

Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopec.it
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : bottichio@tiscali.it

Geom. ALEANDRO BOTTICHIO

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)
Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

Albo dei C.T.U. n° 94 VII° Cat. dal 03/07/91

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tribunale di Brescia

Ministero della Giustizia

Esecuzioni Immobiliari – Dott. Ssa Agnese Vincenza

Oggetto : Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare

Esperto del Giudice nella Stima Esecutiva

Immobili posti nel Comune di Artogne (BS)

Comune di Darfo B.T. (BS)



Procedimento : Iscritto a ruolo generale 519/2018

Udienza Prossima : 12/07/2019



GG) RIEPILOGO VALUTATIVO

Lotto A) Valore di Mercato € 128.500,00

Lotto B) Valore di Mercato € 9.000,00

Lotto C) Valore di Mercato € 23.000,00

Pagina da omettere nel caso di pubblicazione, per ragioni di privacy

Creditori Procedenti :

Omissis.....

Intervenuti:

Omissis.....

Debitori eseguiti:

Omissis.....



Omissis.....

Omissis.....



Omissis.....

Omissis.....



PREMESSE

La valutazione, motivabile ai fini esecutivi, riguarda gli immobili, in esito parziale, rispetto all'originario pignoramento, quale ultima ipotesi, successiva all'istanza di correzione del legale dei procedenti, datata 28/03/2019, in merito alla quale il G.E. si è pronunciato in data 03/04/2019, disponendo il procedimento per i beni indicati nella relazione ventennale ai punti B) e C).

Volendo riassumere: il pignoramento e l'istanza di vendita originali riguardavano una casistica di immobili, sia nel comune di Darfo Boario Terme che in Artogne, contraddistinti con i punti A), B) e C) nella relazione ventennale, quale documento necessario all'istanza esecutiva in trattazione.

Durante il dibattimento sono state sollevate questioni di continuità delle trascrizioni, ciò per mancanza della formale accettazione dell'eredità in capo alle unità immobiliari di cui al punto A), ricevuti in eredità, dal defunto capo stipite, degli attuali debitori esecutati.

Stante che gli immobili di cui ai punti B) e C), sono estranei dalla citata successione, essendo in piena proprietà, rispettivamente, ai debitori esecutati, contraddistinti con i punti B) e C); con pronunciamento del 03/04/2019, il G.E., ha disposto il prosieguo dell'esecuzione per tali beni, escludendo quelli di cui al punto A) della relazione ventennale.



In attinenza ai suddetti assunti dell'esecuzione in corso, considerata la diversa titolarità, ubicazione e tipologia immobiliare, anche ai fini della migliore vendita si ritiene appropriata la sotto esposta divisione per lotti :

Lotto A) U.I.U. poste a Artogne (BS) in Castello n° 1/e, Via Tenente Franzoni, Appartamento con autorimessa e BCNC /BCC, inscindibili tra loro (punto B della ventennale);

Lotto B) Terreno posto a Darfo Boario Terme in Via Rivioni

Lotto C) Bosco posto a Darfo Boario Terme in Località Castagneto / Fontanina delle Monache.

(Questi ultimi due rappresentanti il punto C della ventennale).

PROCEDIMENTO DI STIMA ASSUNTO

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.) (Lotto A)
- Metodi alternativi comunque dimostrabili (Lotti B-C)

DUE DILIGENCE (abstract)

(Dicasi : Caratteristiche e problematiche bene/i)

Intesa quale processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro documentale e delle prescrizioni normative con lo stato di fatto e nell'eventualità la quantificazione degli oneri economici necessari all'adeguamento.



**. Conciso di quanto dettagliato ai rispettivi punti della sotto
estesa relazione, le parti con problematiche vengono marcate
con sottolineatura .**

Situazioni Comuni a tutti i lotti

**A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°
comma c.p.c. (relativamente all'immobile/i pignorato/i)**

A/1-a) Estratto catastale Si Certificazione notarile

**A/1-b) Certificato delle Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio
precedente** Si Certificazione notarile

**A/1-c) In sostituzione Certificato Notarile attestante le
risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**
Si No

A/2) Titoli iure hereditatis

Situazione correlata Si Già Assunta in vertenza No

A/3-a) Estratto di matrimonio

Per tutti i lotti si veda accesso agli atti Ufficio Anagrafe Si No

A/3-b) Stato patrimoniale coniugale

Lotto A Il titolare è Celibe Si No

Lotto B La titolare è vedova, cmq bene personale Si No

Lotto B La titolare è vedova, cmq bene personale Si No

A/3-c) Visura Camerale Storica

Situazione correlata No Prodotta Si No

F) Formazione dei Lotti



Vendita a Blocco Si No

Vendita a Lotti Si No

F/1) Divisibilità Immobile

Questione attinente Si No

F/2) Distinguibilità dei diversi Valori di Mercato

Questione attinente Si No Valori distinti nella formazione dei lotti

F/3) Vincoli di Pertinenzialità (autorimessa)

Lotto A Esistenza di autorimessa pertinenzializzata stante norme urbanistiche Si No

Con atto di vincolo registrato e trascritto No

Lotto B Si No N.D.

Lotto C Si No N.D.

VALUTAZIONE INTRODUZIONE

G) Valore del Bene/i

G/1) Motivazioni della Valutazione

G/2-a) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)

G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore

G/2-a/2) Definizione di Valore di Mercato

G/2-a/3) Definizione dei procedimenti (approcci) di Valutazione

G/2-a/4) Approccio al Mercato (M.C.A.)

G/2-a/5) Approccio al Reddito (I.C.A.)



G/2-a/6) Approccio al Costo (Cost Approach)

G/2-a/7) Definizione dei Criteri di Valutazione

G/3) Procedimento Assunto

Situazioni riferibili a Ciascuno dei lotti

Lotto .. // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i

Lotto .. // BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro
contesto

Lotto A Identificazione Si No

Lotto B Identificazione Si No

Lotto C Identificazione Si No

Lotto .. // BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i

Lotto A Problematiche riscontrate Si No Fatte salve le
difformità edilizie, però sono a diminuzione della redita catastale.

Lotto B Problematiche riscontrate Si No

Lotto C Problematiche riscontrate Si No Fatta salva
l'occupazione dell'acquedotto comunale mappale 12500 e 12501
strada

Lotto .. // BA1/c) Identificazioni delle Parti Comuni

Lotto A

Esistenza Si No Problematiche Si No

E' condominio Si

Lotto B

Esistenza Si No Problematiche Si No



E' condominio No (Terreno)

Lotto C

Esistenza Si No Problematiche Si No

E' condominio No (Bosco)

Lotto .. // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali

Vedi paragrafo precedente.

Lotto .. // BA1/e) Regolamento Condominiale

Lotto A

Esistenza Si No Allegato Si No

Lotto B

Esistenza Si No Necessità Si No

Lotto C

Esistenza Si No Necessità Si No

Lotto .. // BA1/f) Confini del/i bene/i

Identificati per tutti i lotti. Problematiche riscontrate Si No

Lotto .. // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i

Descrizione Dettagliata : Attuata anche con Foto Si No

Lotto A Problematiche Si No

Lotto B Problematiche Si No

Fabbricati precari e abusivi da demolire

Lotto C Problematiche Si No

C/1) E' in disponibilità alla procedura sul solo mappale 12499



C/2) Il mappale 12500 è contenuto nella recinzione dell'acquedotto comunale;

C/3) Il mappale 12501 è occupato da strada sterrata.

Ulteriori caratteristiche di Due Diligence

Lotto .. // BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Lotto A Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Lotto B Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Lotto .. // BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Lotto A Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Si rimanda comunque alle prerogative dell'amministratore
condominiale.

Lotto B Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Lotto .. // BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Lotto A Buon stato Si No N.D. D.Agg.

Lotto B Miglioramenti Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Miglioramenti Si No N.D. D.Agg.

Lotto .. // BA1/g/4) Analisi Strutturale

Lotto A Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Lotto B Problematiche Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Problematiche Si No N.D. D.Agg.



Per i lotti interessati D.Ag. alle necessità NCT2018 Cap.

8 – ai fini dell'antisismica.

Lotto .. // BA1/g/5) Analisi Ambientale

Lotto .. // BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)

Presenza Si No

Presenza di Amianto_No

Lotto B Problematiche Si Fabbricati precari da demolire

con smaltimento delle risulte

Lotto .. // BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -

Soleggiamento)

Si No N.D. D.Ag.

Lotto .. // BA1/g/5-c) Analisi Ambientale (Rumore)

Problematiche rilevanti No

Lotto .. // BA1/g/5-d) Analisi Ambientale (Fumi Emissioni in

genere)

Problematiche rilevanti No

Lotto B Problematiche Si inquinamento dalla superstrada

Lotto .. // BA1/g/5-e) Analisi Ambientale (Sismica)

Lotto A Prescrizioni Si No N.D. D.Ag.

Lotto B Prescrizioni Si No N.D. D.Ag.

Lotto C Prescrizioni Si No N.D. D.Ag.

Lotto .. // BA1/g/5-f) Analisi Ambientale (Vincolistica)

Lotto A Prescrizioni Si No N.D. D.Ag.



Lotto B Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto .. // BA1/g/5-g) Analisi Ambientale (Sistema delle infrastrutture)

Lotto A Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto B Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto ..// BA1/g/5-h) Analisi Ambientale (Fattibilità Geologica)

Lotto A Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto B Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Prescrizioni Si No N.D. D.Agg.

Lotto ..// BA1/g/6) Certificazione Energetica

Lotto A Conseguita Si No N.D. D.Agg.

Lotto B Conseguita Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Conseguita Si No N.D. D.Agg.

Da conseguire all'esito della vendita Si per quelli indicanti NO.

Lotto ..// BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica

Lotto A Conseguito Si No N.D. D.Agg.

Lotto B Conseguito Si No N.D. D.Agg.

Lotto C Conseguito Si No N.D. D.Agg.

Lotto ..// BB) Identificazione Progressiva del/i Bene/i

Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi BA in riferimento a :



Lotto .. // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i

Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio

Problematiche riscontrate Si No rispetto a quanto già descritto

Lotto .. // BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore

Problematiche riscontrate Si No rispetto a quanto già descritto

Lotto .. // BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione

Problematiche riscontrate Si No rispetto a quanto già descritto

Lotto .. // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti

Problematiche riscontrate Si No rispetto a quanto già descritto

Lotto .. // BB2/a) Segnalazione delle Difformità

Problematiche riscontrate Si No rispetto a quanto già descritto

Lotto A Si segnala ipoteca volontaria, per mutuo acquisto immobile
fino al 2030.

Lotto .. // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un'esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento

Situazioni da evidenziare Si No

Lotto .. // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento

Lotto A Possibile nullità Si No N.D. D.Aggr.

Lotto B Possibile nullità Si No N.D. D.Aggr.

Lotto C Possibile nullità Si No N.D. D.Aggr.

Fatta salva la questione dei mappali 12500 e 12501



Lotto .. // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto

preventivamente incaricato dal G.E.

Lotto A necessita Si No

Lotto B

Contestuale presenza di difformità edilizie Si No

Si procede a variazione d'ufficio, previa aut.ne Si No

Si procede alla mera valutazione dei costi Si No

Lotto C necessita Si No

Lotto .. // C) Stato di Possesso

Lotto .. // C/1) Stato Libero o di Occupazione

Lotto A Stato Occupato Si No

Lotto B Stato Occupato Si No

Lotto C Stato Occupato Si No In riferimento ai
mappali 12500 e 12501

Unità Immobiliari tenute con poca diligenza Si

Lotto .. // C/2-a) Titolo di Occupazione

Lotto A Titolo Opponibile Si No

Lotto B Titolo Opponibile Si No

Lotto C Titolo Opponibile Si No

**Lotto .. // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (data
certa, antecedente alla trascrizione del pignoramento)**

Lotto A Titolo Opponibile Si No

Lotto B Titolo Opponibile Si No



Lotto C Titolo Opponibile Si No

Lotto .. // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue

Lotto A - B - C Occupazione non remunerativa e senza titolo opponibile Si No

Lotto .. // C/2-d) Congruità del Canone

Lotto A - B - C Occupazione non remunerativa e senza titolo opponibile Si No

Lotto .. // C/3) Valore locativo del bene

Lotto A - B - C Occupazione non remunerativa e senza titolo opponibile Si No

Lotto .. // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.

Situazione attinente Si No

Lotto .. // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo

Lotto A Titolo Opponibile Si No

Lotto B Titolo Opponibile Si No

Lotto C Titolo Opponibile Si No

Lotto .. // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Lotto .. // D/1-a) Di qualsiasi natura

Si Trascritti No



Lotto .. // D/1-b) Esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità

Si Trascritti No

Lotto .. // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura

Lotto A Esistenza Si No

Lotto B Esistenza Si No

Lotto C Esistenza Si No

Lotto .. // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso

Si Trascritte No

Lotto .. // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione

Si No

Lotto .. // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico

Si No

Lotto .. // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici

Si No

Lotto .. // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici

Lotto A Esistenza Si No

Lotto B Esistenza Si No

Lotto C Esistenza Si No



Lotto .. // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici

Si No

Lotto .. // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi

Lotto A Esistenza Si No

Lotto B Esistenza Si No

Lotto C Esistenza Si No

Lotto .. // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

Si No

Lotto .. // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi

Si No

Lotto .. // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Si No

Lotto .. // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1) vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione

Si No se si indicarne il paragrafo D/1- _____

Lotto .. // D/2) Amministrazione Condominiale

Lotto A Obbligo di Amm. Condominiale Si No

Presenza dell'Amm.re Si No

Lotto B Obbligo di Amm. Condominiale Si No



Lotto C Obbligo di Amm. Condominiale Si No

Lotto .. // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale

Si No Trascritti No

Lotto .. // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali (Casa portiere, lastrico solare e simili)

Si No Trascritti No

Lotto .. // D/2-c) Vincoli di destinazione

Si No Trascritti No

Lotto .. // D/2-d) Limitazioni all'utilizzo

Si No Trascritti No

Lotto .. // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Lotto A Si No Rimando a doc. Amministrativa

Lotto .. // D/3-b) Spese Fisse

Lotto A Si No Rimando a doc. Amministrativa

Lotto .. // D/3-c) Spese di gestione ordinaria

Lotto A Si No Rimando a doc. Amministrativa

Lotto .. // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

Lotto A Si No Pendenti saldo 2018 e rate 2019

Lotto .. // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Lotto A Si No



Lotto .. // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive

Si No Trascritte No

Lotto ... // E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Lotto ...// E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile

Lotto A Conforme Si No Rimando ai paragrafi

specifici

Lotto A // E/a-1) Titolo Originario Autorizzazione per demolizione fabbricato ex ante (P.E. 2564/99)

Lotto A // E/a-2) Opere di Urbanizzazione con Concessione Edilizia (P.E. 2565/99)

Lotto A // E/a-3) Costruzione del Complesso Residenziale con Concessione Edilizia (P.E. 2569/99)

Lotto A // E/a-4) Variante n° 1 alla C.E. 2569/99 (P.E. 2757/01) relativa alla costruzione del fabbricato

Lotto A // E/a-5) Variante n° 1 alla C.E. 2565/99 (P.E. 2772/01) relativa alle opere di urbanizzazione

Lotto B Conforme Si No Fabbricati precari

Lotto C Conforme Si No Bosco ineditato

Lotto// E/b) Agibilità

Lotto A Si No Autocertificata

Lotto B Si No Fabbricati precari da demolire

Lotto C Si No N.D. Bosco



Lotto A // E/c) Difformità Edilizie

Lotto A Si Vedi paragrafi specifici No

Lotto A // E/c-1) Difformità Edilizie (dimensioni planimetrie)

Si No

Lotto A // E/c-2) Difformità Edilizie (Altezze interne nette)

Si No

Lotto B Si No Fabbricati precari da demolire

Lotto C Si No Bosco ineditato

Lotto A // E/d) Difformità Agibilità

Lotto A Si No In relazione a Lotto A // E/c-1 + E/c-2

Lotto B Si No Fabbricati precari da demolire

Lotto C Si No N.D. Bosco

Lotto A // E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti

Urbanistici Vigenti

Attuata per tutti i lotti, senza problematiche rilevate Si No

Lotto A // E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche

Lotto A Rilevate pendenze urbanistiche Si No comunque
vedasi sub. 24, quale area urbana standard

Lotto B Rilevate pendenze urbanistiche Si No

Lotto C Rilevate pendenze urbanistiche Si No

Lotto A // G) Valore del Bene/i

VALUTAZIONE INTRODUZIONE

Lotto A // G/3) Procedimento Assunto



Lotto A // G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato

Lotto A // G/4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.

Lotto A // G/4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.

Lotto A // G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto

Lotto A // G/5) Esplicazioni del Metodo Assunto

Lotto A // G/5-a) Indagine dei prezzi di mercato (M.C.A.) Formulazione

Lotto A // G/5-b) Opportunità comparabili da vendita o vetrina immobiliare

Lotto A // G/5-c) Esplicazione del Procedimento (M.C.A.)

