attività e agli effettivi interventi edificatori ammessi, agli specifici parametri e indici urbanistici ed edilizi, riferirsi agli artt. 73-77-78 delle NTA del PdR del PGT richiamati all'interno del CDU stesso, allegato alla presente.

Come riscontrabile nell'allegato grafico allo Studio geologico a supporto del PGT vigente denominato «Tav. DP2f.2 - Carta della fattibilità / urbanizzato», allo stato attuale l'area d'interesse risulta ricompresa in Classe di fattibilità geologica «2» con modeste limitazioni — che individua «*aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico (...) zone in cui la situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico, ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti tecnici e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate*» — e sottoclasse «2 Cn», corrispondente alle «*aree di conoide non recentemente attivate*». Per dettagli in merito riferirsi all'art. 2 dell'elaborato «DP2b - Norme di Piano» di cui al suddetto Studio geologico, di seguito allegato.

Secondo quanto riportato infine nell'allegato grafico al Documento di piano del PGT denominato «Tav. DP-3f - Carta dei vincoli», l'area in esame non risulta interessata da particolari vincoli paesaggistici, amministrativi o infrastrutturali.

► FORMAZIONE LOTTE

Date le destinazioni d'uso riscontrate, le modalità di accesso ai beni di cui alla presente e gli identificativi catastali che attualmente individuano e distinguono tra loro gli immobili oggetto di pignoramento, ai fini della vendita, si è ritenuto di poter suddividere tali beni in tre lotti valutati separatamente:

- **LOTTO 1** — locali accessori di cui al **sub. 1 (piano terra)**;
- **LOTTO 2** — abitazione (piano primo) e locali accessori (piano interrato) di cui al **sub. 3**;
- **LOTTO 3** — abitazione di cui al **sub. 4 (piano secondo)**;

Si specifica che in ciascuno dei tre lotti è da ritenersi compresa la inerente quota di proprietà su pertinenzialità e utilità comuni, quali corte e vano scala.

► VALORE BENI E COSTI

Sulla base dei dati sopra determinati e di quanto sopra esposto;
considerando che:

- la stima viene di seguito effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo, che richiede di conoscere a sufficienza prezzi reali e recenti relativi a beni immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare, applicando a tali valori ordinari aggiunte, detrazioni o appositi coefficienti di differenziazione laddove in presenza di eventuali differenze nelle condizioni del bene da stimare rispetto a quelle ordinarie di riferimento;
- il suesposto criterio di valutazione ha permesso di ricavare il valore dei beni da stimare dai valori reperiti tramite un'analisi del mercato immobiliare del Comune di Bienno (BS) effettuata consultando fonti quali Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatori immobiliari telematici, listini dei principali operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e siti di annunci e vendite immobiliari;
- da un esame dei dati reperiti tramite le sopracitate fonti si è riscontrata l'attribuzione di un valore unitario ordinario di mercato di circa **850,00 €/mq** a immobili residenziali siti nel contesto di cui alle proprietà in oggetto;
- applicando adeguati coefficienti di differenziazione indicativi della situazione in cui si trovano i beni oggetto di stima rispetto agli immobili tipo comparabili in relazione a caratteristiche quali ubicazione, esposizione, accessibilità, situazione urbanistica, consistenza, stato di conservazione e vetustà, utilizzazione e godimento, presenza di servitù, comproprietà o vincoli, tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, finiture, impianti e destinazioni d'uso;

il valore reale dei beni da stimare risulta come segue:

◆ Riepilogo valori proprietà da stimare

	<i>destinazione, piano</i>	<i>sup. comm. mq</i>	<i>valore unitario ordinario €/mq</i>	<i>coeff. diritto</i>	<i>coeff. differenziazione</i>	<i>valore unitario di stima €/mq</i>	<i>valore di stima parziale €</i>
LOTTO 1							
sub. 1 (PT)	locali accessori, PT	94	850,00	1	0,9	765,00	71.910,00
valore di stima LOTTO 1 €							71.910,00
valore di stima LOTTO 1 arrotondato €							72.000,00
LOTTO 2							
sub. 3 (P int. + P1)	locali accessori, P int. abitazione, P1 terrazzo coperto, P1	61,50 193 3,33	850,00 850,00 850,00	1 1 1	0,9 0,9 0,9	765,00 765,00 765,00	47.047,50 147.645,00 2.543,63
valore di stima LOTTO 2 €							197.236,13
valore di stima LOTTO 2 arrotondato €							197.000,00
LOTTO 3							
sub. 4 (P2)	abitazione, P2 terrazzi coperti, P2	114 8,40	850,00 850,00	1 1	0,9 0,9	765,00 765,00	87.210,00 6.426,00
valore di stima LOTTO 3 €							93.636,00
valore di stima LOTTO 3 arrotondato €							94.000,00
valore di stima complessivo LOTTI arrotondato €							363.000,00

nella valutazione sopra riportata è da ritenersi inclusa la inerente quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni alle unità immobiliari staggite, ovvero corte e vano scala, come precedentemente descritte.

Il sottoscritto, in qualità di esperto, nominato dal G.O.P. dell'esecuzione delegato, per la stima dei beni posti in Comune di Bienno (BS) sopra descritti, ritiene di poter attribuire agli stessi, allo stato attuale e con i dovuti arrotondamenti, un rispettivo valore di stima, rapportato alla quota di piena proprietà oggetto di pignoramento, pari a:

€ 72.000,00 (euro settantaduemila) al LOTTO 1, accessori di cui ai sub. 1 (piano terra);

€ 197.000,00 (euro centonovantasettemila) al LOTTO 2, abitazione (P1) e accessori (P int.) di cui al sub. 3;

€ 94.000,00 (euro novantaquattromila) al LOTTO 3, abitazione di cui al sub. 4 (piano secondo);

corrispondenti a un valore di stima complessivo riferito all'insieme dei tre lotti pari a:

€ 363.000,00 (euro trecentosessantatremila).

Darfo B.T. (BS), 23/6/2021 - **aggiornato in data 06/06/2022**

tecnico

Ing. Sergio Baisini



► DICHIARAZIONE DEL TECNICO

Il sottoscritto Ing. Sergio Baisini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 2261 e all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale ordinario di Brescia al n. 389/2000 II[^] cat. ind., in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nominato in data 27/1/2021 dal G.O.P. dell'esecuzione delegato, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione di beni immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili;
- di avere ispezionato i beni immobili in oggetto di persona.

Darfo B.T. (BS), 23/6/2021

Il tecnico
Ing. Sergio Baisini

