

**RELAZIONE DI STIMA**  
**Immobili siti a DARFO BOARIO TERME (BS)**  
**di proprietà dei Sigg.ri**

(5)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 749/12  
Promossa da

**Premessa**

Il Sottoscritto Dott. Arch. Ugo Baisotti nato a Breno (BS) il 08.10.64 C.F. BSTGUO64R08B149K P.I. 02153590985, con studio professionale a Darfo Boario Terme (BS) in via A. De Gasperi n. 23, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, veniva incaricato dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore.

Di conseguenza il Sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidato, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

**Elenco dei beni oggetto di stima**

I beni oggetto della presente stima sono localizzati nel comune di Darfo Boario Terme in un fabbricato di antica costruzione, in Via Massi n. 57 e 59, più precisamente:

**IMMOBILE "A":**

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato, composto da cucina, ripostiglio e due vani, con annessi locale cantina al piano seminterrato e solaio al piano secondo.

**IMMOBILE "B":**

Trattasi di appartamento posto al piano primo, composto da ripostiglio, e tre vani, con annessi locale cantina al piano seminterrato e solaio al piano secondo.

### **Individuazione catastale**

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili oggetto di stima risultano così censiti:

IMMOBILE "A":

Catasto Fabbricati - Comune di Darfo Boario Terme (BS)

- ♦ Foglio 1 mappale 2746 sub.1 - cat. A/4 cl. 4 - 4 vani  
Rendita € 148,74;

IMMOBILE "B":

Catasto Fabbricati - Comune di Darfo Boario Terme (BS)

- ♦ Foglio 1 mappale 2746 sub.3 - cat. A/4 cl. 4 – 4,5 vani  
Rendita € 167,33;

(All. A – Mappe, Planimetrie e Visure catastali)

### **Proprietà**

L'intestazione catastale, coincidente con la proprietà attuale, risulta essere per gli immobili la seguente:

IMMOBILE "A":

IMMOBILE "B":

L'immobile non risulta abitato.

### **Provenienza**

La proprietà è pervenuta ai \_\_\_\_\_ in forza del  
seguente atto:

Atto di compravendita Notaio Luigi Raffaele D'Agostino stipulato in data 09.07.2007, Repertorio 12407/ 2836, trascritto a Breno BS il 25/07/2007 rispettivamente ai numeri 7465/5513 e 7466/5514

(All. B – Atto di compravendita)

## **Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni**

Si rimanda al Certificato Notarile Ventennale redatto dal Notaio Eloisa Alessandra Luini con studio in Piacenza riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 25 giugno 2012 in quanto da quella data fino a tutto il 26 novembre 2012, data dell'Ispezione ipotecaria da noi effettuata, non sono da registrare variazioni.

(All. C – Relazione notarile e ispezione ipotecaria del 26/11/2012)

## **Situazione urbanistica**

### **Inquadramento**

Con riferimento al P.G.T. del Comune di Darfo Boario Terme, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 31/03/2011 esecutiva dal 14/10/2011 gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nelle seguenti zone urbanistiche:

Classificazione edifici rilevanti esterni alla Zona degli antichi nuclei (art. 35 N.T.A.);

(All. D – estratto da P.G.T. e N.T.A.)

## **Pratiche autorizzative**

Un'ispezione condotta presso l'ufficio tecnico, settore edilizia privata, del comune di Darfo Boario Terme, ha permesso di accertare che non vi sono pratiche edilizie a nome degli eseguiti nel periodo dal 09.07.2007 (data di acquisto) fino a tutto il 07.11.2012.

In compenso in data 21.12.2009 (prima comunicazione) e 19.08.2010 (comunicazione di sollecito) il comune emetteva richiesta di messa in sicurezza del fabbricato, con la quale invitava i proprietari alla verifica delle condizioni del manto di copertura e della staticità dell'intero fabbricato. Queste comunicazioni non hanno avuto risposta da parte degli eseguiti.

Come si evince dal contratto di compravendita, la costruzione dell'immobile è antecedente la data del 1.09.1967 .

(All. E – Richieste di messa in sicurezza)

## Descrizione degli immobili

La presente descrizione è data in seguito a sopralluogo eseguito all'esterno dell'immobile stesso, in quanto pur avvisati con lettera raccomandata i proprietari non sono comparsi sul luogo dell'ispezione. Per quanto attiene alla suddivisione degli spazi interni la trattazione si basa su quanto rilevano i documenti catastali la cui compilazione risale però al 01.12.1946.

