

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione IV Civile
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa LIANA ZACCARA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 9/2020

Promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

rappresentato dall' Avv. MASSIMO IOLITA

Contro

OMISSIS

con sede in Darfo Boario Terme (BS)

A. PREMESSA

Con Ordinanza di Nomina del 9 aprile 2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Liana Zaccara nominava il sottoscritto Dr. Arch. Massimiliano Rusconi, residente in Darfo Boario Terme (BS) Via Beato Innocenzo da Berzo n. 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1545, numero iscrizione 2725/2010 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 9/2020 promossa da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. contro OMISSIS.

Esaminati gli atti di causa, si è riscontrato quanto segue:

1. In data 25 settembre 2019 viene notificato a OMISSIS "Atto di notifica di titolo esecutivo e contestuale precetto" presentato al Tribunale di Brescia da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. per la somma di €.109.507,24, oltre agli interessi maturati e maturandi al tasso legale sull'importo capitale di €. 105.087,26 dal giorno 01-09-2019, al costo e alle competenze professionali per la stesura dell'atto di precetto e le spese inerenti tutte in virtù del titolo esecutivo costituito dal mutuo ipotecario stipulato in data 8 aprile 2014 rep. n. 4227 racc. n.3660 a



rogito del notaio Dott. Francesca Sarotti spedito in forma esecutiva l'8 maggio 2014 ;

2. In data 28 dicembre 2019 con prot.13915 viene notificato a OMISSIS "Atto di Pignoramento Immobiliare" presentato al Tribunale di Brescia da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. per la somma di €.109.507,24, a cui vengono sottoposti i beni immobili di proprietà della stessa di seguito elencati:

- o Immobile ubicato in Darfo Boario Terme (BS), Via Gas n.5, Catasto Fabbricati, Sez. DAR foglio 2, particella 2178 :

- sub. 1, piano T, cat. F/2;
- sub. 2, piano T, cat. F/1 mq. 170

per la piena proprietà di OMISSIS.

L'Atto viene consegnato all'UNEP in data 8 gennaio 2020.

3. In data 13 gennaio 2020 con presentazione n. 12 Registro Generale n. 155 Registro Particolare n. 124, viene trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, l'Atto Esecutivo relativo al "Verbale di Pignoramento Immobili" a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. nei confronti di OMISSIS ed inerente i suddetti immobili di proprietà;
4. In data 7 febbraio 2020 UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., rappresentata dall' Avv. Massimo Lolita, deposita presso il Tribunale di Brescia "Istanza di vendita dei beni pignorati";
5. In data 5 marzo 2020 l'Avv. Massimo Lolita per conto di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. deposita presso il Tribunale di Brescia copia conforme all'originale della "Nota di Trascrizione" dell'Atto Esecutivo relativo al "Verbale di Pignoramento Immobili" sopra citato e copia conforme all'originale della "Relazione Notarile Ventennale" (Documentazione menzionata dall'art. 567 CPC).

Dalla suddetta "Certificazione Notarile" redatta il 21 febbraio 2020 dal notaio Dott. Luigi Grasso Biondi, emerge quanto segue:

- A) La società OMISSIS risulta proprietaria per l'intero degli immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme, così identificati:

Catasto Fabbricati, foglio 2, sezione DAR:

- particella 2178 sub.1 Via Gas, piani S1-T-1-2, cat. Unità Collabenti;



- particella 2178 sub.2 Via Gas, piano T, cat. Area Urbana di mq. 170;
così risultanti in forza di costituzione del 16 settembre 2003 prot. n. 260117
(n.4850.1/2003).

Entrambi i mappali sono correlati alla particella n. 2178 foglio 9 del Catasto Terreni Ente Urbano di ha 0.08.75 derivante dalla tabella di variazione del 8 settembre 2003 prot. n. 237406 (236407.1/2003) relativa al mappale n. 2178 di ha 0.08.00 che ha determinato la soppressione dei mappali 10933 – 10941 - 2178/1 (porz. fabbricato rurale) e 2178/2 (porz. fabbricato rurale) del foglio 9.