VALUTAZIONE CALCOLI

Lotto A // E) Valutazione del Bene/i

Lotto A //E/1) Consistenza immobile in Valutazione

Lotto A //E/2) Indagine di prezzi di mercato (COMPARABILI)

Lotto A //E/3) Svolgimento del procedimento (M.C.A.)

Lotto A // E/4 Deprezzamenti di Due Diligence

Lotto A // E/5) Valore Complessivo (Deprezzato)

Lotto B)

Lotto B // G) Valore del Bene/i

Lotto B // G-4) Premesse Introduttive

Lotto B // G-4/a) Congetture esterne



Lotto B // G-4/b) Congetture interne

Lotto B // G-5) Metodologia Estimativa

Lotto B // E) Conteggi

Lotto C // G) Valore del Bene/i

Lotto C // G-4) Premesse Introduttive

Lotto C // G-4/a) Congetture esterne

Lotto C // G-4/b) Congetture interne

Lotto C // G-5) Metodologia Estimativa

Lotto C // E) Conteggi

GG) RIEPILOGO VALUTATIVO

GH) RIDUZIONE ALLA QUOTA DEGLI ESECUTATI

H) CONCLUSIONI

H/2) DICHIARAZIONI Si No

H/1) STANDARD ASSUNTI dal professionista Si No

H/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA Si No

H/4) Elenco ALLEGATI Si No

VERBALE DI DEPOSITO Si No

PREMESSE PROCEDURALI

La procedura in questione trae origine dalla Sentenza n° 3171/2016 pubblicata il 02/11/2016, R.G. n. 9534/2012 del Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta Civile.



Credito nascente a seguito della morte sul lavoro del parente dei procedenti, di cui era datore di lavoro l'ex ante degli attuali esecutati.

Ne è seguita l'Istanza di Vendita, conseguente a Pignoramento Immobiliare (Rep. 5503 del 09/05/2018), depositata presso il Tribunale delle Esecuzioni di Brescia, da parte dei procedenti, contro le parti eseguite.

Ha pertanto avuto inizio la procedura esecutiva n° 519 per l'anno 2018 relativa a :

Con Decreto di Nomina del 03/04/2019, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, nella persona del G.O.T. Delegato Dott.ssa Liana Zaccara, nominava il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b, Esperto Valutatore nella stima dell'immobile di cui all'esecuzione immobiliare n° 519 per l'anno 2018, sopra meglio esposta.

In data 12/04/2019, davanti al funzionario giudiziario, Annalisa Ciciriello, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava Giuramento, contestualmente gli venivano assegnati i Quesiti come illustrati nel successivo apposito capitolo, altresì posto quale termine ultimo per il deposito degli elaborati peritali il 11/06/2019, ovvero, 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, fin dall'inizio fissata al 12/07/2019.



In tale occasione è stata altresì stabilita la facoltà alle parti di depositare a detta udienza note alla relazione del C.T.U., purché abbiano provveduto ad inviare le predette osservazioni al perito, in tal caso lo stesso interviene all'udienza per rendere chiarimenti.

In data 15/04/2019, appena dopo l'incarico, il sottoscritto scaricava, dal portale telematico del Tribunale, e dunque esaminava, la documentazione di esecuzione.

Di conseguenza, volendo procedere alle operazioni, nella giornata del 17/04/2019 il sottoscritto provvedeva - invitando mezzo di lettera raccomandata le parti esecutate e a mezzo Pec i procedenti e gli intervenuti per il tramite dei rispettivi studi legale - a fissare per il giorno 03/04/2019 la data di inizio delle operazioni peritali con ritrovo presso gli immobili in Artogne.

Sempre in data 17/04/2019 il sottoscritto inoltrava presso l'U.T.C. e l'ufficio anagrafe del Comune Artogne la richiesta di accesso agli atti, per la visione dei titoli autorizzativi e situazioni anagrafiche.

Nella giornata del 26/04/2019, sempre in previsione dell'opportuna ricognizione dell'immobile, il sottoscritto effettuava le opportune visure catastali telematiche al portale SISTER dell'Agenzia del Territorio, in preparazione alla ricognizione dei luoghi.

In data 27/04/2019 il sottoscritto inoltrava, mezzo Pec, all'U.T.C. e all'Ufficio Anagrafe del Comune Darfo B. T. le richieste di accesso agli atti, necessarie ai fini della presente e la richiesta del C.d.U. .



In data 29/04/2019 rispondeva l'Ufficio Anagrafe di Darfo B.T., producendo il certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e civile, datato 29/04/2019, riferimento protocollo n° 11591/2019.

L'Ufficio anagrafe del comune di Artone rispondeva invece in data 09/05/2019.

In data 29/04/2019 il sottoscritto riceveva la telefonata del Sig. esecutato proprietario delle U.I. in Artogne, il quale si dichiarava impossibilitato, per ragioni di lavoro, a partecipare all'incontro iniziale, pertanto in sua vece mandava la sorella parte anch'essa in procedura. Previo incontro nella residenza di famiglia, anche mirato ad ottenere l'autorizzazione della madre per l'accesso agli immobili di Darfo B. T., anch'essa impossibilitata, per ragioni d'età. Il sopralluogo, corrispondente alla data di inizio operazioni peritali, avveniva di fatto in data 03/05/2019, presso l'immobile in Artogne, laddove il sottoscritto veniva accompagnato con gentile disponibilità dalla sorella in questione, nella visione e rilievo, sia interno che esterno delle unità immobiliari, previo inizio alle operazioni peritali, lettura del quesito ed espletamento di tutte le formalità necessarie.

Terminate le attività in Artogne, ci si spostava in Darfo Boario Terme, presso l'immobile di Via Rivioni, poi in autonomia, ai terreni costituenti il bosco, ragione della strada da fare a piedi e l'impossibilità in tal senso della sorella.



Nel pomeriggio dello stesso 03/05/2019, il sottoscritto, conoscitane il nominativo durante il sopralluogo mattutino, inviava una e-mail all'amministratore condominiale per il necessario accesso agli atti di natura amministrativa dello stabile di Artogne.

L'Amministratore rispondeva in data 06/05/2019 fornendo la documentazione richiesta, ivi allegata, nell'apposito plico.

Espletava anche alcune verifiche alla Conservatoria attraverso il collegamento telematico al portale Sister, dell'AdE.

All'ufficio tecnico del Comune di Artogne il sottoscritto poteva accedere solamente in data 13/05/2019, nel pomeriggio in conseguenza all'apertura al pubblico, perché alla data di sopralluogo il personale preposto non aveva ancora rinvenuto le pratiche richieste.

Al comune di Darfo B. T. vi accedeva, oltre che alla data del 03/05/2019, di inizio operazioni peritali, anche nella mattina 21/05/2019, a seguito dell'emissione del C.di.U. e reperimento delle informazioni richieste in merito alle problematiche degli immobili in questo comune.

Da qui, avendo tutte le informazioni necessarie, ultimava la relazione seguente, procedendo all'invio dei vari plichi alle parti interessate nei modi e termini indicati nel verbale di incarico di stima, quindi al deposito telematico in Tribunale.



ILLUSTRAZIONE DEI QUESITI

Assegnati in data 12/04/2019, come dedotti dal relativo verbale di conferimento incarico a cui fare riferimento per i dettagli :

Abstract quesito

- A) *Verifica della Completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;*
- B1) *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
- B2) *Identificazione pregressa dei beni;*
- C) *Stato di possesso;*
- D) *Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale;*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *Formazione dei lotti;*
- G) *Valore del bene e costi.*

RISPOSTA AI QUESITI

DUE DILIGENCE

Situazioni Comuni a tutti i lotti

A) Verifica della Completezza di documenti di cui all'art. 567

cpc

A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°

comma c.p.c. (relativamente all'immobile/i pignorato/i)

A/1-a) Estratto catastale

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo Lotto...A/1-c),



nonostante, quanto eventualmente mancante, viene integrato dalla parte catastale di cui al presente elaborato peritate, paragrafo Lotto...BA1/b).

A/1-b) Certificato Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio precedente

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo Lotto... A/1-c).

A/1-c) In sostituzione Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

All'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la parte debitrice precedente ha inoltrato la Certificazione Notarile ventennale sottoscritta dal Notaio Dott.ssa CRISTINA SCUTRA, datata 03/09/2018, divisa tre capi contraddistinti con le lettere A-B-C.

Precisando che gli immobili di cui alla lettera A) sono stati poi estinti dalla procedura come da pronuncia del G.E. del 22/03/2019 e correzione del 03/04/2019.

La ventennale conclude l'ispezione al 03/09/2018, i documenti integrativi di esecuzione al 29/05/2019. Di conseguenza, ad integrazione, il sottoscritto produce la visura in conservatoria, collegamento Sister, in data 03-04/05/2019 :

- Ispezione n° T219097 del 03/05/2019 relativamente al soggetto titolare degli immobili di cui al Lotto A) in Artogne;



- Ispezione n° T220879 del 03/05/2019 relativamente alla soggetta titolare degli immobili di cui ai Lotto B-C) in Darfo B. T..
- Nonché le ispezioni in merito alle varie note, dettagliate ad ogni paragrafo di riferimento e allegate nel plico denominato “ Ispezioni Conservatoria “.

Per entrambe i soggetti eseguiti, si segnala la trascrizione contro, delle 03/05/2019, nn° 1945/2528, relativa al verbale di pignoramento, rep. 433 del 26/03/2019, alla quale non è ancora seguito corso in esecuzione.

Non risultano ulteriori annotazioni, iscrizioni o trascrizioni, a favore o contro, da aggiornare rispetto alla ventennale.

Comunque all'esito dell'esecuzione la visura ipotecaria dovrà comunque essere aggiornata, alla quale si rimanda.

A/2) Titoli iure hereditatis

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'esame dei titoli iure hereditatis. La situazione è già stata assunta in procedimento come dimostra la pronuncia del G.E. al 03/04/2019, a seguito della richiesta di correzione datata 22/03/2019.

A/3-a) Estratto di matrimonio

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto.



- Per il soggetto titolare di cui agli immobili Lotto A) è stata conseguita dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Artogne la dichiarazione attinente, a seguito di accesso agli atti al preposto ufficio, del 17/04/2019, stante la quale si deduce che il soggetto de quo è celibe.

- Per la soggetta titolare di cui agli immobili Lotto B) è stato conseguito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Darfo B. T. in data 29/04/2019, riferimento protocollo n° 11591/19, il certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia, il quale attesta che la Sig.ra esecutata, proprietaria, è in stato libero a seguito del decesso del coniuge, mancato in data 23/10/2016.

A/3-b) Stato patrimoniale coniugale

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'esame dello stato patrimoniale coniugale, soprattutto in relazione alla comunione e/o divisione dei beni.

Dagli accessi agli atti menzionati al precedente paragrafo si deduce che:

- Il soggetto titolare degli immobili di cui al Lotto A) è celibe, pertanto non consegue alcuna questione matrimoniale.

- La soggetta titolare di cui agli immobili Lotto B) è vedova, pertanto, anche in tal caso nessuna questione matrimoniale derivante. Si aggiunga che gli immobili in sua titolarità, come



dimostra l'accesso in conservatoria, hanno avuto provenienza ereditaria, pertanto sono da considerare quali beni personali.

A/3-c) Visura Camerale Storica

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione della visura camerale storica, qualora l'intestatario del bene sia una persona giuridica, o titolare di attività economica.

I soggetti sono privati, pertanto la situazione non è correlata.

F) Formazione dei Lotti

Vista la conformazione immobiliare, l'ubicazione e le caratteristiche delle pertinenze rispetto alle unità immobiliari principali, nonché le diverse problematiche esposte in Due Diligence, anche in relazione agli assunti dell'esecuzione in corso, considerata la diversa titolarità, e le rispettive pronunce del G.E.; risulta impensabile la vendita in blocco, pertanto si reputa opportuna la seguente suddivisione in lotti :

Lotto A) U.I.U. poste a Artogne (BS), APPARTAMENTO in Castello n° 1/e, AUTORIMESSA pertinenziale, con accesso da Via Tenente Franzoni n° snc , con BCNC e BCC, inscindibili tra loro (punto B della ventennale);

Lotto B) Terreno posto a Darfo Boario Terme in Località Rivioni;

Lotto C) Bosco posto a Darfo Boario Terme in Località Castagneto – Fontanina delle Monache; (Questi ultimi due rappresentanti il punto C della ventennale).



F/1) Divisibilità dell'immobile

Il quesito vuole, nel caso di azione esecutiva pro-quota, la valutazione circa la divisibilità dell'immobile.

Trattandosi di un'unica proprietaria al 1/1, ed unica parte esecutata, per ciascun lotto, la questione non trova attinenza.

F/2) Distinguibilità dei diversi valori di mercato

Giustappunto la suddivisione dei lotti ivi attuata comporta la richiesta distinguibilità dei diversi valori di mercato, tra fabbricati, terreni edificati, boschi ecc.

F/3) Vincoli di Pertinenzialità (Autorimessa)

Relativamente al Loto A, appartamento con propria autorimessa, dall'indagine edilizia-urbanistica e ipotecaria non è stato riscontrato nessun atto di pertinenzialità, solamente le norme urbanistiche che prevedono l'obbligo di dotazione dell'abitazione di una propria autorimessa nel limite volumetrico di 1/10.

Soprattutto ai fini commerciali risulta comunque opportuno provvedere alla cessione dell'appartamento con propria autorimessa pertinenziale.

VALUTAZIONE INTRODUZIONE

G) Valore del Bene/i

G/1) Motivazioni della Valutazione

Le motivazioni della presente Stima sono già evidenti dal presupposto di incarico estimativo preordinato alla nomina di un



esperto del giudice nella valutazione di immobili sottoposti a provvedimento esecutivo.

Pertanto esige la determinazione del più probabile Valore di Mercato del/gli immobile/i soggetto/i a Vendita Esecutiva, quale base economica da sottoporre agli esperimenti di vendita.

Consentendo dunque al G.E. di conseguire una esatta valutazione necessaria agli adempimenti previsti dalle novità introdotte dal D.L. 83/2015, quindi anche delle recentissime di cui al D.L. 03/05/2016 n° 59, vigente dal 04/05/2016.

G/2-a) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)

In riferimento agli standard internazionali di valutazione adottati dal valutatore, quali riferimenti minimi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, si evidenziano i sotto esposti meccanismi di valutazione :

G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore

La Valutazione in questione viene dunque effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato “ Standard adottati dal professionista “. Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S., è



membro attivo all'interno dell'organismo associativo GEOVAL ® Esperti Valutatori, nonché è stato recentemente qualificato da autorità terza del settore, avendo conseguito la certificazione europea REV TeGoVa ®. (Valutatore qualificato e certificato).

G/2-a/2) Definizione di Valore di Mercato

Dagli I.V.S. trae dunque origine la precisa definizione del **Valore di Mercato**, correttamente considerato, *come l'ammontare stimato al quale, quel determinato immobile, può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, ciò dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza altra alcuna costrizione.* Le condizioni essenziali di una buona stima consistono dunque nella data di scambio che deve essere rapportata a quella della valutazione, la indipendenza tra le parti, di interessi opposti, dunque di vendere e di acquisire, la non costrizione o necessità di scambio dell'immobile e l'adeguata analoga attività di marketing, comunque in reciproca prudenza.

G/2-a/3) Definizione dei procedimenti (approcci) di Valutazione

Si premette inoltre che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato



più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione :

- Approccio al mercato (M.C.A.)
- Approccio al reddito (I.C.A.)
- Approccio al Costo (Cost Approach)

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia (M.C.A.) → (I.C.A.) → (Cost Approach). Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due procedimenti, è necessario ricorrere all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o simili.

A tal punto delle premesse estimative è dunque necessaria una, seppur esigua, definizione dei tre approcci, rimandando il lettore ad una puntuale analisi contenuta negli standard che si stanno adottando.

G/2-a/4) Approccio al Mercato (M.C.A.)

Il metodo di approccio diretto del mercato (Market Approach Comparison) consente la determinazione del più probabile valore



di mercato attraverso *la comparazione diretta dell'immobile in valutazione con immobili simili a prezzo noto.*

Soprattutto la presenza all'interno del mercato, per lo stesso target, di immobili che sono stati, nel breve termine, oggetto di compravendite e che pertanto sono a prezzo noto.

G/2-a/5) Approccio al Reddito (I.C.A.)

Il metodo di approccio al reddito (Icome Capitalization Approach) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito (all'infinito), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria (periodo certo), oppure, attraverso flussi di cassa scontati (D.C.F. Discounted Cash Flow), in periodo certo, soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

Il metodo finanziario presuppone dunque la capacità dell'immobile in valutazione a produrre reddito, e comunque una particolare vivacità del mercato, nello stesso target, all'interno del quale dovrà essere reperita una casistica consistente di dati economico-immobiliari necessari alla determinazione del corretto saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo aspetto è particolarmente critico, in



quanto lievi variazioni del saggio di capitalizzazione comporta elevati scostamenti del valore ricercato.