Gli immobili oggetto della relazione di stima ricadono in Classificazione edifici rilevanti esterni alla Zona degli antichi nuclei (art. 35 N.T.A.) del vigente strumento urbanistico. Costituiscono un fabbricato libero sui 2 lati e inglobato nel tessuto urbano per l'altra parte.

### IMMOBILE "A"

Dati catastali: mappale 2746 sub.1  
Proprietà  
(proprietario per 1/1)

Trattasi un appartamento posto al piano rialzato così distribuito: cucina, ripostiglio, più due vani. Al piano seminterrato una cantina e una porzione di solaio al piano secondo sottotetto. L'immobile fin da una prima osservazione esterna appare in cattivo stato di conservazione e forse in abbandono. Gli intonaci delle facciate sono fortemente degradati, la copertura versa in condizioni pessime e certamente è causa di abbondanti infiltrazioni d'acqua verso i locali interni. Gli infissi databili con l'edificio ad epoca non recente non presentano interventi manutentivi recenti. Il fabbricato per come si presenta esternamente non pare idoneo ad essere abitato.

### IMMOBILE "B"

Dati catastali: mappale 2746 sub.3  
Proprietà:  
(proprietario per 1/1)

Trattasi un appartamento posto al piano primo così distribuito: ripostiglio, più tre vani. Al piano seminterrato una cantina e una porzione di solaio al piano secondo sottotetto. L'immobile fin da una prima osservazione esterna appare in cattivo stato di conservazione e forse in abbandono. Gli intonaci delle facciate sono fortemente degradati, la copertura versa in condizioni pessime e certamente è causa di abbondanti infiltrazioni d'acqua verso i locali interni. Gli infissi databili con l'edificio ad epoca non recente non presentano interventi manutentivi recenti. Il fabbricato per come si presenta esternamente non pare idoneo ad essere abitato. Rispetto a quanto indicato sulle planimetrie catastali in luogo della piccola latrina sul lato nord-ovest è stato realizzato un piccolo balcone in calcestruzzo. La realizzazione di

tale manufatto non è comunque recente viste le condizioni di degrado che lo caratterizzano.

### **Giudizio di stima**

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti tecnologici, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per fabbricati analoghi a quelli di cui si tratta per caratteristiche e per destinazione d'uso, considerando lo stato di conservazione si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda di pavimento pari a € 900,00 per gli immobili A e B, e applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso.

Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e ricavate da misurazioni grafiche su elaborati catastali integrate da parziali misurazioni in loco eseguite ove possibile sul lato esterno; la valutazione finale complessiva degli immobili calcolata come sopra esposto comunque è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura.

In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze e vincoli presenti in sito.

### **Valutazione**

#### **IMMOBILE "A"**

Appartamento

Circa mq 87.00 x € 350,00 x 1,00 = € 30.450,00

Solaio

Circa mq 46.00 x € 350,00 x 0.5 = € 8.050,00

Cantina

Circa mq 46 x € 350,00 x 0.40 = € 6.440,00

**TOTALE IMMOBILE "A" € 44.940,00**

**(diconsi euro quarantaquattromilanovecentoquaranta/00)**

IMMOBILE "B"

Appartamento

Circa mq 87.00 x € 350,00 x 1,00 = € 30.450,00

Balcone

Circa mq 5 x € 350,00 x 0.3 = € 525,00

Solaio

Circa mq 46.00 x € 350,00 x 0.5 = € 8.050,00

Cantina

Circa mq 46 x € 350,00 x 0,40 = € 6.440,00

**TOTALE IMMOBILE "B"**

**€ 45.465,00**

**(diconsieuroquarantacinquemilaquattrocentosessantacinque/00)**

**TOTALE IMMOBILI "A" + "B"**

**€ 90.405,00**

**Arrotondato a euro 90.000,00**

**(diconsieuro novantamila/00)**

**Allegati:**

(All 1 – Documentazione fotografica)

(All. A – Mappe, Planimetrie e Visure catastali)

(All. B – Atto di compravendita)

(All. C – Relazione notarile e ispezione ipotecaria del 26/11/2012)

(All. D – estratto da P.G.T. e N.T.A.)

(All. E – Richieste di messa in sicurezza)

Darfo Boario Terme, 10 dicembre 2012

TRIBUNALE ORDINARIO IN BRESCIA  
Dott. Arch. Ugo Baisotti  
Architetto  
N. 1264  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
(iscritto al n. 1264)

Il Perito:  
(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