B) Gli immobili sono pervenuti alla stessa mediante:

o "Atto di compravendita" Dr. Notaio Paola Ghidoni del 25 giugno 1992 n. repertorio 33289 trascritto a Breno (Bs) il 21 luglio 1992 ai nn. 3730/3112, per gli immobili di cui al foglio 9 CT particelle:

2178/1 (porz. fabbr. rurale)

2178/2 (porz. fabbr. rurale)

2172 di ha. 0.04.60

attraverso il quale la proprietà viene acquisita dalla OMISSIS con sede a Darfo Boario Terme (Bs), in Via Gas n.1 alla fraz. Montecchio.

o "Atto di permuta" Dr. Notaio Francesco Trapani del 22 luglio 2003 n. repertorio 53167 trascritto a Breno (Bs) il 6 agosto 2003 ai nn. 5618/4189, attraverso il quale la OMISSIS con sede a Darfo Boario Terme (Bs), in Via Gas n.1 alla fraz. Montecchio, acquista la proprietà di porzione di area censita al Catasto Terreni foglio 9 ed identificata con il mappale n. 10933 (ex 2173/c) di ha 0.00.45;

o "Atto di conferimento in società" Dr. Notaio Francesco Trapani del 28 dicembre 2006 n. repertorio 79109 trascritto a Breno (Bs) il 16 gennaio 2007 ai nn. 430/294 attraverso il quale da OMISSIS con sede in Darfo Boario Terme, alla fraz. Montecchio, in Via Gas n.1 ha conferito alla OMISSIS con sede in Darfo Boario Terme gli immobili ubicati alla fraz. Montecchio costituiti da porzione di fabbricato in pessimo stato di conservazione con corte esclusiva, nonché area urbana di pertinenza censiti al Catasto Fabbricati foglio 2 sez. DAR come segue:

mappale n.2178 sub. 1 unità collabenti

mappale n.2178 sub. 2 area urbana.



C) Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI

- "Ipoteca Volontaria" iscritta il 24 aprile 2014 ai nn. 2259/279 a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA Società Per Azioni con sede in Breno (Bs) per l'importo di €. 220.000,00 contro OMISSIS.

La stessa grava sugli immobili come di seguito elencato:

- o per la piena proprietà in capo alla OMISSIS:

immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme, Catasto Fabbricati, foglio 2, mapp. 2178 sub. 1 (unità collabenti) e n. 2178 sub. 2 (area urbana);

- o per la piena proprietà in capo alla OMISSIS:

immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme, Catasto Terreni, foglio 9, mapp. 10940 di ha. 0.03.95 e n. 3115 di ha. 0.01.60 (entrambi non oggetto della presente stima e non interessati dal provvedimento esecutivo)

▪ TRASCRIZIONI

- "Atto" Dr. Notaio Enrico Taballapi del 23 dicembre 2003 n. repertorio 41561/6324 trascritto a Breno (Bs) il 13 gennaio 2004 ai nn. 208/176, attraverso il quale il signor OMISSIS ha costituito a favore degli immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme (Bs), frazione Montecchio, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 2 ed identificati con il mappale n. 2178 sub.4, servitù di transito pedonale, carraio e con ogni mezzo, sull'area urbana censita al foglio 2 con il mappale n. 2178 sub.2 (area urbana) e sullo scivolo per il regresso e l'accesso alla via pubblica identificato al foglio 2 con il mappale n. 10412.

6. In data 27 aprile 2020 l'Avv. Massimo Lolita per conto di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. presenta al Tribunale di Brescia "Ricorso per Intervento" attraverso il quale chiede di poter intervenire nella procedura esecutiva immobiliare esecutiva in oggetto e che il credito vantato da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. (allora BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A.) sia collocato nel progetto di riparto delle somme ricavande dalla vendita all'asta dei beni immobili pignorati:

- o IN VIA PRIVILEGIATA IPOTECARIA per l'importo di €. 18.298,50 (credito derivante dal mutuo fondiario rep. n. 42885/3960 del 4 luglio 2002 notaio Dr. Francesco Trapani) oltre interessi maturati e maturandi al tasso legale



sull'importo capitale di 18.525,15 dal giorno 01-09-2019 alla data di emissione del decreto di trasferimento dei beni immobili pignorati;