Il metodo finanziario deve essere dunque molto più rigoroso rispetto all'approccio diretto al mercato, soprattutto necessita di dati ancora più precisi e attendibili .

G/2-a/6) Approccio al Costo (Cost Approach)

Nell'eventualità in cui non sia possibile procedere alla valutazione attraverso gli espliciti due precedenti procedimenti, si dovrà ricorrere, quale ultima ratio, al Valore di Costo.

Dunque nell'ipotesi in cui :

- Non è presente un mercato di immobili simili, a prezzo noto, da comparare;
- L'immobile è comunque in condizione di precarietà reddituale;
- Non è presente un mercato attivo del reddito;
- Il mercato è comunque poco vivace e pertanto non consente di reperire l'attenta casistica dei dati economico-immobiliari utili alla determinazione di un preciso saggio di capitalizzazione;
- Nell'eventualità comunque che l'immobile sia particolare e/o speciale, e che pertanto non abbia immobili simili a se stesso da comparare.

Si rimanda al paragrafo specifico, la definizione e l'esplicazione del Valore di Costo, qui limitando a definire il procedimento come



l'analisi dei costi di costruzione, anche deprezzati, dell'immobile in valutazione, i conseguenti oneri tecnici, urbanistici e concessori, dunque il valore urbanistico dell'area, intesa edificata,

G/2-a/7) Definizione dei Criteri di Valutazione

A completo dettaglio delle metodologie I.V.S., si amplia la gerarchia estimativa attraverso l'elencazione dei criteri di Valutazione, secondo la casistica sotto riportata:

- **METODOLOGIA DIRETTA :**
- Sistema di comparazione diretta (M.C.A.)
- **METODOLOGIA FINANZIARIA :**
- Sistema di capitalizzazione del reddito (M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione);
- Sistema della capitalizzazione finanziaria;
- Sistema dei flussi di cassa (D.C.F.);
- **METODOLOGIA INDIRETTA :**
- Sistema per Valore di Trasformazione;
- Sistema per HBU miglior utilizzo;
- **METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE**
- Valore Complementare;
- Valore di Surrogazione;
- Valore di Sostituzione;
- Tecniche residuali in genere;
- **METODOLOGIA DEI COSTI**



- In ultima ratio può essere adottato il sistema per Valore di Costo, ciò partendo dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un immobile su di esso edificato, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.

G/3) Procedimento Assunto

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.) **LOTTO A)**
- Metodo di Capitalizzazione del Reddito (I.C.A.)
- Metodo dei Flussi di Cassa (D.C.F.)
- Valore Complementare
- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati (Fabbricato)
- Metodo del Rapporto Complementare (Area Edificabile)
- Metodi alternativi comunque dimostrabili **LOTTO B) - C)**

Per le cui Motivazioni e giustificazioni si rimanda agli appositi paragrafi, relativi a ciascun lotto.



<<<<< ----- Lotto A ----- >>>>>

Situazioni riferibili a Ciascuno lotto

Lotto A) U.I.U. poste Artogne in Via n° Castello n° 1/e e Via Tenente Franzoni n° snc.

Lotto A // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i

Lotto A //BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro contesto

Trattasi della Stima di un appartamento, con autorimessa e beni comuni, censibili e non, ubicato nel fabbricato, pluri-destinativo, in condominio denominato “ Borghi al Castello “ , meglio illustrato dalla Foto n° 2.

Stabile di tipo residenziale, realizzato agli inizi degli anni 2000, quale intervento di sviluppo immobiliare, sul sedime di un vecchio stabile produttivo, a margine del centro storico, in posizione S/O. Raggiungibile dal centro del paese, zona chiesa, percorrendo Via Geroni e salendo Via A. Manzoni.

Più precisamente l'appartamento ha accesso da via castello, nella fattispecie scala 1/E), l'autorimessa, dal basso, attraverso la via Tenente Franzoni, senza numero civico, Foto n° 5.

L'appartamento, dall'esterno, è ritratto dalle Foto n° 3 e 4, relative alle rispettive facciate est e sud, libere, rispetto agli appartamenti adiacenti, con parete comune.

Lotto A //BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i



L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 26/04/2019, a preparazione del sopralluogo di inizio operazioni peritali.

Le unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Artogne, Sezione Catastale // foglio 9-21, mappale 6120, sia ai terreni che ai fabbricati.

Per la migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati.

AL CATASTO TERRENI :

Si faccia riferimento all'estratto di mappa portante il numero di Visura T79696 del 26/04/2019, nonché alla visura catastale storica n° T66624 del 26/04/2019, che così identifica l'immobile:

- Mappale 6120 ENTE URBANO, di mq. 2670,

AL CATASTO FABBRICATI :

Si faccia riferimento alle visure catastali, portanti rispettivamente i numeri T80428 e T80735 del 26/04/2019 :

APPARTAMENTO rappresentato dal sub. 37 (trentasette), censito quale A/3 classe 3, vani 4; rendita € 247,90, superficie catastale mq. 76, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T83514, scaricata il 26/04/2019;

AUTORIMESSA rappresentata dal sub. 9 (nove), censita quale C/6 classe 2, mq. 41, rendita € 129,17, superficie catastale mq



45,00 si veda tra gli allegati catastali la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T83515, scaricata il 26/04/2019.

Relativamente ai sub. 37 e 9 è ravvisata conformità catastale, fatte salve le difformità edilizie di cui si narrerà ai paragrafi attinenti la verifica in merito alla regolarità edilizia.

Comunque le situazione evidenziate in difformità NON possono rappresentare un ostacolo alla circolabilità in quanto nelle more dall'art. 19, comma14, del D.L. n° 78/10 ,convertito con modificazioni dalla Legge n. 122\10, in aggiunta all' articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n.52,1 bis, ovvero, della Circolare n° 02/2010 dell'Agenzia delle Entrate di attuazione del D.L. 78/10 - vi è nullità, ex Art. 46 del D.P.R. 380/2001, solamente per le non conformità che tendono ad aumentare la rendita catastale.

Le difformità rilevate per le U.I. in valutazione non possono che diminuire la rendita trattandosi di minor superfici e altezze rispetto al dichiarato.

Lotto A // BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni

In banca dati catastale, al portale Sister non è stato rinvenuto l'elaborato planimetrico, molto probabilmente perché non scannerizzato e disposto in rete.

Tale documento è però stato rintracciato nella pratica di agibilità comunale, quale allegato obbligatorio, ne è stata pertanto estratta



copia ivi allegata, anche ai fini dell'indagine catastale, in merito alle parti comuni e condominiali. Vedasi plico degli allegati catastali.

Come vigente al momento di presentazione, tale elaborato è costituito da n° 3 modelli EP, ovvero, l'EP/1 riguardante la mappa catastale aggiornata, in tal caso al T.M. 413/2002, di cui si narrerà nel capitolo storico catastale, l'EP/2 riguardante l'elenco dei subalterni assegnati e l'EP/3 destinato alla dimostrazione grafica della suddivisione in subalterni.

Da tale documento si deduce che il fabbricato all'interno del quale le U.I. in valutazione sono inserite è composto da n° 18 autorimesse, da n° 14 appartamenti, oltre alle unità al piano terra destinabili ad attività commerciali, in origine ancora in corso di costruzione.

Quanto ai B.C.N.C. vengono dedotti:

- Il Sub. 40, comune anche ai sub. 9 e 37, costituente il tunnel di accesso ai Box e lo spazio cortilizio, all'estradosso di alcuni box;
- I Sub 41 e 42, comuni anche al sub. 9 e 37, rappresentanti i due vani scala, con ascensore, di collegamento tra il livello autorimesse e gli appartamenti.

Quanto ai B.C.C. viene dedotto:

- Il Sub. 25 costituente il portico di collegamento tra i vani scale e l'esterno pubblico. (era probabilmente più appropriata una classificazione quale B.C.N.C.).



Di tale immobile il titolare in questione è comproprietario per la quota di per 40,25/1000, che non sarà comunque presa in considerazione, ai fini della valutazione, trattandosi effettivamente di un bene d'utilizzo comune, alla stregua delle scale o dell'ascensore, sarà semplicemente considerato ai fini della qualità immobiliare.

Si enuncia infine il sub. 24, quale area urbana di mq. 1550, rappresenta invece l'area verde che avvolge il fabbricato (Foto n° 2) e i parcheggi di cui alla Foto n° 3 e 5, quali aree standard di P.R., ancora intestata all'immobiliarista, molto probabilmente in attesa di cessione pubblica.

Lotto A // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali

Sono parti condominiali, oltre le parti comuni identificate al precedente paragrafo Lott... BA1/c), quelle definite dall'1117 del C.C., nella generalità non esaustiva il suolo sedime del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e le opere strutturali in genere; le opere, le installazioni e gli impianti destinati all'uso comune, il decoro e l'estetica del fabbricato.

Altresì la distribuzione catastale esposta negli allegati elaborati planimetrici, ovvero, il numero superiore a 8 unità residenziali, fa sì che lo stabile nel quale le unità in valutazione sono inserite, possa essere definito condominio da amministrare ai termini della Legge, 11/12/2012 n° 220.



In effetti il condominio risulta amministrato e la rispettiva documentazione è contenuta nel plico denominato “ Amministrazione Condominiale “, ricevuta dal medesimo Amministratore a seguito di accesso agli atti.

Lotto A // BA1/e) Regolamento condominiale

Viene allegato nel plico denominato “ Amministratore Condominiale“.

Lotto A // BA1/f) Confini del/i bene/i

Il fabbricato nel quale le unità immobiliari sono inserite confina per il lato Nord / Ovest con la strada comunale Via Tenente Franzoni, il resto dei lati con la strada Via Castello.

E' pertanto avvolto dalle anzidette strade comunali, ad eccezione di una piccola porzione a Nord, che confina con il fabbricato fatiscente di cui al mappale 1371.

Lotto A // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i

L'appartamento è dunque ubicato al piano secondo, lato sub est dello stabile, ed è accessibile dalla scala n° 1/E, per il tramite del corridoio condominiale al piano terra (Sub. 25), che dalla Via Castello si dirama ai diversi accessi di collegamento ai piani.

È altresì dotato di ascensore condominiale meglio evidenziato nella Foto n° 8, le scale sono di tipo tradizionale non di lusso, vedi Foto n° 7.



Al suo interno è costituito da soggiorno e cucina in un unico locale, meglio rappresentante rispettivamente dalle Foto n° 9 e 10.

La zona notte è invece costituita da anticamera di disbrigo, quindi dalle camere di cui alle Foto n° 11 e 12. La prima con dimensioni pari a ml. 3.14 x 4.11 = mq. 12.90, la seconda pari a ml. 2.24 x 4.11= mq. 9.20, ciò per evidenziare che nessuna delle camere raggiunge i mq. 14.00, di conseguenza l'alloggio non può essere destinato a vita coniugale, essendo sprovvisto di camera matrimoniale.

Il bagno è invece rappresentato dalla Foto n° 13 ed è dotato dei normali accessori, quindi da doccia.

In posizione sud esiste invece un ampio terrazzo coperto, della larghezza pari a ml. 1.30, sul quale, in apposita nicchia muraria, con lo sportello il ferro, è ubicata la caldaia, dunque esterna all'appartamento.

L'altezza, netta interna, dell'appartamento è pari a ml. 2.67, pertanto 3 cm in meno rispetto al minimo consentito, su tale questione se si ritornerà nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

L'autorimessa è invece ubicata al piano interrato, e di ampie dimensioni, e destinata a contenere sia l'autovettura, che spazi di deposito, vedi Foto n° 17. All'autorimessa si accede da via Tenente



Franzoni, attraverso la porta comune visibile in Foto n° 5, e percorrendo il tunnel box comune rappresentato in Foto n° 16.

L'altezza dell'autorimessa è pari a ml. 2.44, ovvero, cm. 4 in più rispetto al progetto, anche in tal caso si rimanda all'apposito paragrafo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da murature perimetrali in laterizio come tipico del periodo costruttivo, dello spessore pari a cm. 35, riferibile dunque all'entità strutturale e all'isolamento termico.

Le solette a divisione tra i piani sono in laterocemento, per i livelli superiori. In lastre prefabbricate di calcestruzzo per il piano interrato. Anche i muri dello scantinato sono in cemento armato gettati in opera. Le parti strutturali sono realizzate in calcestruzzo armato, però con le caratteristiche del periodo costruttivo, quindi sprovviste di componente anti-sismica.

Il tetto del fabbricato ha gronde in legno, canali e pluviali in lamiera a forma tondeggiante le tegole sono in laterocemento finto coppo.

Gli appartamenti sono di tipo termo autonomo, con finiture normali, non di lusso, quindi pavimenti in economica ceramica e muri semplicemente intonacati al civile.

I serramenti sono in legno, con ante a pacchetto, termo camera e tripla guarnizione a tenuta termica, pertanto di buona fattura e tecnologia.



Ulteriori caratteristiche riferibili alle unità immobiliari appena descritte siano dedotte nei vari punti di dettaglio della Due Diligence, preliminari alla presente valutazione.

Ulteriori caratteristiche di Due Diligence

Lotto A // BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI -
ELETTRONICI

A norma della Ex legge 46/90, ora D.M. 22/01/2008, tutti impianti sopra menzionati devono essere realizzati, da ditte specializzate che installano, con buona regola, materiali conformi alla vigente normativa europea ed italiana, in particolare alle disposizioni U.N.I. e UNI-CIG ecc. . Altresì rispettosi delle recenti disposizioni in tema di risparmio energetico D.Lgs 311/07 e relativi. Tali ditte, a termine lavori, rilasciano l'attestazione di cui alla ex legge 46/90, nonché le conformità previste dall'attuale legislazione in tema di risparmio energetico. Comunque ai sensi dell'art. 13 del citato D.M., ovvero, della deroga al medesimo articolo, l'immobile è commerciabile anche se carente della Certificazione Impiantistica.

Dal sopralluogo è emersa la seguente tipologia impiantistica i cui riferimenti minimi sono esposti nella Foto n° 15, e le rispettive certificazioni, in estratto, sono contenute nella parte conclusiva del plico delle autorizzazioni edilizie.



- L'impianto elettrico è dotato dei moderni ed idonei dispositivi salvavita ed è stato progettato, come disposto dalla citata legge impiantistica. E' stato realizzato dalla ditta Elettro-Idraulica ... Omissis... come da certificazione n° 25 rilasciata del 30/12/2001;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma a gas metano di rete, posizionata nello sgancio sul terrazzo coperto, alimentante i caloriferi in alluminio a fluido termoconvettore. L'impianto termico e di collegamento dell'adduzione del gas è stato realizzato dalla ditta Elettro-Idraulica ... Omissis... come da certificazione n° 26 rilasciata del 30/12/2001;
- L'impianto sanitario, del bagno e della cucina, è di tipo tradizionale - economico ed è stato realizzato dalla ditta idraulica... Omissis... come da certificazione rilasciata il 23/03/2005;
- Per l'ascensore, impianto n° 20683, si vedano le allegate dichiarazioni di conformità e attestati di collaudo.

In relazione alle suddette certificazioni, la situazione impiantistica può essere definita regolare.

Lotto A // BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Riferimento normativo :

D.P.R. 151/11 Allegato 1 di cui al'Art. 2 comma 2°.



Per il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le unità immobiliari in valutazione è necessario l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in relazione all'autorimessa con capacità di parcheggio superiore alle n° 9 autovetture.

Ciò in relazione all'ex D.M. 16/02/1982, Attività n° 92.

Stante il D.P.R. 151/11, oggi giorno sarebbe, la corrispondente Attività 75, divisa per superficie da mq. 300.

- *Il progetto di cui alla P.E. 2569/99 ha conseguito l'esame antincendio dal competente comando VVFF, rilasciato in data 17/03/1999, prot. 3587, pratica n° 11137.*

- *Per la variante di cui alla P.E. 2757/01 è stata consegnata la richiesta del parere di conformità antincendio, in data 13/06/2001. Nei faldoni comunali, non sono però state riscontrate, ulteriori documentazioni.*

Si rimanda alle prerogative dell'amministratore condominiale, oggi deputato alle problematiche antincendio.

Lotto A // BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Le unità immobiliari si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione, in quanto recenti, ma comunque ben custodite, sia dal titolare per le parti esclusive, che dall'amministratore per le parti comuni.

Lotto A // BA1/g/4) Analisi Strutturale



All'interno dei faldoni visionati presso l'ufficio tecnico comunale, sono stati riscontrati sia la Denuncia delle Opere in Cemento Armato, prot. 24 del 29/07/1999, che il rispettivo collaudo statico, datato 18/07/2001, presentato in data 12/09/2001 al n° 24. Vedasi allegati nel plico denominato "dei Titoli Autorizzativi", sezione Documenti Agibilità - Certificazioni.

