

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 BOTTICCHIO

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 Giulia La Malfa

Oggetto : Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare
Esperto del Giudice nella Stima Esecutiva
 Immobili posti nel Comune di Darfo B.T. (BS)

Procedimento : Iscritto a ruolo generale 519/2018

Udienza Prossima : 05/05/2021



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

Creditori Procedenti :

[REDACTED]

Ivi rappresentati e domiciliati, dallo/presso lo Studio Legale :

[REDACTED]

Intervenuti:

- [REDACTED]



[REDACTED]

Istituto bancario Intervento:

[REDACTED]

pdfelement



Debitori eseguiti:

Esposti nell'ordine più congegnale ai fatti di vertenza e migliore lettura.

A) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

B) [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

C) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

D) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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

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.

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) Certificato Notarile attestante le risultanze delle

visure catastali e dei registri immobiliari Si C.Notar

A/2) Titoli iure hereditatis

Situazione correlata Si No In quanto già oggetto di
procedimento nell'esecuzione immobiliare

A/3-a) Estratto di matrimonio

Situazione correlata Si No

A/3-b) Stato patrimoniale coniugale

Situazione correlata Si No



Bene personale ereditato Si No

A/3-c) Visura Camerale Storica

Situazione correlata No Prodotta Si No

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

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

Problematiche riscontrate Si No

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

Problematiche riscontrate limitanti la circolazione Si No

La Mappa catastale non riporta la Via assoggetta pubblica Si

Le schede catastali non rappresentano le difformità edilizie, comunque da demolire Si

BA1/c) Identificazioni delle Parti Comuni

Esistenza Si No Problematiche Si No non è presente l'elaborato planimetrico di subalternazione.

E' condominio Si No

BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali

Condominio Si No Problematiche Si No

Ad eccezione inesistenza dell'elaborato planimetrico.

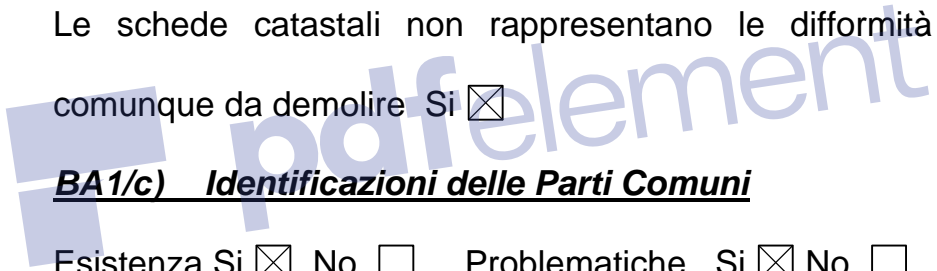
BA1/e) Regolamento Condominiale

E' Condominio con obbligo di Amministrazione Si No

BA1/f) Confini del/i bene/i

Problematiche riscontrate Si No

BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i



Problematiche riscontrate Si No

Rimando ad altri punti negativi della Due Diligence Si

BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Si No N.D. D.Agg.

Presenza di certificazioni No Antecedente a normativa Si

Impianti da aggiornare

BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Assoggettabile Si No N.D. D.Agg.

BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Conforme Si No N.D. D.Agg.

Stato manutentivo – appena sufficiente

BA1/g/4) Analisi Strutturale

Conforme Si No N.D. D.Agg.

Pratiche strutturali originarie Si No

Collaudo statico rinvenuto Si No

BA1/g/5) Analisi Ambientale

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

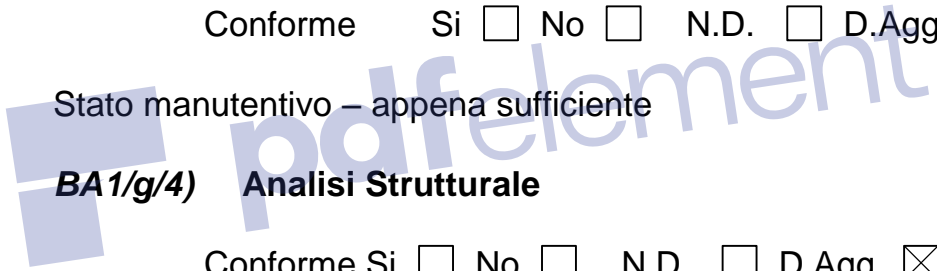
Presenza Si No

Presenza di Amianto_No

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

Si No N.D. D.Agg.