- o IN VIA CHIROGRAFARIA per l'importo di €. 37.483,94 (credito derivante dal conto corrente n.18438 del 08-01-2007) oltre interessi maturati e maturandi al tasso legale sull'importo capitale di 37.085,27 dal giorno 01-09-2019 alla data di emissione del decreto di trasferimento dei beni immobili pignorati;

7. In data 29 aprile 2020 l'Avv. Massimo Iolita per conto di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. notifica mediante servizio postale il suddetto "Ricorso per Intervento" alla OMISSIS, in persona del liquidatore sig. OMISSIS.

B. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI

Dopo aver esaminato gli atti di causa ed eseguito gli opportuni accertamenti, il sottoscritto CTU ha proceduto come segue:

- In data 23 giugno 2020 alle ore 18,30, previo accordo con il custode giudiziario, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente provvedimento, al fine di effettuare le operazioni peritali necessarie per la valutazione e la determinazione del valore dei beni, prendendo atto dello stato dei luoghi, rilevando le misure perimetrali e volumetriche dei beni e realizzando un rilievo fotografico degli stessi;
- In data 26 giugno e 28 luglio 2020 ha richiesto telematicamente all'Agenzia del Territorio di Brescia copia delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico degli immobili.

Si precisa che per le unità immobiliari in oggetto, essendo classificate come "unità collabente (categoria F/2)" e "Area urbana (categoria F/1)", in Catasto non è stata possibile reperire alcuna planimetria in quanto non presenti in archivio.

Pertanto ha provveduto al reperimento delle relative planimetrie catastali contattando direttamente il tecnico incaricato alla stesura e presentazione della relativa pratica catastale;

- In data 28 luglio 2020 ha richiesto al Comune di Darfo Boario Terme (BS) il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante i suddetti immobili, e ha effettuato le visure catastali degli immobili e ha richiesto telematicamente la visura camerale storica della società;



- Il 29 luglio ed il 5 agosto 2020, ha effettuato le ispezioni ipotecarie degli immobili;
- In data 4 agosto 2020, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (BS) per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto;
- Per quanto riguarda i beni immobili oggetto di stima si precisa che gli stessi sono stati edificati anteriormente al 1967 e che per gli stessi non sono state rilasciate autorizzazioni edilizie né alcuna dichiarazione di agibilità.

Acquisiti, pertanto, tutti i dati necessari il sottoscritto CTU poteva procedere alla valutazione degli immobili con cognizione di causa.

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione degli immobili oggetto di perizia procedendo mediante la formazione di un unico lotto.

C. RELAZIONE DI STIMA

Risposte alle domande di quesito

1. "Identificazione e descrizione attuale dei beni, identificazione pregressa dei beni"

Trattasi di un vecchio edificio a destinazione residenziale e di un' area urbana destinata a cortile, ubicati in Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Gas, alla frazione Montecchio, ed inseriti all'interno del nucleo storico del vecchio centro abitato.

Catastalmente risultano identificati nel Comune Censuario di Darfo Boario Terme (Bs), come segue:

Catasto Fabbricati, sezione DAR, foglio 2:

- particella 2178 sub.1 Via Gas, piano S1-T-1-2, cat. unità collabenti;
- particella 2178 sub.2 Via Gas, piano T, cat. area urbana consistenza mq.170;

e risultano intestati per la piena proprietà a:

OMISSIS con sede in Darfo Boario Terme (Bs) C.F.: OMISSIS

dati identificativi derivanti in forza di costituzione del 16-09-2003 protocollo 260117 (4850.1/2003).