Il fabbricato può pertanto essere considerato idoneo secondo la vecchia normativa, comunque da aggiornare alle future necessità strutturali ai termini del capitolo 8 delle N.T.C./2008 e s.m.i. .

E' pertanto evidente, che allo stato attuale, le strutture, non sono dotate di componente antisismica.

Lotto A // BA1/g/5) Analisi Ambientale

Lotto A // BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)

Per l'immobile oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.

La situazione può dunque essere ritenuta conforme.



**Lotto A // BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -
Soleggiamento)**

Le unità in valutazione pur essendo in zona contermini e periferiche al paese, ben soleggiate, non godono di situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato ai fini della presente.

Lotto A // BA1/g/5-c) Analisi Ambientale (Rumore)

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona a esiguo impatto rumoroso, zona residenziale con normale rumorosità. Non sono presenti fonti particolari di inquinamento acustico.

Dal piano di zonizzazione acustica comunale si evidenzia che l'immobile appartiene alla Zona acustica II, rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività artigianali.

Valori acustici, Diurno 55 (6.00/22.00) – Notturno 45 (22.00-6.00).

Le unità immobiliari non sono dotate di verifica acustica minima, in quanto precedente al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

**Lotto A // BA1/g/5-d) Analisi Ambientale (Fumi Emissioni in
genere)**



Nel circondario non sono state rilevate fonti di siffatte emissioni inquinanti, di particolar rilievo, ciò rispetto alla situazione normalmente tipica di simili zone residenziali.

Lotto A // BA1/g/5-e) Analisi Ambientale (Sismica)

Il Comune di Artogne, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica :

- Zona 1 - E' la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta.
- Zona 2 - In questa zona forti terremoti sono possibili.
- Zona 3 - In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2.
- Zona 4 - E' la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa.

Per il Comune Ag.max 0,11489.

Per la zona Area suscettibile ad amplificazione litologica (vedi allegato catografico) .

Lotto A // BA1/g/5-f)) Analisi Ambientale (Vincolistica)

Zona P.A.I. classe di fattibilità 1° senza particolari limitazioni.

Zona a Vincolo Ambientale presenza del limitrofo torrente, rispetto dei ml. 150 ed Galasso.

L'area NON è soggetta a vincolo idrogeologico.



Lotto A // BA1/g/5-g) Analisi Ambientale (Sistema delle infrastrutture)

Dal collegamento Geoportale (Sit – Gis) della Provincia di Brescia e dal P.G.T. emerge la seguente vincolistica derivante dal sistema delle infrastrutture :

Nessun elemento di rilievo.

Lotto A // BA1/g/5-h) Analisi Ambientale (Fattibilità Geologica)

Si faccia riferimento alla carta di Studio Geologico, carta di sintesi geologica, allegata nel relativo plico. Classe 1 senza rilevanti limitazioni

Lotto A // BA1/g/6) Certificazione Energetica

In sede di accertamento il sottoscritto ha verificato se l'unità residenziale “ riscaldata “ è dotata o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22/12/2008, n° 8/8745 s.m.i. – nonché 5018 - in attuazione del D.Lgs 192/05 e 311/06, s.m.i..

A tal fine il sottoscritto si è collegato al portale informatico del Cened della Regione Lombardia, inserendo nell'apposita sezione, relativa al Catasto Energetico, ma con i dati in possesso, foglio, mappale e subalterno, NON è stato possibile risalire al/agli attestato/i in questione, ovvero, avere informazioni in merito alla sua/loro presentazione o meno.



L'accertamento è stato condotto in riferimento all'appartamento riscaldato mappale 6120 sub. 37 (App.to).

Ciò molto probabilmente perché il fabbricato è stato ultimato in epoca antecedente all'emanazione della legge che né ha previsto l'obbligo: D.L. 192/2005, D.Lgs 311/06 e normativa regionale.

Tale adempimento dovrà pertanto essere assolto all'esito della vendita.

Lotto A // BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica

L'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica è previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

Trattandosi di Fabbricato, pertanto di area già edificata, non è comunque necessario, pertanto non è stato conseguito.

Lotto A // BB) Identificazione Pregressa del/i Bene/i

Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento a :

Lotto A // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.

Vedasi storia catastale contenuta nelle rispettive visure catastali storiche.

Il terreno in questione deriva dalla fusione tra gli ex ante mappali 6120 di mq. 200 e il 1370 di mq. 2.470 (che a sua volta conteneva



il mappale 3680), a seguito del Tipo Mappale, del 17/01/2002, protocollo n° 534928, in atti dal 17/01/2002 (n° 413.1/2002). Ora costituente l'Ente Urbano di mq. 2.670 a rappresentazione dell'odierno fabbricato residenziale.

- All'impianto meccanografico del 02/01/1989, il mappale 6120 apparteneva alle strade pubbliche del Comune di Artogne.

Con Variazione del 04/04/1990, in atti dal 17/10/1992 (n° 4.1/1990), divenne Reliquato Stradale di mq. 120.

Con Tipo mappale del 23/11/1990, protocollo n° 14518, in atti dal 14/01/2002 (n° 8431.1/1990) divenne Ente Urbano di mq. 120.

Con tabella di Variazione del 17/01/2002, protocollo n° 534928, in atti dal 17/01/2002 (n° 413.1/2002), di cui al suddetto T.M., assunse la superficie pari a mq. 200.

- All'impianto meccanografico del 02/01/1989, il mappale 1370 era frutteto di mq. 410. Vedasi visura catastale portante il n° T122633 scaricata il 26/04/2019.

Con Tipo Mappale del 23/11/1990, protocollo n° 14521 in atti dal 14/01/2002 (n° 8432.1/1990) fu inglobato nel mappale 3680 e assunse la superficie di mq. 2470, divenendo Ente Urbano.

- All'impianto meccanografico del 02/01/1989, il mappale 3680 era frutteto di mq. 2.060, con l'anzidetto T.M 8432.1/1990 fu inglobato nella superficie del mappale 1370. Vedasi visura catastale portante il n° T127010 scaricata il 26/04/2019.



- Al catasto fabbricati, a seguito di Denuncia di Variazione, per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione e frazionamento, del 28/12/2001, protocollo 588336 (n° 29898.1/2001), in atti da tale data, assunse attuali identificativi, già descritti al paragrafo catastale, come allegati nel rispettivo plico.

Lotto A // BB1/b)Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore

Si precisa che gli atti originari sono stati oggetto di trascrizione con il foglio 26, successivamente con il foglio 21, sopravvenuto a seguito di variazione catastale d'ufficio per allineamento mappe del 24/11/2009.

Vedasi ispezioni del T218234 del 03/05/2019 e T38190 del 04/05/2019, pertanto a nome del soggetto attuale titolare del 03/05/2019 n° T219097.

- Le U.I. in valutazione sono state acquistate con atto di compravendita del notaio Luigi Raffale D'Agostino in data 04/04/2005, in Breno, repertorio n° 8319, raccolta 670, registrato a Breno il 04/04/2005, ivi trascritto il 04/04/2005 ai nn° 1894/2567.

- E seguito contratto di mutuo, con ipoteca volontaria per l'acquisto suddetto, stipulato in data 04/04/2005 davanti al medesimo notaio, Luigi Raffale D'Agostino, in Breno, repertorio n° 8320, raccolta 671, registrato a Breno il 04/04/2005, ivi iscritto il



04/0/2005 ai nn° 435/2568. Vedi ispezione n° T219097 del 03/05/2019.

Si precisa che i dati provenienti dal titolo di acquisto dell'attuale proprietario sono corretti.

Rimangono invece da verificare i dati di cui al mappale 6120 sub. 25, come indicato nella rispettiva visura catastale n° T81038 del 26/04/2019, vedi annotazione “ Intestazione e passaggi da esaminare “ .

Lotto A // BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione

Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di pignoramento trascritto il 29/05/2018 ai nn° 2389/3107.

Salvo le diverse congetture in corso di procedimento già relazione si può ritenere corretti di dati risultanti dal titolo di pignoramento immobiliare.

Correttamente identificati come da paragrafo BA1/b) e BA1/c).

Lotto A // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti

Solo il pignoramento in questione, salvo introduzioni comuni.

Si riportano quindi i riferimenti in attinenza, ovvero, l'atto di mutuo, con ipoteca volontaria, per l'acquisto degli immobili in capo all'attuale titolare, Artogne Fg.21 (26) mappale 6120 sub. 37-9 e pro-quota 25 BCC. Atto stipulato in data 04/04/2005 davanti al



medesimo notaio, Luigi Raffale D'Agostino, in Breno, repertorio n° 8320, raccolta 671, registrato a Breno il 04/05/2006, ivi iscritto il 04/05/2006 ai nn° 435/2568. Vedi ispezione n° T219097 del 03/05/2019.

Valore € 100.000,00, oltre interessi e spese per complessivi € 200.000,00, per 25 anni, fino al 2030. Congetture in capo all'eventuale assegnatario a termini della legge fallimentare.

Lotto A // BB2/a) Segnalazione delle Difformità

Nessuna segnalazione, rispetto a quanto già indicato.

Lotto A // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento

Nessuna salvo introduzioni comuni.

Lotto A // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento

E' già stato relazione che l'immobile è correttamente identificato in catasto.

Lotto A // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.

E' già stato relazione che l'immobile è correttamente identificato in catasto.

Lotto A // C) Stato di Possesso

Lotto A // C/1) Stato Libero o di Occupazione



Dall'accesso agli atti presso l'ufficio anagrafe comunale è emerso che il titolare esecutato è formalmente residente presso l'appartamento in valutazione.

Nonostante, durante il sopralluogo ricognitivo del 03/05/2019 è emerso che il fabbricato è sì arredato, ma è totalmente sprovvisto di letti, in entrambe le camere, ed è temporaneamente senza energia elettrica, ciò a dimostrazione che attualmente non è stabilmente abitato.

Lotto A // C/2-a) Titolo di Occupazione

Nessun titolo di occupazione, nell'eventualità, come sopra esposto, occupazione del solo soggetto titolare esecutato.

Lotto A // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento)

Nessun titolo opponibile in quanto Registrato e/o Trascritto.

Lotto A // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue

Situazione non attinente all'eventuale occupazione.

Lotto A // C/2-d) Congruità del Canone

Situazione non attinente all'eventuale occupazione.

Lotto A // C/3) Valore locativo del Bene/i

Situazione non attinente all'eventuale occupazione.

Lotto A // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.



Situazione non attinente.

Lotto A // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo

Vedi quanto già dettagliato nei precedenti paragrafi C).

Lotto A // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Vedi dettagli nei paragrafi successivi.

Lotto A // D/1-a) Di qualsiasi natura

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili .

Lotto A // D/1-b) Esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

Lotto A // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

Neppure per destinazione del buon padre di famiglia o dallo stato dei luoghi. Lo stabile è infatti un condominio di recente formazione, con parti comuni ed esclusive, disciplinato dal regolamento e dalla situazione amministrativa, senza alcun'altra implicazione.

Lotto A // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso



Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

Lotto A // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :

Vedi dettagli in paragrafi successivi.

Lotto A // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico

Non rinvenuti simili vincoli.

Lotto A // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici

Non rinvenuti simili vincoli.

Lotto A // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici

Vedasi Lott...D/1-e/5).

Lotto A // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici

Non rinvenuti simili vincoli.

Lotto A // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l'edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Artogne.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 1°: *senza particolari limitazioni*



- Appartiene alla Classe di sensibilità paesistica : *Alta*
- Appartiene alla zona *di tutela ambientale ml. 150 fiumi*
- NON Appartiene alla *zona a rischio è tutela idrogeologica.*

Lotto A // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l'accesso all'U.T.C. caso non rinvenuto.

Lotto A // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi

Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l'accesso all'U.T.C. caso non rinvenuto.

Lotto A // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Lotto A // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili, ovvero, di tipo registrato e trascritto, quindi opponibili.

Lotto A // D/2) Amministrazione Condominiale

Essendo l'immobile dotato di oltre otto unità immobiliari - ai sensi dell'Art. 9, 1° comma della Legge 220/2012, a modifica dell'art. 1129 del C.C. - rientra tra quelli con l'obbligo di nomina di un amministratore condominiale.



Lo stabile risulta infatti amministrato, e l'amministratore è stato rinvenuto mediante targhetta riconoscitiva all'ingresso di ogni scala. Il sottoscritto ha quindi portato a termine l'accesso agli atti e rinvenuto la documentazione amministrativa di seguito dettagliata e ivi allegata nel plico denominato "Amministrazione Condominiale".

Lotto A // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

Lotto A // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali (Casa portiere, lastrico solare e simili)

Oltre le parti comuni descritte nell'apposito capitolo non sono stati riscontrati altri beni di natura condominiale, nella fattispecie non esaustiva, casa di portierato, lastrici solari, ecc..

A miglior dettaglio si menziona nuovamente il porticato di disbrigo, Sub. 25, dichiarato quale B.C.C., che poteva soggiacere ad una più consona denuncia catastale quale B.C.N.C. .

Lotto A // D/2-c) Vincoli di destinazione

Non sono state riscontrate simili situazioni.

Lotto A // D/2-d) Limitazione all'utilizzo

Non sono state riscontrate simili situazioni.

Lotto A // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie



L'ammontare delle spese condominiali è deducibile dagli allegati bilanci consuntivi e preventivi, opportunamente divise per capitoli di appartenenza.

Lotto A // D/3-b) Spese Fisse

Vedi bilanci preventivi e consuntivi.

Lotto A // D/3-c) Spese di gestione ordinaria

Vedi bilanci preventivi e consuntivi.

Lotto A // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

Come dichiarato dall'Amministratore condominiale con mail del 06/05/2019, ad oggi il soggetto titolare non ha ancora versato il saldo 2018 pari a € 246.29, nonché le rate in corso, di importo totale pari a €401,12, ripartibili in rate di uguale entità di € 101, con scadenza al 23/04/2019 – 15/05 – 15/07 e 15/09/2019.

Lotto A // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Le suddette spese pendenti sono di tipo ordinario, non essendo ravvisabili spese di natura straordinaria.

Lotto A // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.

Non sono risultare trascritte simili cause, comunque registrate e trascritte, quindi opponibili.

Lotto A // E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica



Lotto A // E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile

La verifica urbanistica è stata condotta con accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne, nel pomeriggio del 13/05/2019.

Il personale dell'ufficio tecnico ha infatti fatto visionare al sottoscritto i documenti che saranno di seguito descritti, relativi alle unità immobiliari in questione. Quindi estratto copia degli elaborati significativi che vengono allegati alla presente nell'apposito plico denominato " Titoli Autorizzativi " diviso nei sotto riportati paragrafi. Si premette che il lotto sul quale il fabbricato attuale è eretto fu edificato, in tempi or sono, quale opificio della ex Camfart, poi destinato, a fine anni '90, all'omonimo Piano di Recupero, preliminare alla realizzazione del complesso residenziale in essere.

Lotto A // E/a-1) Titolo Originario Autorizzazione per demolizione fabbricato ex ante (P.E. 2564/99)

Con l'autorizzazione P.E. 2564/99, prot. 6967 del 08/03/1999, fu consentita la demolizione dell'ex opificio Camfart, necessaria all'avvio delle opere di urbanizzazione ed edificazione del corrispondente Piano di Recupero.

Previa convenzione edilizia sottoscritta davanti al notaio Eligio Conti il 12/02/1998, rep. 57279, racc. 17474, registrata a Breno il 27/02/1998 al n° 1097, ivi trascritta.

Lotto A // E/a-2) Opere di Urbanizzazione con Concessione Edilizia (P.E. 2565/99)



E' seguita la Concessione Edilizia P.E. 2565/99, prot. 6968-1816 del 07/04/1999, relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'anzidetto piano di recupero.

Lotto A // E/a-3) Costruzione del Complesso Residenziale con Concessione Edilizia (P.E. 2569/99)

Consecutiva la Concessione Edilizia P.E. 2569/99, prot. 6969-1923 del 20/05/1999, relativa alla costruzione del fabbricato in questione, lievemente diverso rispetto alla situazione attuale, tanto che sono state necessarie le ulteriori due C.E., quali varianti in corso d'opera.

Lotto A // E/a-4) Variante n° 1 alla C.E. 2569/99 (P.E. 2757/01) relativa alla costruzione del fabbricato

E' stata dunque conseguita la Concessione Edilizia P.E. 2757/01, prot. 681-1823 del 24/05/2001, relativa all'adeguamento autorizzativo, in corso d'opera, delle lievi modifiche apportate nella costruzione del fabbricato.

Lotto A // E/a-5) Variante n° 1 alla C.E. 2565/99 (P.E. 2772/01) relativa alle opere di urbanizzazione

E' stata infine conseguita la Concessione Edilizia P.E. 2772/01, prot. 1824-3089 del 24/05/2001, relativa all'adeguamento autorizzativo, in corso d'opera, delle lievi modifiche rispetto al progetto originario delle opere di urbanizzazione.

Lotto A // E/b) Agibilità



L'agibilità è stata conseguita attraverso l'allora autocertificazione, ex articolo 4 del D.P.R. 22/04/1994 n° 425.

Presentata in data 06/03/2002, prot. 2854, corredata dalla dichiarazione di fine lavori al 06/03/2002, rispetto all'inizio del 29/07/1999. Altresì integrata dalla dichiarazione del direttore dei lavori in merito alla conformità delle opere al progetto, all'avvenuta prosciugatura dei muri, sulla salubrità degli ambienti e di conformità sulle caratteristiche dell'isolamento termico. Infine corredata dalle previste pratiche e certificazioni già enunciate ai su estesi paragrafi della presente Due Diligence.

Lotto A // E/c) Difformità Edilizie

Si passano in rassegna alcune difformità rilevate tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali, in riferimento ai titoli autorizzativi sopra elencati, il cui stralcio degli elaborati è contenuto nel plico dei documenti autorizzativi.

Difformità ravvisate sia in riferimento alle dimensioni planimetriche, pertanto alle misure nette interne che alle rispettive altezze utili ed abitabili dell'appartamento e la maggior altezza dell'autorimessa.

Lotto A // E/c-1) Difformità Edilizie (dimensioni planimetrie)

A livello planimetrico è stato rilevato che alcune stanze hanno, di fatto, dimensioni più piccole, rispetto a quanto autorizzato, molto probabilmente in correlazione alla circostanza che sul progetto i



muri perimetrali sono stati disegnati dello spessore pari a cm. 30, quando in realtà di cm. 35.

Ciò ha comportato la seguente differenza :

- Soggiorno – Cucina mq. 32,11, rispetto a mq. 32.00 di progetto, irrilevante, allo stesso modo dell'anticamera;
- Bagno mq. 4.04 attuali, rispetto a mq. 4.20 di progetto, comunque sempre maggiore al minimo previsto di mq. 4.00;
- Camera già singola mq. 9.69 attuali, rispetto a mq. 10.50 di progetto, comunque sempre maggiore al minimo previsto di mq. 9.00;
- Camera, prevista doppia, mq. 12.90 attuali, rispetto ai mq. 14.10 di progetto, quale superficie minore rispetto al minimo previsto pari a mq. 14.00, pertanto non abitabile per n° 2 persone. Oltretutto oltre il 2% di cui all'Art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001, di cui si parlerà al prossimo paragrafo, infatti $mq. 14.00 \times (1-2\%) = mq. 13.72 > mq. 12.90$.

Ai fini igienico-sanitari la situazione non è pertanto sanabile, quindi l'alloggio può essere definito sprovvisto di camera doppia. Comunque occupabile da due persone che sono destinate a vivere in camere separate.

Lotto A // E/c-2) Difformità Edilizie (Altezze interne nette)



Risultano altresì difformi le altezze nette interne, che, come già relazionato, in loco risultano pari a ml. 2.67 per l'appartamento e ml. 2.44, per l'autorimessa.

Quest'ultima risulta facilmente sanabile in relazione alle N.T.C. dell'attuale strumento urbanistico, stante il quale non costituisce SIp, pertanto volume, l'entità delle autorimesse interraste, o fuori terra nella proiezione del fabbricato soprastante, di altezza fino a ml. 2.50.

Più complessa è invece la sanatoria della minor altezza interna dell'appartamento, rispetto ai previsti ml. 2.70, igienico sanitari.

In tal caso può essere invocata, quanto meno ai fini edilizi-urbanistici, la tolleranza di cui all'Art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001.

Comma che testualmente recita: *Ai fini dell'applicazione del presente articolo, (Art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% cento delle misure progettuali.*

Essendo in tal caso $ml. 2.70 \times 0.02 = cm. 0.054$, maggiore della difformità pari a cm. 3.

Ai fini igienico sanitari potrebbe essere invocato l'Art. 3.4.5, del regolamento locale di igiene tipo che determina il volume abitabile



di ciascun alloggio in relazione alle volumetrie, stabilendo quali minimi, mc. 21.00 per alloggio, mc. 24.00 per la camera singola e mq. 38.00 per la camera doppia.

Pertanto la possibilità di deroga prevista al Titolo 3°, capitolo 1°, punto 3.0.0 (Campo di applicazione), del citato regolamento, che testualmente recita : “A motivata e documentata richiesta possono adottarsi soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme del presente titolo, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata “.

Nel caso specifico:

- Soggiorno mq. 32.11 x 2.67 = mc.85,74 > 21.00;
- Camera singola mq. 12.90 x 2.67 = mc. 34.44 > 24.00,
- Camera singola mq. 9.69 x 2.67 = mc. 25.87 > 24.00;

Per le camere altresì maggiore di mq. 9.00 (superficie minima camera singola) x ml. 2.70 = mc. 24,30, quale volume minimo consentito, rispetto agli esistenti mq. 34.44 e 25.87 ;

- Bagno e anticamera ml. 2.67 > 2.40 regolare.

Lotto A // E/d) Difformità Agibilità

In relazione alle difformità circa le dimensioni nette planimetriche e dell'altezza utile abitabile, l'U.I. residenziale NON può essere



considerata agibile, nei termini del progetto, ma solamente abitabile con due camere singole, espletate le opportune sanatorie.

Lotto A // E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti

Urbanistici Vigenti

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito ufficiale del Comune di Artogne, rilevando che attualmente l’A.C. è dotata di Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 il 27/12/2013, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 il 28/06/2014.

Stando a detto strumento urbanistico attuale la zona interessata dal sedime dell’attuale fabbricato ricade in zona A – dei “ Nuclei di Antica Formazione “ disciplinata dall’art. 14 delle N.T.A. del PdR, che suddivide gli immobili del centro storico in categorie diverse a seconda del grado di storicità.

L’immobile in questione, come visibilmente deducibile, appartiene alle zone più storicamente degradate, ossia, la Categoria 5° dei “ Fabbricati topologicamente in contrasto con l’ambiente “, quelli di recente costruzione, o completamente trasformati, e tipologicamente in contrasto con il nucleo di antica formazione.



Dalle schede di suddivisione dei fabbricati del centro storico, quello in questione, appartiene al comparto 4, edificio 9, di categoria A5, vedasi allegato nel plico urbanistico.

Nella fattispecie comunque saturo, considerato quanto già realizzato.

Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Artogne, link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili.

Lotto A // E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche

E' già stato indicato che il fabbricato in questione è stato realizzato, in base a P.R, a fine degli anni '90. Per lo stesso è stata autocertificata l'agibilità senza obiezione alcuna dai preposti uffici comunali.

Durante l'accesso all'U.T.C. il sottoscritto ha chiesto delucidazioni in merito ad eventuali pendenze, però con esito negativo, non essere state rilevate simili situazioni ancora pendenti.

Lo stato dei luoghi dimostra la conclusione delle opere di urbanizzazione e il loro effettivo pubblico utilizzo.

Solamente il Sub. 24, area urbana preposta agli standard urbanistici è ancora in titolarità all'immobiliarista ex ante, ciò molto



probabilmente per normale inerzia pubblica ad acquisizione delle aree di piano destinare ai servizi collettivi.

In conseguenza a ciò non vi sono pendenze in tale senso.

VALUTAZIONE INTRODUZIONE

Lotto A // G/3) Procedimento Assunto

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.) **LOTTO A)**
- Metodo di Capitalizzazione del Reddito (I.C.A.)
- Metodo dei Flussi di Cassa (D.C.F.)
- Valore Complementare
- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati (Fabbricato)
- Metodo del Rapporto Complementare (Area Edificabile)

Per le cui Motivazioni e giustificazioni si rimanda agli appositi paragrafi, relativi a ciascun lotto.

Lotto A // G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato

Nei due paragrafi eseguire si passano in rassegna le motivazioni Esterne, tipiche del mercato, nonché quelle Interne, caratteristiche delle unità immobiliari, che giustificano il metodo valutativo adottato.



Lotto A // G4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.

Si precisa che il Comune di Artogne, nella fattispecie il capoluogo, è un'importante aggregato urbano della Vallecantonica, a pochi chilometri da Darfo B. T., è pertanto beneficiato dai servizi, centri commerciali, infrastrutture, e viabilità. In particolar modo è gradevole e appetibile la zona all'interno della quale le unità immobiliari in valutazione sono inserite, trattandosi di una zona periferica rispetto al centro abitato originario, da intendere quale zona di recente formazione. L'immobile si trova dunque in una zona residenziale ben servita, sia da infrastrutture pubbliche che di tipo commerciale, beneficiando allo stesso modo dell'attrattiva lavorativa del suo indotto, oltre che da altre attività private della media industria e dell'artigianato.

Lotto A // G/4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.

Le unità immobiliari in valutazione, risultano essere di tipo residenziale, comodamente fruibili, con un numero sufficiente di pertinenze, e tutte con una propria unità di parcheggio autoveicoli. Oltretutto non hanno caratteristiche tali da essere considerate immobili particolari e/o speciali, non di lusso o di pregio; ma rientrano nell'ordinarietà delle unità immobiliari residenziali, tipiche degli ambiti urbani nelle quali sono inserite.

Comunque nell'elaborazione dell'M.C.A. sarà assunto qualche punto di demerito in relazione al fatto che l'appartamento in



valutazione è dotato, a ragione delle annunciate difformità edilizie, di due camere singole, in luogo della usuale camera matrimoniale, come da progetto.

Lotto A // G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo

Assunto

Le caratteristiche Esterne del mercato e Interne peculiari le unità immobiliari, appena descritte nei precedenti due paragrafi, ciò unitamente alla rintracciabilità di dati a comparazione, giustificano il metodo adottato del confronto diretto del mercato (M.C.A.).

Lotto A // G/5) Esplicazioni del Metodo Assunto

Trattasi del classico metodo della comparazione diretta del prezzo di immobili simili, definito dagli standard internazionali M.C.A. (Market Comparison Approach o del Confronto di Mercato).

Tale procedimento consiste nel determinarne il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito Subjet) ed un appropriato insieme di immobili simili a confronto (definiti Comparabili) dei quali si conosce il prezzo di mercato, ciò in quanto, recentemente, taluni sono stati introdotti nel mercato medesimo per le più svariate ragioni di trasferimento : compravendite, divisioni, attribuzioni di vario genere, esecuzioni, offerte di vendita, ecc.

Lotto A // G/5-a) Indagine dei prezzi di mercato (M.C.A.)

Formulazione



Gli standard International di valutazione prediligono il conseguimento dei comparabili attraverso compravendite certe e verificabili. Nonostante, nel caso in cui le compravendite non siano ragionevolmente sufficienti a ponderare il valore di mercato, vengono ammessi anche i riferimenti delle agenzie immobiliari in relazione agli immobili posti in vendita, a condizione che le medesime siano attive nel mercato e di serietà conseguita.

Per ponderare tale situazione sottoscritto si è collegato all'Agenzia delle Entrate, portale Sister, con il metodo trova comparabili, suggerito dal Geom. Fulvio Venturini, ha ispezionato gli immobili in categoria A/2-A/3, e le rispettive compravendite degli ultimi mesi, riscontrando, negli aggregati immobiliari già descritti, nessuna compravendita utilizzabile ai fini della presente, in quanto incondizionata o non presumibilmente viziata da fattori esterni.

Di conseguenza i comparabili sono stati raccolti tra gli immobili trattati da agenzie immobiliari del luogo *previo contatto diretto* e tra quelle operanti da anni nel settore e di rinomata conoscenza.

Tra la variegata casistica immobiliare sono stati comunque scelti gli immobili con il prezzo ad elevata attendibilità e probabilità, soprattutto quelli che contenevano il maggior numero di informazioni e di caratteristiche descrittive, soprattutto gli immobili più simili a quelli valutazione, ciò anche a seguito degli opportuni aggiustamenti che saranno esposti nelle prossime pagine.



I dati assunti, sia delle unità immobiliari in stima che dei rispettivi similari sono stati infine elaborati, ovvero, comparati, con le tabelle in Excel® allegate nel plico allegato alla presente.

Lotto A // G/5-b) Opportunità comparabili da vendita o vetrina immobiliare

Al paragrafo precedente è già stato accennato che gli standard internazionali di valutazione prediligono l'assunzione dei dati comparabili dagli atti di compravendita, intendendo i valori in essi contenuti attendibili e corrispondenti alla realtà; tuttavia ammettono anche l'utilizzo dei dati contenuti nelle vetrine delle agenzie, ovvero degli immobili posti in vendita.

È pertanto opportuno spendere alcune considerazioni in merito all'opportunità dell'uno o dell'altro procedimento.

Gli I.V.S. partono dal presupposto che il valore normalmente esposto negli atti circolatori sia privo di evasione fiscale, il che, soprattutto nel nostro paese, sovente non corrisponde alla realtà, rappresentando l'Italia uno tra i paesi meno trasparenti dell'unione europea; a livello mondiale al pari di taluni paesi del terzo mondo.

Limitando l'indagine a livello locale va precisato che nelle grosse città, ove le compravendite sono perlopiù limitate al mondo dei lavoratori, pertanto a persone con reddito certo ed interamente dichiarato, soprattutto per ragioni rapportate alla concessione dei



mutui a quota LTV, è altamente probabile che il valore contenuto negli atti sia quello effettivamente corrisposto.

Al contrario nelle zone periferiche e di campagna, popolate da coltivatori, artigiani e/o piccoli imprenditori, pertanto da operatori che sovente evadono il loro reddito, è altamente probabile che il valore dichiarato in atti contenga una certa quota di evasione, paragonata a quella normalmente praticata nelle attività imprenditoriali, il giusto per dare impiego al denaro accumulato a nero.

Non parliamo dei centri turistici rinomati, frequentati dai cosiddetti Vip, ove si compra addirittura, unicamente per riciclare il denaro accumulato dall'evasione.

Da tali considerazioni e dunque palese che non sempre il valore dichiarato in atti corrisponda alla realtà.

Quanto al valore contenuto nella vetrina immobiliare, negli ultimi periodi - soprattutto per fronteggiare le difficoltà della crisi del settore - tende ad essere altamente prossimo al valore effettivo di mercato. Infatti le immobiliari sono spronate ad esporre un prossimo a quello di mercato, perché valori particolarmente bassi costringerebbero l'agente a continue uscite sull'immobile, considerata l'alta platea degli interessati, al contrario valori alti, costringerebbero l'imprenditore a costose attività pubblicitarie per un immobile che alla fine non sarebbe mai venduto.



Rientra dunque nell'economia aziendale delle agenzie immobiliari proporre gli immobili ad un valore che è quello di Mercato : importi divergenti costituirebbero un costo per l'agenzia medesima.

Lotto A // G/5-c) Esplicazione del Procedimento (M.C.A.)

Gli elementi suddetti vengono dunque elaborati con il programma informatico Excel®, i cui risultati sono esposti nell'allegato plico dei conteggi, tabelle M.C.A..

Come da rigorosa metodologia I.V.S. si è quindi provveduto all'incasellazione delle rispettive superfici, andando a costituire le tabella denominate “ Tabella consistenza Subjet “ e “ Tabella dati immobiliari “ ,

Si provvede dunque alla determinazione dei vari Prezzi Marginali, sia delle superfici che degli ulteriori elementi di differenziazione, quindi la determinazione del prezzo minimo e massimo (dedotti dal rapporto tra il prezzo dei comparabili per la rispettiva superficie commerciale), il cui prezzo minimo rappresenta il prezzo marginale, che unitamente al prezzo marginale di ogni caratteristica, consente l'aggiustamento del prezzo totale di ciascun comparabile come in tabella di valutazione .

Si provvede infine agli aggiustamenti, nella tabella denominata “ Tabella di Valutazione (Aggiustamenti) “ , andato a sommare e detrarre le diverse entità di differenziazione, ovvero, trasformando i Comparabili, alla stregua del Subjet.



In poche parole, come si nota nella tabella di valutazione, il prezzo originario di ciascun comparabile viene aggiustato rispetto al subject, ovvero, viene determinato il prezzo che ciascun comparabile avrebbe se fosse come il Subject, quindi la media, accettabile, tra i prezzi aggiustati dei comparabili determinerà il prezzo dell'immobile in questione.

Tale media deve essere comunque, accettabile, ovvero, il suo rapporto tra il prezzo massimo – minimo / minimo deve essere contenuta nell'ordine del 5-10%, altrimenti i prezzi da mediare sarebbero troppo differenti tra loro e comporterebbero un valore subject non conforme.

VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)

Lotto A // E) Valutazione del Bene/i

Si provvede ai calcoli necessari la determinazione del più probabile valore di mercato.

Quando di seguito è illustrativo del procedimento MCA, svolto attraverso tabelle di calcolo in Excel®, contenute nel plico denominato “Schemi Grafici e Conteggi M.C.A. – Tabelle Excel® “ quali elaborazioni scientifiche utili alla determinazione del ricercato valore di stima.