Confinano (in senso orario):

- ✓ particella n. 2178 sub. 1 (unità collabenti);
- a nord con altra proprietà di cui alla particelle n. 2179 e 2883;



- a est con altra proprietà di cui alle particelle n. 3117, 2176, 1971,1975 e area urbana di cui alla particella n. 2178 sub. 2 di proprietà dell'esecutata;
- a sud con corte esclusiva di proprietà e particella n. 3115 di altra proprietà;
- a ovest con particelle n. 2181,1980 e 2179 di altra proprietà.
- ✓ particella n. 2178 sub. 2 (area urbana):
- a nord con altra proprietà di cui ai mappali n.1975, 1976, 2881 e 2177;
- a est con altra proprietà di cui alle particelle n. 3128 e 10412;
- a sud con unità immobiliari di cui alla particelle n. 2178 sub. 7 e 9 di altra proprietà;
- a ovest con corte di pertinenza della particella n.2178 sub. 1 (unità collabenti) di proprietà e oggetto di stima;

Sommario descrizione del bene

I beni immobili oggetto della presente stima sono ubicati in Comune di Darfo Boario Terme (BS), in Via Gas, all'interno del nucleo storico del vecchio centro abitato di Montecchio, che si sviluppa lungo via Giuseppe Mazzini e lungo le strette vie che da essa si diramano lateralmente.

Sono posti in un'area urbanizzata servita da tutte le strutture primarie e secondarie e dista a circa 1 km metri dai centri di Darfo e di Boario, raggiungibili in circa 5 minuti in auto.

La città di Darfo Boario Terme (BS) è ubicata nella bassa Valle Camonica ad un'altezza di circa 220 metri s.l.m., a nord del Lago d'Iseo, ed è un centro turistico e termale; il territorio è posto allo sbocco della Valle di Scalve ed è densamente urbanizzato.

Darfo sorge alla confluenza tra il fiume Dezzo ed il fiume Oglio, alle pendici di un monticello di arenaria rossa posto al centro della Valle Camonica detto Monticolo.

Il capoluogo del comune è Darfo, mentre la sua denominazione è dovuta al nome del capoluogo unito a quello della principale frazione, Boario Terme.

Attualmente le antiche Comunità di Darfo, Montecchio, Corna, Boario (le prime due sulla sinistra dell'Oglio, le altre sulla destra) formano un unico centro urbano, mentre sono ancora abbastanza separate le frazioni di Fucine, Pellalepre, Bessimo, Erbanno e Gorzone.



Il paese di Montecchio, frazione di Darfo Boario Terme, giace sulla sponda sinistra dell'Oglio, ed è costruito in un punto strategico della valle, a ridosso del Monticolo una collina presente nel fondovalle della Valle Camonica: a causa di tale rilievo il fondo valle in quel punto ha una strettoia naturale, da cui è facile controllare l'accesso alla media e alta valle.

La storia di Montecchio è strettamente legata al Castello, un'importante rocca dei Federici costruita sul dosso a sud del Monticolo, in posizione strategica per il controllo della bassa Valle Camonica, in un punto dove un ponte congiungeva le due sponde del fiume Oglio. Dei ruderi del Castello è rimasta solo la base, che ha un'altezza di circa 4 metri.

Altra struttura a cui è legata la storia del paese è il Ponte di Montecchio terminato nel 1686 da un progetto di Francesco Cifroni, con campata unica di 24 mt, divenuto ora monumento nazionale.

La frazione Montecchio è raggiungibile da Brescia, costeggiando il Lago d'Iseo e da Milano e Bergamo, percorrendo la SS42, attraverso la Val Cavallina.

L'immobile dista a circa 35 km da Iseo (BS), circa 60 km dalla rete autostradale e a circa 52 Km dalla città di Brescia. I collegamenti ferroviari si trovano a circa 800 metri e sono garantiti dalle stazioni ferroviarie di Darfo e di Boario Terme che sono tra le principali della Valle Camonica.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un edificio a destinazione residenziale edificato anteriormente al 1967 e sono costituite da un'unità immobiliare fatiscente e parzialmente degradata distribuita su 4 livelli (piani seminterrato, rialzato, primo e secondo) ed identificata con la particella n. 2178 sub. 1 (unità collabenti) e da un'area urbana di mq. 170 di cui alla particella n. 2178 sub. 2.