Lotto A //E/1) Consistenza immobile in Valutazione



Dallo schema grafico, allegato e dedotto dal rilievo in loco emerge che l'immobile in valutazione può essere diviso nelle seguenti tipologie di superficie :

SUP // valutata al 100 %, che rappresenta la superficie principale abitabile - pari a mq. 75,00;

POR // valutata al 50 % che rappresenta la superficie destinata a portico - pari a mq. 11,00;

BOX // valutata al 50 % che rappresenta la superficie destinabile a Box o Autorimessa - pari a mq. 46,00.

Lotto A //E/2) Indagine di prezzi di mercato (COMPARABILI)

Ai fini della valutazione vengono presi in considerazione tre diversi comparabili, di tipologia per quanto più simile all'immobili in valutazione, le cui differenziazioni saranno valutate nelle tabelle relative agli AGGIUSTAMENTI. Tutti ubicati nei paraggi a quello in valutazione, nel raggio di circa 200 metri, appartenenti al foglio 21 del catasto di Artogne, dedotti con la metodologia proposta dal collega Geom. Ventutini, vedasi visura conservatoria n° T9791 del 05/05/2019.

Il primo comparabile, Unità (A), è rappresentato da alloggio residenziale, di dimensioni similari al sujet, con una certa autonomia e consistenza pertinenziale, il prezzo conseguito è stato pari a € 90.000,00, ovvero, € 15.000,00 per la quota di 1/6, sviluppato al piano secondo per una superficie principale pari a mq.



82,00 oltre superficie accessoria meglio rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A., riferimento atto, visura in conservatoria n° T13970 del 05/05/2019.

Il secondo comparabile, Unità (B), è rappresentato da un appartamento al piano terra, di grandi dimensioni, con accessori, il cui valore dedotto dalla quota in atti è pari a € 198.000,00, con una superficie principale pari a mq. 155,00 oltre superficie accessoria sempre rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. riferimento atto, visura in conservatoria n° T13938 del 05/05/2019.

Il terzo comparabile, Unità (C), è rappresentato da alcuni accessori, con caratteristiche, tipologia ed epoca costruttiva, particolarmente simili al subiet, a tal fine assunto, anche senza riferimento a unità residenziale, prezzo conseguito in vendita pari a € 12.400,00, con superficie accessoria meglio rappresentata nella tabella di dati immobiliari dell' M.C.A. visura in conservatoria n° T9068 del 05/05/2019.

Va inoltre precisato che alcuni comparabili hanno un numero di servizi igienici, compreso lavanderia, diversi rispetto al subiet che ne ha n° 1, pertanto l'aggiustamento dovrà avvenire in ragione del normale costo di costruzione di un servizio igienico, pari a € 10.000,00, opportunamente deprezzato in ragione della vita utile / vita effettiva = t/n , circa anni 18 rispetto alla vita utile di anni 30.



Va inoltre precisato che il subject è stato costruito nel 2000-01, con una moderna tecnologia, come meglio esposta nella presente relazione, ciò a differenza dei comparabili che sono più remoti sia per epoca costruttiva che per tipologia edificatoria. A tal fine risultano opportuni alcuni aggiustamenti quali il livello di Stato di Manutenzione (STM) e il livello di Tipologia Immobiliare (T-I) i cui prezzi marginali risultano rispettivamente pari a € 10.000,00.

Il primo determinato attraverso Computi Metrici Estimativi di passaggio da un livello a quello superiore, anche attraverso valutazioni Cost Approach ed altre stime immobiliari. Il secondo da stime MCA per differenza tra U.I. poste in ampi complessi immobili, recenti, rispetto ad abitazioni realizzate in autonomia, in zone del centro storico o ad alta densità urbanistica ed edificatoria.

Altrettanto attinente è un ulteriore aggiustamento in relazione all'Esposizione e Localizzazione (E-L), è infatti chiaro nella descrizione che il complesso immobiliare in questione è ubicato in una zona marginale al centro abitato originario, in zona libera con panoramicità e non densamente edificata, come potrebbe essere un centro storico. Il giusto contrario rispetto ai comparabili. Il prezzo marginale di tale aggiustamento è pertanto pari a € 5.000,00, derivato da altre stime MCA, per differenza tra U.I. all'interno dei centri storici o ad altra densità edificatoria, di completamento,



rispetto alle zone periferiche a più limitata edificazione quali ad esempio le zone urbanistiche C, anche di lottizzazione.

I suesposti aggiustamenti potrebbero essere meno onerosi, ma vengono inseriti in tale entità a ragione della circostanza che l'appartamento in questione ha due camere singole, in luogo della più idonea camera matrimoniale.

Lotto A //E/3) Svolgimento del procedimento (M.C.A.)

I suddetti tre comparabili vengono dunque elaborati tra le varie tabelle Excel®, ovvero, aggiustati, nel senso che ogni immobile a raffronto viene integrato o dedotto da quelle caratteristiche, in più o in meno, rispetto al Subjet.

Dai prospetti di elaborazione si noti che alla fine :

Il Comparabile A assumerà il valore pari a € 125.875,05

Il Comparabile B assumerà il valore pari a € 131.935,61

Il Comparabile C assumerà il valore pari a € 135.796,39

Dovrà quindi essere verificata la condizione di media fra i tre, con la già menzionata formula (Max – Min) / Min.

Per il caso in oggetto (€ 135.796,39 – 125.878,05) / 125.878,05
= 7.88 % quindi minore del 10%, pertanto accettabile e quindi mediabile.

Dalla media fra i tre valori comparabili aggiustati si deduce il Valore del Lotto A/1 pari a € 131.203,35, arrotondato per difetto a € **131.000,00.**



Lotto A // E/4) Deprezamenti di Due Diligence

Il valore teste determinato deve essere considerato in attinenza a immobili regolari, pertanto incondizionati.

Per contro, ai paragrafi delle verifiche edilizie, è stato già relazionato che le U.I. in questione sono irregolari da un punto di vista delle dimensioni planimetriche e delle altezze nette interne. Vedasi paragrafo Lotto A // E/c-1), per le dimensioni planimetriche, particolarmente invalidanti la camera matrimoniale, e il paragrafo Lotto A // E/c-2) per le altezze rispettivamente pari a ml. $2.67 < 2.70$ per l'appartamento e ml. $2.44 > 2.40$ per l'autorimessa.

Per le difformità planimetriche dovrà essere attuata una variante in sanatoria a regolarizzazione delle dimensioni dei locali, soprattutto mirata a conseguire due camere singole.

Per le difformità in altezza netta è già stata proposta una ipotesi di sanatoria.

Entrambi esplicabili con un unico titolo autorizzativo, con i costi stimati nel seguente ordine.

Quanto alla parte sanzionatoria si assumerà l'entità minima pari a € 516,00, quindi € 1.500,00 per prestazione tecnica, oltre accessorie, per complessivi € (1.500,00 + 5% 75,00 + 22% 346,50 + 516,00) = € 2.437,50, arrotondato per eccesso a € 2.500,00, anche in considerazione dei bollati e/o diritti vari ai pubblici uffici.



Lotto A // E/5) Valore Complessivo (Deprezzato)

Il Valore del Lotto A deprezzato sarà dunque pari a € 131.000,00
- € 2.500 = € 128.500,00.

<<<<<< ----- Fine Lotto A ----- >>>>>>

<<<<<< ----- Lotto B ----- >>>>>>

Situazioni riferibili a Ciascun lotto

Lotto B) Terreno rurale (edificato) ubicato in Via Rivioni

Lotto B // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i

Lotto C //BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro

contesto

Trattasi di un appezzamento agricolo, recintato, anche precariamente edificato, ubicato in Via Rivioni, appena a margine delle periferia del capoluogo di Darfo, tra il centro abitato, a sud-est, e lo svincolo della superstrada. Si veda nell'allegato denominato " Cartografia Inquadramento ", la posizione finitima alla strada di grande scorrimento della Vallecamonica.

Raggiungibile, entrando in centro a Darfo, dalla strada principale Via Giacomo Cappellini, percorrendo via Romana, Foto n° 18, per poi salire Via Rivioni, Foto n° 19, quale piccola strada consorziale, campale e sterrata, che termina, giustappunto al terreno in questione, Foto n° 20 e 21.



Lotto B //BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 26/04/2019.

Il terreno in questione è posto nel Comune Censuario catastale Darfo, Sezione Catastale (A) Darfo // foglio fisico 9, di mappa 14, per la migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati.

AL CATASTO TERRENI

Si faccia riferimento all'estratto di mappa portante il numero di Visura T78038 del 26/04/2019, nonché alla visura catastale per portante il numero T70923, pari data :

- Mappale 8993, Seminativo di classe 1°, mq. 650 R.a. € 3,02 / R.a. € 1,85;

Per complessivi mq. 650 catastali.

Allo stato attuale non è riscontrata la conformità catastale perché, come si avrà modo di relazionare tra poche righe, il lotto risulta essere interessato dalla costruzione di alcuni fabbricati precari e non autorizzati, comunque destinati alla messa in pristino.

Ai fini della circolabilità, necessaria all'esito del presente procedimento, sarebbe quanto meno necessario un loro accatastamento quali unità " Collabenti " in categoria catastale F/2.

Lotto B // BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni

Non sono state riscontrate parti comuni.



Lotto B // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali

Non sono parti condominiali.

Lotto B // BA1/e) Regolamento condominiale

Non è condominio.

Lotto B // BA1/f) Confini del/i bene/i

Confini dedotti dalla mappe catastali :

Nord/Ovest : mappale 8991

Nord/Est: mappale 8992

Sub/Est: mappale 868

Sud/Ovest : Strada cons. Via Rivioni

Lotto B // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i

Come è già stato introdotto trattasi di un appezzamento, anche precariamente edificato, appena a margine dell'abitato di Darfo B. T., a suo tempo utilizzato dalla famiglia originaria delle attuali parti eseguite, quale pertinenza, da destinare a orto, trovandosi a qualche centinaio di metri dalla rispettiva abitazione.

In origine apparteneva ad un ampio appezzamento del genitore dell'attuale proprietaria, che poi fu diviso tra i fratelli, in parti uguali di circa mq. 650, toccando all'interessata, per scioglimento della comunione, quello in valutazione.

Nel seguito venne recintato e fu anche interessato dalla costruzione di alcuni fabbricati accessori, da destinare al deposito degli attrezzi agricoli e quale pollaio per gli animali da cortile di uso familiare.



La situazione attuale è chiaramente esposta nella rispettiva documentazione fotografica, ovvero nelle Foto n° 20-21, che ne rappresentano il punto di arrivo e di ingresso a S/O, dalla Foto n° 22, che ne rappresenta il lato retrostante a S/E, altresì dalle Foto n° 23-24 e 25 che ne rappresentano i fabbricati precari.

Come si può notare in linea generale il terreno è destinato a prato e orto.

I lati S/E e S/O, sono quelli prospicienti lo svincolo della superstrada, i rimanenti sono adiacenti ad altri terreni agricoli del circondario.

Ai fini della migliore identificazione il sottoscritto ha predisposto uno schema grafico allegato nel plico valutativo, rappresentante le opere in essere sul terreno. Quindi la rispettiva recinzione, in pietrame, probabilmente antica, in corrispondenza al lato S/O, nonché in rete metallica sorretta da muro in calcestruzzo, di più recente formazione, per gli altri lati, a completa delimitazione, compreso il cancello rappresentato nelle Foto n° 20 e 21.

Quando i fabbricati meglio rappresentati nelle Foto n° 23 e 24, trattasi di edificazioni particolarmente precarie in legno e lamiera, anche con copertura in laterizio, dell'ingombro medio pari a ml. 2.50 x 12.00 e 7.50 x 5.00, e l'altezza variabile tra ml. 2.00 / 2.50.



Comunque destinati alla messa in pristino sia per la loro precarietà effettiva, che per l'impossibilità di sanatoria ha ragione della vincolistica di cui si narrerà nel paragrafo edilizio / urbanistico.

Il fabbricato rappresentato nella Foto n° 25 è invece una semplice baracca da cantiere, delle dimensioni pari a ml. 2.70 x 4.40, destinata allo smontaggio e messa in pristino del terreno.

Si precisa infine che la parte recintata, occupa una superficie all'incirca di mq. 600, rispetto alla superficie catastale di mq. 650, molto probabilmente tale differenza è riferibile al fatto che a N/O esiste una strada di accesso che conduce ai più addentratati mappali 8990 e 8992, di proprietà dei parenti ex ante la famiglia degli esecutati, costituendone l'accesso in servitù.

Ulteriori caratteristiche di Due Diligence

Lotto B // BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Riferimenti normativi : omissis ... terreno senza impianti.

Lotto B // BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Riferimento normativo : omissis ... non attinente.

Lotto B // BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Trattasi di un terreno attualmente destinato a orto coltivato, che, a parte i fabbricati precari summenzionati, potrebbe definirsi in buono stato di manutenzione.

Lotto B // BA1/g/4) Analisi Strutturale



E' già stato relazionato che i fabbricati edificati sul lotto in questione sono abusivi, pertanto, a tal conseguenza sono sprovvisti di pratica strutturale e rispettivo collaudo statico. Sono comunque, visibilmente assai precari, anche pericolosi e inagibili, pertanto da destinare alla messa in pristino.

Lotto B // BA1/g/5) Analisi Ambientale

Lotto B // BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)

Per l'immobile oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.

I fabbricati precari sono comunque da destinare alla messa in pristino, pertanto le risulterà di demolizione, costituiranno rifiuti da destinare al conferimento in discarica.

Lotto B // BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)

Il terreno in valutazione non gode di situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale



surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato ai fini della presente.

Lotto B // BA1/g/5-c) Analisi Ambientale (Rumore)

Il terreno in questione è ubicato in zona rumorosa in attinenza alla presenza dell'adiacente superstrada.

Lotto B // BA1/g/5-d) Analisi Ambientale (Fumi Emissioni in genere)

Il terreno si trova in zona a margine di quella residenziale, pertanto non interessata a particolare inquinamento ambientale, ad eccezione delle emissioni provenienti dai veicoli della contermine superstrada.

Lotto B // BA1/g/5-e) Analisi Ambientale (Sismica)

Il Comune di Darfo B. T., secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica :

- Zona 1 - E' la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta.
- Zona 2 - In questa zona forti terremoti sono possibili.
- Zona 3 - In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2.
- Zona 4 - E' la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa.



Per il Comune Ag.max 0,104188

Lotto B // BA1/g/5-f) Analisi Ambientale (Vincolistica)

Dal collegamento SIBA (Servizio Informativo beni e ambiti paesaggistici) della regione Lombardia emerge la seguente vincolistica :

L'area è NON soggetta a vincolo paesistico D. Lgs 42/04;

Dal collegamento Geoportale (Sit – Gis) della Provincia di Brescia emerge la seguente vincolistica :

L'area NON è soggetta a vincolo idrogeologico

Lotto B // BA1/g/5-g) Analisi Ambientale (Sistema delle infrastrutture)

Dal collegamento telematico del P.G.T. emerge la seguente vincolistica infrastrutturale :

- In parte Zona rispetto stradale, dall'adiacente superstrada;
- Al di fuori dal limite del centro abitato.

Lotto B // BA1/g/5-h) Analisi Ambientale (Fattibilità Geologica)

Si faccia riferimento alla carta di Studio Geologico, carta di sintesi geologica, allegata nel relativo plico.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico si deduce che :
- il lotto appartiene alla Classe di Fattibilità 2°: *con moderate limitazioni edificatorie, superabili con perizia geologica.*



Sottoclasse 2h,t.

Lotto B // BA1/g/6) Certificazione Energetica

Terreno, questione non attinente.

Lotto B //

BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica

L'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica è previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

Questo è stato conseguito dall'U.T.C. di Darfo B. T., a seguito di richiesta del 27/04/2017, vedasi documento prot. 13508 del 17/05/2019, contenuto nel plico denominato “ Documentazione Urbanistica “.

Lotto B // BB) Identificazione Pregressa del/i Bene/i

Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento a :

Lotto B // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.

Vedasi storia catastale contenuta nelle rispettive visure catastali storiche.

All'impianto meccanografico del 02/01/1989, il terreno in questione era più ampio, di complessivi mq. 3240, e identificato con il mappale 6339. Con Frazionamento del 31/08/1983 in atti dal



05/10/1995 (n. 3004.900/1983), è stato diviso nei mappali 8990, 8991, 8992 e 8993, ciascuno di mq. 650 e nel mappale 6339 di mq. 640.

In origine, all'impianto meccanografico del 02/01/1989, era di proprietà dei genitori della Sig.ra parte esecutata, successivamente è stata sciola la comunione, come dettagliato al prossimo paragrafo.

Lotto B // BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore

- In primis l'immobile in questione, più precisamente il mappale 6339, ex ante di mq. 3240, è pervenuto all'attuale titolare, pro quota, indivisa, per la piena proprietà di $\frac{1}{2}$, per successione ereditaria del padre, comune ai cinque fratelli, in attinenza alla Denuncia di Successione n° 47, volume n 46, presentata in data 29/12/1980, trascritta a Breno il 16/02/1981 ai nn° 708/782. La restante quota di $\frac{1}{2}$ era già in titolarità alla mamma, in comunione con il marito, che dopo la morte dello stesso, ha avuto accrescere la sua quota in virtù della percentuale di legittima. Vedasi Ispezione ipotecaria del 04/05/2019, n° T32698, relativa a detta successione.