Unità immobiliare di cui alla particella n. 2178 sub 1 (unità collabenti):

Dal punto di vista planimetrico l'immobile si sviluppa ad L ed è costituito da tre corpi di fabbrica oltre ad una corte interna di mq. 116,14 di pertinenza:

- il primo corpo di fabbrica, si sviluppa perpendicolarmente alla strada centrale di Montecchio "Via Giuseppe Mazzini" attraverso la quale avviene l'accesso principale all'intero complesso immobiliare;
- il secondo, risulta essere quello di più ampia dimensione e con i maggiori elementi di carattere storico e monumentale visibili;



- il terzo e ultimo, che risulta essere quello con l'elevazione minore e con lo stato di conservazione peggiore.

Per quanto riguarda lo sviluppo in altezza del fabbricato, si può dire che esso può essere diviso in due zone: la prima presenta una altezza media di ml. 8,85 rilevata rispetto al livello della strada, mentre la seconda di ml.10,50.

Complessivamente l'immobile presenta un volume di 2.635,33 mc, che evidenzia come l'edificio pur essendo all'interno del centro storico del paese, rappresenti un elemento di elevata importanza dimensionale.

Da un primo sguardo verso la facciata Nord dell'edificio prospiciente su Via Giuseppe Mazzini l'immobile appare disabitato da molto tempo, ma è solo entrando verso la corte interna di mq. 116,14 che si denotano maggiormente i danni che il tempo e l'abbandono hanno causato all'immobile.

In particolare il corpo di fabbrica posto con il lato a sud-ovest (verso i mappali n.3115 e 2181) risulta essere notevolmente deteriorato: esso presenta muri perimetrali realizzati in sassi e calce, parzialmente crollati verso l'interno, soprattutto nella parte alta dello stesso dove si connette con la copertura, la cui struttura in legno risulta fortemente incurvata sia dall'effetto del tempo e delle intemperie che dal carico del manto di copertura, ormai probabilmente eccessiva per la struttura stessa.

Procedendo verso la corte esclusiva interna, l'accesso alla stessa risulta attualmente impossibilitato dalla presenza di un cancello provvisorio, realizzato con una struttura leggera in tubi di ferro e assi di legno, chiuso e ancorato tramite fil di ferro ad una lato del muro.

La presenza della cancellata dovrebbe servire da deterrente per impedire l'accesso alla proprietà ma in realtà la stessa può essere semplicemente aperta spostando il fil di ferro con cui è ancorata, originando però accessi non autorizzati che potrebbero causare sgradevoli incidenti, per via delle condizioni in cui si trovano le strutture.

La corte esclusiva attualmente risulta quasi interamente occupata da detriti e piante, che crescendo hanno ricoperto sia gli stessi detriti che la pavimentazione originale nascondendola alla vista; sono inoltre presente dei ponteggi tubolari che ne ostacolano il passaggio.



Tali elementi, oltre alla notevole quantità di vegetazione presente, rendono impossibile un'analisi ravvicinata dei diversi corpi di fabbrica ed un accesso all'area stessa completamente in sicurezza.

Dalla stessa posizione è possibile analizzare i corpi di fabbrica che si sviluppano lungo i lati sud ed est dell'edificio, in particolare a confine con l'area urbana di mq. 170 di cui al sub. 2 e con altra corte esclusiva di cui sempre al sub.1, e che si presentano in posizione frontale rispetto al punto di possibile ingresso.

Risultano tutti essere in una condizione di notevole degrado e presentano strutture di legno, tetti, ballatoi, scale ed infissi fortemente deteriorati dall'effetto del tempo e delle intemperie.

Di contro la struttura muraria ad est risulta essere quantomeno integra anche se decisamente rovinata, mentre quella a sud presenta dei segni di maggiore danneggiamento.

Questa differenza può essere ricondotta alla differente struttura e finiture utilizzate per la loro realizzazione, che hanno permesso di difendere maggiormente la struttura interna.

L'analisi del corpo di fabbrica prospiciente a nord verso via Giuseppe Mazzini e a est a confine con il mappali n. 3117-2176 e 1971 risulta essere decisamente difficoltosa per via della sua posizione rispetto alle abitazioni vicine ed al fatto che l'accesso diretto dalla strada comunale di Via Giuseppe Mazzini alla corte interna risulta attualmente chiusa da delle assi di legno che occupano la volta di ingresso. Oltretutto la presenza dei ponteggi e della vegetazione, rendono difficile anche un'analisi visiva approfondita.

Da un esame preliminare la struttura risulta essere abbastanza integra dall'esterno, sia per quanto riguarda la struttura muraria che quella di copertura.

I differenti gradi di degrado presenti nei diversi corpi di fabbrica possono essere riconducibili sia alle differenti soluzioni costruttive adottate per gli stessi, che agli interventi effettuati unicamente su alcune parti del fabbricato in tempi successivi. Chiara indicazione di ciò è la grande differenza di conservazione tra gli elementi costituenti il corpo di fabbrica a nord-est e quelli costituenti il corpo a sud-ovest. Nota particolare deve essere fatta per quanto riguarda gli elementi di pregio, visibili dall'esterno, che sono presenti in particolare nei corpi di fabbrica posti lungo



il lato nord ed est dell'edificio, e nei quali è possibile vedere la presenza di bifore realizzate in Pietra di Sarnico (per quanto visibile ed interpretabile) contornanti il ballatoio in legno e di alcuni affreschi che occupano alcune pareti dello stesso. La presenza di questi elementi all'esterno, fa presupporre che gli stessi siano presenti anche negli spazi interni dell'edificio stesso.

Unità immobiliare di cui alla particella n. 2178 sub 2 (area urbana):

Trattasi di area urbana (corte) di mq. 170 sulla quale insiste servitù di transito pedonale, carraio e con ogni mezzo, favore del mappale n. 2178 sub. 8 e 9 (ex sub.4) costituito mediante "Atto" Dr. Notaio Enrico Taballapi del 23 dicembre 2003 n. repertorio 41561/6324 trascritto a Breno (Bs) il 13 gennaio 2004 ai nn. 208/176.

Visto lo stato di degrado e conservazione degli immobili, sia l'edificio (particella n.2178 sub.1) che le relative aree esterne di pertinenza necessitano obbligatoriamente di un intervento di ristrutturazione e risanamento ai fini anche della messa in sicurezza dell'intero complesso.

2. "Stato di possesso"

In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto verificare che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari identificate con la particella n.2178 sub. 1 (unità collabenti) e sub. 2 (area urbana) è disabitato e non risulta locato a terzi, visto anche il pessimo stato di conservazione e di degrado in cui si trova.

Entrambi i beni in oggetto risultano di proprietà della OMISSIS e sono pervenuti alla stessa in forza di:

- "Atto di compravendita" Dr. Notaio Paola Ghidoni del 25 giugno 1992 n. repertorio 33289 trascritto a Breno (Bs) il 21 luglio 1992 ai nn. 3730/3112, per gli immobili di cui al foglio 9 CT particelle:

2178/1 (porz. fabbr. rurale)

2178/2 (porz. fabbr. rurale)

2172 ha. 0.04.60

attraverso il quale la proprietà viene acquisita dalla OMISSIS con sede a Darfo Boario Terme (Bs), in Via Gas n.1 alla fraz. Montecchio.

- "Atto di permuta" Dr. Notaio Francesco Trapani del 22 luglio 2003 n. repertorio 53167 trascritto a Breno (Bs) il 6 agosto 2003 ai nn. 5618/4189, attraverso il quale la OMISSIS con sede a Darfo Boario Terme (Bs), in Via Gas



n.1 alla fraz. Montecchio, acquista la proprietà di porzione di area censita al Catasto Terreni foglio 9 ed identificata con il mappale n. 10933 (ex 2173/c) di ha 0.00.45;

- "Atto di conferimento in società" Dr. Notaio Francesco Trapani del 28 dicembre 2006 n. repertorio 79109 trascritto a Breno (Bs) il 16 gennaio 2007 ai nn. 430/294 attraverso il quale da OMISSIS con sede in Darfo Boario Terme, alla fraz. Montecchio, in Via Gas n.1 ha conferito alla OMISSIS con sede in Darfo Boario Terme gli immobili ubicati alla fraz. Montecchio costituiti da porzione di fabbricato in pessimo stato di conservazione con corte esclusiva, nonché area urbana di pertinenza censiti al Catasto Fabbricati foglio 2 sez. DAR come segue:
mappale n.2178 sub. 1 unità collabenti
mappale n.2178 sub. 2 area urbana.