- E' seguita la riattribuzione fra i condividenti, come esposto nel precedente paragrafo catastale, Lotto B // BB1/b). Atto pubblico - di cessione della quota da parte della mamma e divisione dei fratelli - del notaio Giorgio Cemmi del 20/10/1983, repertorio n°



6562, racc. 1382, in Darfo B. T., registrato a Breno il 09/11/1983
Volume n° 25, al n° 3949, ivi trascritto il 15/11/1983 ai nn°
3654/4221, riferimento Assegno 5°.

Vedasi ispezione in conservatoria del 04/05/2019 n° T32856.

I dati sono dunque corretti.

**Lotto B // BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e
nella relativa nota di trascrizione**

Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione
rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di
pignoramento trascritto il 29/05/2018 ai nn° 2389/3107.

*Salvo le diverse congetture in corso di procedimento già relazione
si può ritenere corretti di dati risultanti dal titolo di pignoramento
immobiliare.*

Correttamente identificati come da paragrafo BA1/b) e BA1/c).

Lotto B // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti

Il pignoramento in questione, salvo introduzioni comuni.

Lotto B // BB2/a) Segnalazione delle Difformità

Nessuna, salvo introduzioni comuni.

**Lotto B // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta
cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

Nessuna, salvo introduzioni comuni.

**Lotto B // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il
trasferimento**



La già citata necessità di denunciare i fabbricati precari, attualmente edificati sulla superficie del lotto, quali unità collabenti in categoria catastale F/2. In quanto situazione invalidante gli atti, riferimento circolare n° 2/2014 dell’Agenzia delle Entrate in attuazione al D. Lgs. 78/10.

Lotto B // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall’esperto preventivamente in caricato dal G.E.

A tal proposito si invoca l’Ordinanza di nomina a C.T.U., ovvero, al quesito valutativo in esso contenuta, che al punto B, dispone la necessità di accatastamento eseguito dal tecnico d’ufficio, previa autorizzazione del Giudice, limitandola però ai casi in cui le opere siano conformi da un punto di vista urbanistico.

È già stato citato che le opere in questione sono difformi, e pertanto precluso al C.T.U., l’aggiornamento catastale.

Ci si limita alla definizione dei costi, stimati in € 2.000,00, complessivi di T.M., per l’aggiornamento della mappa, Docfa per la categoria catastale, relativi bollati e diritti catastali, ed accessorie sulla fattura.

Lotto B // C) Stato di Possesso

Lotto B // C/1) Stato Libero o di Occupazione

Il lotto in questione, come già relazionato, risulta occupato, essendo falciato e lavorato ad orto.

Lotto B // C/2-a) Titolo di Occupazione



Non è stato riscontrato alcun titolo di occupazione opponibile, in quanto registrato o trascritto.

Lotto B // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento)

Nessun titolo opponibile.

Lotto B // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue

Nessun titolo opponibile.

Lotto B // C/2-d) Congruità del Canone

Nessun titolo opponibile.

Lotto B // C/3) Valore locativo del Bene/i

Nessun titolo opponibile.

Lotto B // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.

Nessuna occupazione a tal titolo.

Lotto B // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo

Nessun titolo opponibile.

Lotto B // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Terreni situazione non attinente.

Lotto B // D/1-a) Di qualsiasi natura

Nessuna attinenza opponibile, in quanto registrata e trascritta.



Infatti nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili .

Lotto B // D/1-b) Esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

Lotto B // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura

Nei registri immobiliari non risultano trascritte simili servitù o vincoli opponibili.

Si evidenzia comunque l'esistenza della servitù fattiva, a N/O, quale fondo servente, ai fini del passaggio sugli immobili più a N/E mappali 8990 e 8992, presumibilmente costituitati per destinazione del buon padre di famiglia.

Lotto B // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

Lotto B // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :

Vedi dettagli in paragrafi successivi.

Lotto B // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico

Non rinvenuti simili vincoli.



Lotto B // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici

Non rinvenuti simili vincoli.

Lotto B // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici

Vedasi Lott...D/1-e/5).

Lotto B // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici

Non rinvenuti simili vincoli.

Lotto B // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l’edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Darfo B. T.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico si deduce che il lotto in questione appartiene alla Classe di Fattibilità 2° : *con MODESTE limitazioni edificatorie.*
- Appartiene alla Classe di sensibilità paesistica : 2°
- NON Appartiene alla *zona a rischio è tutela idrogeologica.*
- NON Appartiene alla zona tutelata dal *Beni Ambientali.*

Lotto B // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

Caso non rinvenuto.

Lotto B // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi



Caso non rinvenuto.

Lotto B // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Nessuna attinenza.

Lotto B // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili.

Lotto B // D/2) Amministrazione Condominiale

Situazione non attinente, prato accessorio.

Lotto B // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

Lotto B // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali (Casa portiere, lastrico solare e simili)

Situazione non attinente.

Lotto B // D/2-c) Vincoli di destinazione

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili vincoli.

Lotto B // D/2-d) Limitazione all'utilizzo

Situazione non attinente.

Lotto B // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Situazione non attinente.

Lotto B // D/3-b) Spese Fisse



Situazione non attinente.

Lotto B // D/3-c) Spese di gestione ordinaria

Situazione non attinente.

Lotto B // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

Situazione non attinente.

Lotto B // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Situazione non attinente.

Lotto B // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.

Non sono risultare trascritte simili cause.

Lotto B // E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Si provvede all'esame della conformità Edilizia dell'immobile, già edificato, quindi della rispettiva situazione urbanistica.

Lotto B // E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile

Dall'accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del comune Darfo Boario Terme è emerso che gli immobili precari sono completamente sprovvisti di titolo autorizzativo. Ricerca effettuata a nome dell'attuale proprietaria.

Lotto B // E/b) Agibilità

Non conseguita, vedi fabbricati abusivi, e precari a tal punto da essere di fatto inagibile.



Lotto B // E/c) Difformità Edilizie

E' già stato accennato che sul lotto in questione sono stati realizzati dei fabbricati precari destinati alla conduzione del fondo, a livello pertinenziale, della famiglia ex ante gli attuali esecutati, completamente sprovvisti di titolo autorizzativo.

Per tali immobili non è comunque prevista la sanatoria, a ragione della loro effettiva precarietà, dal fatto che si trovano in zona agricola e l'edificazione è destinata alla imprenditore agricolo professionale, a ragione delle distanze dai confini e soprattutto per il vincolo di inedificabilità, parziale, ma che lambisce gli anomali fabbricati, consequenzialmente all'adiacenza dalla superstrada.

Tali fabbricati precari e abusivi, sono destinati alla messa in pristino, la cui spesa dovrà andare in deduzione al valore finale dell'immobile, soprattutto perché la messa in pristino dovrà essere attuata, a ragione della procedura, dall'eventuale assegnatario.

Lotto B // E/d) Difformità Agibilità

Non conseguita, vedi fabbricati abusivi, e precari a tal punto da essere di fatto inagibile.

Lotto B // E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “ .



La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito ufficiale del Comune di Darfo B. T., rilevando che il comune è dotato di P.G.T., adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 27/05/2015, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 il 26/11/2015.

Stando a detto strumento urbanistico attuale la zona ricade in zona E1 – “ Zona Agricola, disciplinata dall’art. 52 delle N.T.A., punto A. *Nella fattispecie l’edificazione è consentita esclusivamente all’imprenditore agricolo professionale ai sensi dell’art. 59 e successivi della L.R. 12/05, ai fini delle infrastrutture agricole.*

Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Darfo B. T., link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili.

Lotto B // E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche

Non sono state riscontrate pendenze urbanistiche.

VALUTAZIONE INTRODUZIONE

Vedasi elementi comuni paragrafi da G1 a G3.

VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)

Lotto B // G) Valore del Bene/i

Lotto B // G-4)Premesse Introduttive

Lotto B // G-4/a) Congetture esterne



In linea generale, nel territorio valligiano / montano, caratterizzante i luoghi rurali della Vallecamonica, così come la parte in quota del Comune di Darfo B. T., il mercato dei terreni agricoli è particolarmente fermo, non tanto per le vicende dell'attuale crisi del settore immobiliare, ma soprattutto in quanto è altrettanto esigua l'attività agricola.

Infatti le compravendite dei terreni rurali è limitata a situazioni speculative : i classici terreni contermini a zone già edificate che potrebbero divenire costruibili, o terreni acquistati per questioni civilistiche (distanze, servitù ecc.), oppure acquistati per questioni familiari o di affetto.

Pertanto congetture (nel senso di prezzi comparabili viziati) che vanno ben oltre la definizione di Valore di Mercato, che vuole la totale libertà di acquisire e vendere, senza vincoli, obblighi o costruzione di alcun genere.

Lotto B // G-4/b) Congetture interne

Il terreno in questione potrebbe però avere una discreta appetibilità in relazione alla posizione, adiacente al centro residenziale del capoluogo, giustappunto quale destinazione pertinenziale, quindi orto o giardino di famiglia, ovvero, quale passatempo all'aria aperta. Condizione tale da conseguire, per il lotto in questione, un valore superiore rispetto a quello prettamente agricolo.

In tal modo sarà dunque condotta la valutazione.



Lotto B // G-5) Metodologia Estimativa

Trattandosi di un lotto agricolo dovrebbe essere attribuito, anche in quanto giustificabile, il valore medio agricolo, V.A.M., dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, ciò soprattutto a ragione delle congetture esterne.

Stante però le ragioni enunciate tra le congetture interne, si ritiene più appropriato un valore superiore, vistane la maggior appetibilità, quale pertinenza all'adiacente zona residenziale.

Al valore ivi determinato dovranno poi essere stimati a costo, mediante procedimento " Cost Approach ", i sovrappiù del lotto, quali la sua recinzione e dedotte le spese di messa in pristino in conseguenza della presenza dei fabbricati precari, già relazionati.

La questione risulterà chiara, dai conteggi di cui al paragrafo successivo.

Lotto B // E) Conteggi

Il valore dell'area sarà determinato per media tra il valore medio agricolo della commissione provinciale espropri VAM, e il prezzo medio che talune volte conseguono terreni simili a quello in oggetto, acquisiti non per la loro produttività rurale, ma per congetture perlopiù legate alla speculazione. Tale valore medio è normalmente pari a € 25,00/ mq.

Da tabella - allegata nel plico valutativo - Anno 2018, tutt'ora valevole anche per il 2019 - si deduce che il Comune di Darfo B.



T. rientra nella regione agraria n° 2 e che i terreni destinati a Prato, di massima qualità come quello in oggetto, hanno un valore unitario medio agricolo pari a € 4,85.

Pertanto mq. 650,00 catastali, per € $(25,00 + 4,85) / 2 = € 9.701,25$.

Si provvede quindi alla redazione di un Computo Metrico Estimativo in relazione all'intervento di costruzione della recinzione del fondo, quale sovrappiù, che determina un costo a nuovo (Cn), pari a € 11.731,50.

La recinzione in questione non è però nuova ma la si può considerare a metà carriera, pertanto in relazione al deprezzamento $1 - (t/n)$, tale entità può essere abbattuta del 50%, corrispondente a € 5.865,75.

A tale si ritiene altresì appropriato decurtare l'entità pari a € 516,00, quale sanzione minima per l'eventuale sanatoria, senza spese tecniche, perché andrebbero sommate alle entità di costruzione dei muri e poi dedotte per la sanatoria.

L'ammontare stimato è dunque pari a € $9.701,25 + € 5.865,75 - € 516,00 = € 15.051,00$, da considerare lordo delle spese di messa in pristino relativamente ai fabbricati di precari, di seguito determinate.

Si stima che per la messa in pristino siano necessari n° 5 giorni di lavoro, di n° 8 ore a giorno, per n° 3 persone ad € 25,00 all'ora. Per



complessivi € 3.000,00, ai quali sono da aggiungere ore 10 di trattore o mini escavatore, per € 300,00, più € 200,00 per noli vari e materiale di consumo, quindi € 300,00 per smaltimento in discarica. L'intervento complessivo di messa in pristino sarà quindi pari a € 3.800,00.

Ad ulteriore deduzione vada la somma pari a € 2.000,00 di adeguamento catastale di cui al paragrafo Lotto B//BB2/d)

Il valore attuale di mercato del terreno questione è dunque pari a € 15.051,00 - € 3.800,00 - € 2.000,00 = € 9.251,00, arrotondato, per difetto a € 9.000,00.

<<<<<< ----- Fine Lotto B ----- >>>>>>

<<<<<< ----- Lotto C ----- >>>>>>---

Situazioni riferibili a Ciascuno Lotto

Lotto C) Terreni rurali boscati ubicati in località Castagneto /

Fonanina delle Monche

Lotto C // BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i

Lotto C //BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro

contesto

Lotto C) Trattasi di alcuni terreni ubicati nel territorio boscato montato della periferia est di Darfo Boario Terme, nei pressi della Rovinazza, in località Castagneto, nella fattispecie nei pressi della sorgente, a captazione comunale, denominata Fontanina delle Monache.



Raggiungibile da Montecchio, oltrepassato il canale ex Italsider, salendo verso monte fino a Via Ortigara / Castagneto (Vedi Foto n° 26), per poi percorrere, per quasi un chilometro, una strada stretta e sterrata di montagna, fino all'acquedotto comunale (Foto n° 27).

Lotto C //BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 26/04/2019.

I terreni in questione sono posti nel Comune Censuario catastale Darfo, Sezione Catastale (A) Darfo // foglio fisico 9, di mappa 08, per la migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati.

AL CATASTO TERRENI:

Si faccia riferimento all'estratto di mappa portante il numero di Visura T72654 del 26/04/2019, nonché le rispettive visure catastali portanti rispettivamente i numeri T71372 – T71956 – T72266, pari data :

- Mappale 12499 Bosco Ceduo 2° mq. 20.775 R.a. € 21,46 / R.a. € 6,44;
- Mappale 12500 Bosco Ceduo 2° mq. 100 R.a. € 0,10 / R.a. € 0,03;
- Mappale 12501 Bosco Ceduo 2° mq. 15 R.a. € 0,02 / R.a. € 0,01;



Per complessivi mq. 20.890 catastali.

I documenti storici catastali ivi allegati, unici riscontrabili in banca dati Sister, servono anche da ricostruzione storico-catastale ventennale, dall'impianto meccanografico del 02/01/1989.

Circa la conformità catastale si precisa che i suddetti mappali sono tutti classificati bosco ceduo, come fatto in essere, vi è dunque coerenza catastale.

Lotto C // BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni

Non sono state riscontrate parti comuni.

Lotto C // BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali

Non sono parti condominiali.

Lotto C // BA1/e) Regolamento condominiale

Non è condominio.

Lotto C // BA1/f) Confini del/i bene/i

Confini dedotti dalle mappe catastali :

Nord: A cuspide con la stradina di accesso, quindi con i mappali 3016 e 2800;

Sud: Con la strada di Dosso e mappale 3191, quindi con il mappale 3194 oltre la strada;

Est: Con i mappali 12497, 12498 e 4773;

Ovest: Con l'ampio mappale 3193.

Lotto C // BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i



Trattasi di un bosco di circa ventimila metri quadrati ubicato nel costone ripido, in posizione retrostante rispetto all'acquedotto comunale di cui alla Foto n° 27.

Nella fattispecie, come viene documentato nei paragrafi catastali e della provenienza, in origine era in titolarità all'attuale parte esecutata un unico appezzamento, identificato con il numero di mappa 7432. Successivamente, nel 2016, è stato frazionato negli attuali mappali 12499-500-501, perché nel frattempo è stato parzialmente occupato dalla recinzione della presa dell'acquedotto comunale e interessato dal preliminare di compravendita con l'A.C. di cui si narrerà nel proseguo della presente.

La Foto n° 28 rappresenta la situazione dei luoghi in corrispondenza al mappale 12501, comune occupato da una strada sterrata che sale a collegarsi con la strada di Dosso e per la Rovinazza.

Le Foto n° 28 e 29 rappresentano la porzione, di cui al mappale 12500, occupata dall'acquedotto pubblico, ovvero, dalla recinzione che visivamente, sembra essere stata costruita da tempi or sono.

Le Foto n° 30 e 31 rappresentano la superficie interna del mappale 12499, visivamente interessata da un bosco di latifoglie, tipo faggio o castagno, non ancora pronte al taglio, per le stesse ipotizzabile una ventina d'anni.



Infine le Foto n° 32 – 33 e 34 rappresentano il bosco, lato sud, a monte, confinante con la strada di Dosso.