3. **"Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale"**

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici pubblici, non sono state riscontrate particolari formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ad eccezione di:

- Servitù di transito pedonale, carraio e con ogni mezzo, sull'area urbana censita al foglio 2 con il mappale n. 2178 sub.2 (area urbana) e sullo scivolo per il regresso e l'accesso alla via pubblica identificato al foglio 2 con il mappale n. 10412 costituito a favore del mappale n. 2178 sub.4 mediante "Atto" Dr. Notaio Enrico Taballapi del 23 dicembre 2003 n. repertorio 41561/6324 trascritto a Breno (Bs) il 13 gennaio 2004 ai nn. 208/176;

Come documentato dagli atti di causa e dalle ispezioni ipotecarie svolte, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

▪ **ISCRIZIONI**

- "**Ipoteca Volontaria**" iscritta con presentazione n.7 il 24 aprile 2014 ai nn. 2259 registro generale e n.279 registro particolare a favore della BANCA DI VALLE CAMONICA S.P.A. con sede in Breno (Bs) per l'importo di €. 220.000,00 contro OMISSIS



La stessa grava sugli immobili di seguito elencati:

- o per la piena proprietà in capo alla OMISSIS:
immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme, Catasto Fabbricati, foglio 2, mapp. 2178 sub. 1 (unità collabente) e n. 2178 sub. 2 (area urbana);
- o per la piena proprietà in capo a OMISSIS:
immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme, Catasto Terreni, foglio 9, mapp. 10940 di ha. 0.03.95 e n. 3115 di ha. 0.01.60 (entrambi non oggetto della presente stima)

▪ **TRASCRIZIONI**

- **“Atto”** Dr. Notaio Enrico Taballapi del 23 dicembre 2003 n. repertorio 41561/6324 trascritto a Breno (Bs) con presentazione n.9 il 13 gennaio 2004 ai nn. 208 registro generale e n.176 registro particolare, attraverso il quale OMISSIS ha costituito a favore degli immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme (Bs), frazione Montecchio, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 2 ed identificati con il mappale n. 2178 sub.4, servitù di transito pedonale, carraio e con ogni mezzo, sull’area urbana censita al foglio 2 con il mappale n. 2178 sub.2 (area urbana) e sullo scivolo per il regresso e l’accesso alla via pubblica identificato al foglio 2 con il mappale n. 10412.
- **“Atto di conferimento in società”** Dr. Notaio Francesco Trapani del 28 dicembre 2006 n. repertorio 79109 trascritto a Breno (Bs) il 16 gennaio 2007 ai nn. 430/294 attraverso il quale da OMISSIS con sede in Darfo Boario Terme, alla fraz. Montecchio, in Via Gas n.1 ha conferito alla OMISSIS con sede in Darfo Boario Terme gli immobili ubicati alla fraz. Montecchio costituiti da porzione di fabbricato in pessimo stato di conservazione con corte esclusiva, nonché area urbana di pertinenza censiti al Catasto Fabbricati foglio 2 sez. DAR come segue:
mappale n.2178 sub. 1 unità collabenti
mappale n.2178 sub. 2 area urbana.
- **“Verbale di Pignoramento Immobili”** trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 13 gennaio 2020 con presentazione n. 12 Registro Generale n. 155 Registro Particolare n. 124, in ordine all’ Atto Esecutivo relativo al “Verbale di Pignoramento Immobili” emesso il 30-12-2019 con Rep. 13915 a favore di



UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. nei confronti della OMISSIS ed inerente i suddetti immobili di proprietà;