La questione rilevante sta nel fatto che i mappali 12500 e 12501, non possono considerarsi in disponibilità della procedura, perché di fatto occupati, rispettivamente dall'acquedotto comunale e da strada sterrata.

Ulteriori caratteristiche di Due Diligence

Lotto C // BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Riferimenti normativi : omissis ... boschi senza impianti.

Lotto C // BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Riferimento normativo : omissis ... non attinente.

Lotto C // BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Come già narrato nella descrizione trattasi di bosco, non coltivato ma lasciato alla sua naturale vegetazione, come il resto dei terreni del nostro territorio.

Lotto C // BA1/g/4) Analisi Strutturale

Boschi, questione non attinente.

Lotto C // BA1/g/5) Analisi Ambientale



Lotto C // BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti)

Per gli immobili oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.

La situazione può dunque essere ritenuta conforme.

Lotto C // BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica - Soleggiamento)

I terreni in valutazione pur essendo in zona montana, con vista sulla valle, non godono di situazioni di vista e panoramicità di particolar rilievo, tali da essere valutate quale surplus economico, da sommare al valore immobiliare determinato ai fini della presente.

Lotto C // BA1/g/5-c) Analisi Ambientale (Rumore)

I terreni sono ubicati in una zona montana a ridotto impatto rumoroso, zona montana con normale rumorosità. Non sono presenti fonti particolari di inquinamento acustico.

Lotto C // BA1/g/5-d) Analisi Ambientale (Fumi Emissioni in genere)



Zona montana, non inquinata in tal senso.

Lotto C // BA1/g/5-e) Analisi Ambientale (Sismica)

Il Comune di Darfo B. T., secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica :

Zona 1 - E' la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta.

Zona 2 - In questa zona forti terremoti sono possibili.

Zona 3 - In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2.

Zona 4 - E' la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa.

Per il Comune Ag.max 0,104188

Lotto C // BA1/g/5-f)) Analisi Ambientale (Vincolistica)

Dal collegamento SIBA (Servizio Informativo beni e ambiti paesaggistici) della regione Lombardia emerge la seguente vincolistica :

L'area è soggetta a vincolo paesistico D. Lgs 42/04;

Dal collegamento Geoportale (Sit – Gis) della Provincia di Brescia emerge la seguente vincolistica :

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico.



Lotto C // BA1/g/5-g) Analisi Ambientale (Sistema delle infrastrutture)

Dal collegamento Geoportale (Sit – Gis) della Provincia di Brescia, nonché dal P.G.T., emerge la seguente vincolistica derivante dal sistema delle infrastrutture :

Zona di rispetto ai pozzi di captazione idrica, zona di tutela assoluta.

Lotto C // BA1/g/5-h) Analisi Ambientale (Fattibilità Geologica)

Si faccia riferimento alla carta di Studio Geologico, carta di sintesi geologica, allegata nel relativo plico.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico si deduce che :
- il lotto appartiene alla Classe di Fattibilità 4°: *con gravi limitazioni*

Lotto C // BA1/g/6) Certificazione Energetica

Bosco, questione non attinente.

Lotto C // BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica

L'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica è previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

Questo è stato conseguito dall'U.T.C. di Darfo B. T., a seguito di richiesta del 27/04/2017, vedasi documento prot. 15508 del



17/05/2019, contenuto nel plico denominato “ Documentazione Urbanistica “.

Lotto C // BB) Identificazione Progressiva del/i Bene/i

Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento a :

Lotto C // BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.

Vedasi storia catastale contenuta nelle rispettive visure catastali storiche.

All’impianto meccanografico del 02/01/1989, il terreno in questione era sviluppato in unico lotto di complessivi mq. 20.890, identificato con il mappale 7432.

Con Frazionamento del 10/10/2016, protocollo n° BS0200062 in atti dal 10/10/2016, presentato il 07/10/2016 (n. 200062.1/2016) è stato frazionato nei mappali 12449 di mq. 20.775 – 12500 di mq. 100 – 12501 di mq. 15.

Ciò a ragione del Preliminare di compravendita, stipulato tra la proprietaria e il Comune di Darfo B. T., relativamente alla cessione dell’area di sistemazione dell’acquedotto comunale, quale opere di presa Castagneto. Riferimento Determina del servizio patrimonio comunale a firma del responsabile e del segretario comunale n° 79 del 02/04/2003, R.G. n° 190.



Da cedere presumibilmente le particelle già di fatto utilizzate, recinzione acquedotto e strada esterna, mappali 12500 e 12501, rispettivamente di mq. 100 + 15 = mq. 115, rispetto a quelli del bonario accordo pari a mq. 160,00.

Lotto C // BB1/b)Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore

- L'immobile in questione, più precisamente il mappale 7432, ex ante di mq. 20.890, è pervenuto all'attuale titolare, con atti ultraventennali, precedenti all'impianto meccanografico catastale del 02/01/1989, e al periodo informatizzato della conservatoria del 07/08/1998.

Successivamente è stato stipulato con il Comune di Darfo B. T. il preliminare alla cessione dell'area di sistemazione dell'acquedotto comunale, quale opere di presa Castagneto. Riferimento Determina del servizio patrimonio comunale a firma del responsabile e del segretario comunale n° 79 del 02/04/2003, R.G. n° 190.

A tale preliminare, è seguito il frazionamento nelle aree mappali 12499, 12500 e 12501, non è stato però conseguito l'atto formale di cessione della parte da attribuire al comune, già di fatto occupata.

Lotto C // BB1/c)Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione



Il debito di cui trattasi trae origine, come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione, ovvero, dall'atto di pignoramento trascritto il 29/05/2018 ai nn° 2389/3107.

Salvo le diverse congetture in corso di procedimento già relazione si può ritenere corretti di dati risultanti dal titolo di pignoramento immobiliare.

Correttamente identificati come da paragrafo BA1/b) e BA1/c).

Lotto C // BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti

Il pignoramento in questione, salvo introduzioni comuni.

Lotto C // BB2/a) Segnalazione delle Difformità

Nessuna, salvo introduzioni comuni.

Lotto C // BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento

Nessuna, salvo introduzioni comuni.

Lotto C // BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento

Il mappale 12499 è correttamente identificato in catasto quale “ Bosco Ceduo “, pertanto la situazione non invalidante gli atti, riferimento circolare n° 2/2014 dell’Agenzia delle Entrate in attuazione al D. Lgs. 78/10.

Discorso a parte per i mappali 12500 e 12501, in relazione alla già descritta occupazione da parte dell’acquedotto e della strada, comunque da destinare allo stralcio nella procedura.



Rispettivamente di mq. $100 + 15 =$ mq. 115,00, ciò rispetto ai mq. 160 di cui al preliminare di vendita.

Lotto C // BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.

Non necessaria, state la situazione attuale, aderente a quella catastale. Fatti salvi i mappali 12500 – 12501, comunque da destinare allo stralcio nella procedura.

Lotto C // C) Stato di Possesso

Lotto C // C/1) Stato Libero o di Occupazione

E' già stato relazionato che il mappale 12499 è un Bosco montano naturale , pertanto di fatto non occupato.

Al contrario i mappali 12500 e 12501 sono occupati da acquedotto comunale e strada.

Lotto C // C/2-a) Titolo di Occupazione

Nessun titolo di occupazione per i mappale 12499.

I mappali 12500 e 12501, per le ragioni già relazionate, già occupati da acquedotto comunale, presa del castagneto, e dalla strada anteriore.

Lotto C // C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento)

Vedi paragrafo precedente.



Titolo di occupazione dei mappali 12500 e 12501 non registrato e trascritto, solo preliminare di compravendita di cui alla determina Comunale n° 79 del 02/04/2003, R.G. 190.

Lotto C // C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue

Nessuna occupazione, remunerativa.

Lotto C // C/2-d) Congruità del Canone

Nessuna occupazione remunerativa.

Lotto C// C/3) Valore locativo del Bene/i

Nessuna occupazione remunerativa.

Lotto C // C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.

Nessuna occupazione a tal titolo.

Lotto C // C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo

Vedi paragrafo Lotto C // C/1).

Lotto C // D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Terreni situazione non attinente.

Lotto C // D/1-a) Di qualsiasi natura

Per il mappale 12499 nessuna simile vincolo.

Per i mappali 12500 e 125001 le questioni già ampiamente discusse.



Lotto C // D/1-b) Esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili .

Lotto C // D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura

Nei registri immobiliari non risultano iscritti simili vincoli opponibili.

A proposito dell'accesso al bosco si precisa che in origine, molto probabilmente, avveniva sia d a valle, che da monte con la strada dei Dossi.

A oggi, vista la recinzione dell'acquedotto pubblico, può avvenire solo da monte attraverso la strada dei Dossi.

Visivamente, dallo stato dei luoghi, NON si ravvedono altre situazioni di accesso e servitù inerenti.

Lotto C // D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

Lotto C // D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :

Vedi dettagli in paragrafi successivi.

Lotto C // D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico

Non rinvenuti simili vincoli.



Lotto C // D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici

Non rinvenuti simili vincoli.

Lotto C // D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici

Vedasi Lott...D/1-e/5).

Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/23;

Vincolo Ambientale ex Galasso BOSCO.

Lotto C // D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici

Non rinvenuti simili vincoli.

Lotto C // D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l'edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito del Comune di Darfo B. T.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico si deduce che il lotto in questione appartiene alla Classe di Fattibilità 4° : *con consistenti e gravi limitazioni edificatorie.*
- Appartiene alla Classe di sensibilità paesistica : 4° e 5° *Elevata e Molto Elevata.*
- Appartiene alla zona a rischio è tutela idrogeologica.
- Appartiene alla zona tutelata dal *Beni Ambientali* in quanto BOSCO.



Lotto C // D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

Caso non rinvenuto.

Lotto C // D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi

Caso non rinvenuto.

Lotto C // D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Nessuna attinenza.

Lotto C // D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili.

Lotto C // D/2) Amministrazione Condominiale

Situazione non attinente

Lotto C // D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

Lotto C // D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali (Casa portiere, lastrico solare e simili)

Situazione non attinente

Lotto C // D/2-c) Vincoli di destinazione

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili vincoli.

Lotto C // D/2-d) Limitazione all'utilizzo



Non riscontrate a seguito non presenza di Amministrazione condominiale.

Lotto C // D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Situazione non attinente.

Lotto C // D/3-b) Spese Fisse

Situazione non attinente.

Lotto C // D/3-c) Spese di gestione ordinaria

Situazione non attinente.

Lotto C // D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

Situazione non attinente.

Lotto C // D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Situazione non attinente.

Lotto C // D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.

Non sono risultare trascritte simili cause.

Lotto C // E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Si provvede all'esame della conformità Edilizia dell'immobile, già edificato, quindi della rispettiva situazione urbanistica.

Lotto C // E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile

Situazione non attinente. Suolo ineditato.



Lotto C // E/b) Agibilità

Situazione non attinente. Suolo Inedificato.

Lotto C // E/c) Difformità edilizie

Situazione non attinente. Suolo Inedificato.

Lotto C // E/d) Difformità Agibilità

Situazione non attinente. Suolo Inedificato.

Lotto C // E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti

Urbanistici Vigenti

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “ .

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito ufficiale del Comune di Darfo B. T., rilevando che il comune è dotato di P.G.T., adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 27/05/2015, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 il 26/11/2015.

Stando a detto strumento urbanistico attuale la zona ricade in zona E4 – “ Zona Agricola Pedemontana Boschiva “, disciplinata dall’art. 52 delle N.T.A., punto 6/D.

Nella fattispecie l’edificazione è consentita esclusivamente all’imprenditore agricolo professionale ai sensi dell’art. 59 e successivi della L.R. 12/05, ai fini delle infrastrutture agricole, per quanto possibile stante il vincolo ambientale di inedificabilità per le zone a bosco e comunque in riferimento alla Classe 4° del PAI



assoggettata a gravi limitazioni edificatorie e al vincolo di captazione idrica di assoluta tutela.

Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, che contiene le indicazioni principali, nonché al sito del Comune di Darfo B. T., link P.G.T., di pubblica consultazione, con tutti i documenti di approvazione scaricabili.

Lotto C // E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche

Non sono state riscontrate pendenze urbanistiche.

VALUTAZIONE INTRODUZIONE

Vedasi elementi comuni paragrafi da G1 a G3.

VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)

Lotto C // G) Valore del Bene/i

Lotto C // G-4)Premesse Introduttive

Lotto C // G-4/a) Congetture esterne In linea generale, nel territorio valligiano / montano, caratterizzante i luoghi rurali della Vallecamonica, così come la parte in quota del Comune di Darfo B. T., il mercato dei terreni agricoli è particolarmente fermo, non tanto per le vicende dell'attuale crisi del settore immobiliare, ma soprattutto in quanto è altrettanto esigua l'attività agricola.

Infatti le compravendite dei terreni rurali è limitata a situazioni speculative : i classici terreni contermini a zone già edificate che potrebbero divenire costruibili, o terreni acquisti per questioni



civilistiche (distanze, servitù ecc.), oppure acquisiti per questioni famigliari o di affetto.

Pertanto congetture (nel senso di prezzi comparabili viziati) che vanno ben oltre la definizione di Valore di Mercato, che vuole la totale libertà di acquisire e vendere, senza vincoli, obblighi o costruzione di alcun genere.

Lotto C // G-4/b) Congetture interne Oltre a quanto sopra i terreni in valutazione sono piuttosto scoscesi, in zona impervia e boscata, poco accessibile. Altresì con vincolo a bosco, che stanti le summenzionate leggi regionali ambientali, comportano gravi limitazioni edificatorie anche all'imprenditore agricolo specializzato, ciò a ragione del vincolo di inedificabilità e soprattutto l'impossibilità di sostituire la superficie boscata con situazioni diversamente coltivate, a meno di ingenti costi di compensazione con anche i rispettivi ingenti adempimenti burocratici.

Lotto C // G-5) Metodologia Estimativa

Per le suddette ragioni si ritiene attribuibile, anche in quanto giustificabile, il valore medio agricolo, V.A.M., riferiti all'anno 2018, valevoli per nel 2019, dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, i cui valori medi agricoli sono deducibili dall'allegata tabella.

Lotto C // E) Conteggi



Da questa tabella - allegata nel plico denominato " Schemi – Calcoli - Tabelle excel® " - si deduce che il Comune di Darfo B. T. rientra nella regione agraria n° 2 e che i terreni destinati a Bosco Ceduo hanno un valore unitario medio agricolo pari a € 1,10.

Pertanto mq. 20.775,00 catastali, del solo mappale 12499, per € 1.10 = € 22.852,50; arrotondati per eccesso a **€ 23.000,00**

<<<<<< ----- Fine Lotto D ----- >>>>>>

GG) RIEPILOGO VALUTATIVO

Lotto A) Valore di Mercato **€ 128.500,00**

Lotto B) Valore di Mercato **€ 9.000,00**

Lotto C) Valore di Mercato **€ 23.000,00**

GH) RIDUZIONE ALLA QUOTA DEGLI ESECUTATI

Riduzione alla quota degli eseguitati:

Nessuna riduzione, infatti le summenzionate parti eseguite, rispettivamente dei lotti A) e B-C) sono rispettivamente in titolarità per la piena proprietà dell'intero.

H) CONCLUSIONI

Oggi 29/05/2019 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.



H/1) DICHIARAZIONI

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA** :

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;
- Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;



- Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- Ha compiuto accurate indagini di Due Diligenze e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.

H/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista

- **Allegato V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**
– **coperture assicurative** composto da n° 9 pagine.

H/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA

- **Allegato V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**
– **coperture assicurative** composto da n° 9 pagine.



H/4) Elenco ALLEGATI:

H/4-1) ALLEGATI DI VALUTAZIONE

- Allegato **V2 Apprccio scientifico Metodo M.C.A.** composto da n° 19 pagine.
- **SCHEMI GRAFICI COTEGGI M.C.A. – Tabelle Excel ®** composto da n° 37 pagine.

H/4-2) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE

- **CARTOGRAFIA** n° 12 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** composta da n° 34 Foto distribuite su n° 18 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 54 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE TITOLARITA' CONSERVATORIA** n° 50 pagine .
- **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA AUTORIZZATIVA** n° 70 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** composta da n° 71 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRAZIONE** n° 16 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE UFF. ANAGRAFE** n° 3 pagine.
- **CORRISPONDENZA C.T.U**



VERBALE DI DEPOSITO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Geom. ALENDRO BOTTTICHIO, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 3788, nonché all'albo dei C.T.U. tenuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, n° 94 VII Cat. Dal 03/07/91, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b; sottoscrivendo telematicamente la qui unità perizia di stima, composta da n° 134 pagine compresa quella per verbale di asseverazione, oltre agli allegati sopra descritti, consapevole sull'importanza del giuramento a tutti gli effetti Civili e Penali : “ Giura di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità “

➤ *Deposito mediante Processo Civile Telematico.*

Geom. ALEANDRO BOTTTICHIO
Albo Geom. e G.L. Bre
n° 3788