4. **“Regolarità edilizia ed urbanistica”**

Dalla verifiche effettuate e come dichiarato nell’atto di compravendita l'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 e non risultano attualmente depositate presso gli uffici comunali Concessioni Edilizie, nuove pratiche edilizie, comunicazioni o richieste di permesso di costruire, certificato/dichiarazione di agibilità riconducibili allo stesso.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Darfo Boario Terme (BS) in data 4 agosto 2020 con Prot. 18458/6.1 l’area su cui insistono le unità immobiliari di cui alla particella n. 2178 sub.1 e 2 risulta compresa, in base al vigente Piano di Governo del Territorio, in zona A degli antichi nuclei, parte in zona destinata a “Corti, cortili, broli, orti e giardini”, parte in zona destinata a “Viabilità” e parte in zona edificata individuata con Trasformazione edilizia n.2 (Edifici di valore storico - testimoniale), disciplinate dagli art. 44 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Delle Regole.

L’area inoltre risulta soggetta a:

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

In sintesi sussistono notevoli limitazioni e numerosi obblighi e proibizioni in merito ai possibili interventi che possono essere effettuati sull’immobile oggetto di stima.

Sono possibili la maggior parte degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria atti a riportare le sue caratteristiche morfologiche e gli elementi distintivi alle loro condizioni originarie. Nello specifico sono ben visti gli interventi di ripristino e restauro conservativo nonché gli interventi a carattere di consolidamento delle strutture a fini statici ed artistici. Di contro è vietata qualsiasi opera che ne cambi la destinazione d’uso, attualmente residenziale,



ed ogni caratteristica sostanziale, in primis la demolizione in tutto o parziale dell'edificio.

A ciò devono essere aggiunti gli obblighi che vengono sanciti dalle NTA del comune di Darfo Boario Terme nei confronti della proprietà, la quale in caso di lavori, è tenuta a mettere in pratica tutta una serie di interventi aggiuntivi al fine di impedire che gli ulteriori interventi possano danneggiare qualsiasi elemento dell'edificio od almeno, nel caso che succedesse, di ripristinarlo alla sua condizione originaria.

5. **“Valore del bene e costi”**

Il criterio di stima dell'immobile è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori della zonizzazione urbanistica, della superficie lorda rilevata in loco e desunta in parte anche dalle planimetrie catastali, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato (sentite agenzie immobiliari, liberi professionisti e imprenditori operanti in luogo), dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, dei servizi e dei collegamenti costituiti e dal contesto ambientale ed economico sociale.

Tenuto conto inoltre di tutte le limitazioni e degli obblighi a cui è soggetto il fabbricato e visto il suo attuale stato di conservazione, risulta chiaro che le spese necessarie per poter eseguire i lavori secondo gli obiettivi della pubblica amministrazione e di poter fruire poi l'edificio in sicurezza risultano essere notevolmente gravosi per la futura proprietà.

Pertanto al fine di eseguire una stima di valutazione del bene con lo scopo della vendita risulta quantomeno consigliabile procedere con una stima a corpo basata sulle dimensioni volumetriche del fabbricato stesso, tenendo in conto che la definizione urbanistica ultima, non modificabile, è di Edificio Residenziale.

Valori stimati:

Particella n. 2178 sub. 1 (unità collabenti)

e relative corti di pertinenza



mc. 2.635,33 x €/mc. 40,00 € 105.413,20

Particella n.2178 sub. 2 (area urbana)

Gravata da servitù di passaggio

mq. 170,00 x €/mq. 5,00 € 850,00

=====

Sommano € 106.263,20

TOTALE VALORE BENI PIGNORATI Euro = € .106.263,20

(Diconsi Euro Centoseimiladuecentosessantre/20)

pari al valore attuale di mercato dell'immobile espropriando alla data della relazione di perizia

N.B. Si evidenzia che la quota oggetto di pignoramento per il fabbricato è pari al 100% dei beni

L'esperto per la stima

Arch. Massimiliano Rusconi

Darfo Boario Terme, li 6 agosto 2020

Allegati:

- 1) Estratto mappa;
- 2) Estratti Piano Delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Calcolo volumi stato di fatto;
- 5) Visure Catastali;
- 6) Ispezioni Ipotecarie;
- 7) Schede catastali ed elaborato planimetrico;
- 8) Atto di compravendita immobili;



- 9) Visura camerale storica;
- 10) Documentazione fotografica.