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



Problematiche No Zona a rumorosità Si presenza della
ferrovia, con odierno transito di treni

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

Problematiche No

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

Vedi prescrizioni Si

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

Vedi prescrizioni Si Ambientale 150 m fiume Oglio

Vincolo Idrogeologico No

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

Vedi prescrizioni Si Fascia rispetto ferroviario

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

Vedi prescrizioni Si 3° classe consistenti limitazioni

BA1/g/6) Certificazione Energetica

Conseguita Si No N.D. D.Agg.

BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica

Necessità No Si

BB) Identificazione Progressiva del/i Bene/i

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

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

Problematiche riscontrate Si No



BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitoreProblematiche riscontrate Si No **BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**Problematiche riscontrate Si No **BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti od altri riferimenti.**Problematiche riscontrate Si No **BB2/a) Segnalazione delle Difformità**Problematiche riscontrate Si No **BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**Situazioni da evidenziare Si No **BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento**Si No **BB2/d) Variazione catastale eseguita dell'esperto preventivamente incaricato dal G.E.**Necessita Si No **C) Stato di Possesso****C/1) Stato Libero o di Occupazione**Unità occupate Si No Direttamente dalla talune parti eseguite Si Da terzi con contratto di locazione opponibile Si 

C/2-a) Titolo di OccupazioneSi No non opponibile**C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (data certa, antecedente alla trascrizione del pignoramento)**Titolo opponibile Si No **C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**Si No N.D. **C/2-d) Congruità del Canone**Si No N.D. **C/3) Valore locativo del bene**Si No N.D. **C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**Si No **C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo**Si No **D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale****D/1-a) Di qualsiasi natura****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.**

Trascritti Si

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

Si No

Servitù pedonale e carraia a favore di terzi Si

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

Si Trascritti No

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

Si No Rimando a precedenti e successivi paragrafi

D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico,

Si No

D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici,

Si No

D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici,

Si No

D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici,

Si No

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

Si No

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

Si No

D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi



Si No

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

Si No

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-** _____

D/2) Amministrazione Condominiale

Obbligo di Amm. Condominiale Si No

Presenza dell'Amm.re Si No

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

Si No Trascritti No

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

Si No Trascritti No

D/2-c) Vincoli di destinazione

Si No Trascritti No

D/2-d) Limitazioni all'utilizzo

Si No Trascritti No

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

Attinenti Si No



D/3-b) Spese FisseAttinenti Si No **D/3-c) Spese di gestione ordinaria**Attinenti Si No **D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**Attinenti Si No **D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**Attinenti Si No **D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.**Si No Trascritte No **E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica****E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile**Riscontrate difformità rappresentate ai paragrafi E/c) Si **E/a-1) Titolo Originario Licenza di Costruzione P.E. 451/63**Attinente all'attualità Si No **E/a-2) Licenza di Costruzione P.E. 1674/69**Attinente all'attualità Si No **E/a-3) Autorizzazione P.E. 6153/84**Attinente all'attualità con Condono 1095/85 Si No **E/a-4) Autorizzazione P.E. 6361/85**Attinente all'attualità Si No 

E/a-5) Condono '85 n° 187 (fabbricato)Attinente all'attualità Si No **E/a-6) Condono '85 n° 1095 (Autorimessa)**Attinente all'attualità Si No **E/a-7) Concessione Edilizia n° 8748/90**Attinente all'attualità Si No **E/a-8) Pratica Edilizia n° 9878/93**Attinente all'attualità Si No **E/b) Agibilità**Interventi Originari Si No Condoni '85 Si **E/c) Difformità Edilizie**Segnalate Difformità Edilizie Si No **E/d) Abitabilità eccezioni Condoni '85**Eccezione Condoni '85 Si No **E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**Attuata Si anche con Rimando al link Comunale P.G.T.**E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche**Esistenza Si No **E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria**Lotto Saturo Si No Ulteriore possibilità edificatoria Si No 

F) Formazione dei LottiVendita a Blocco Si No Vendita a Lotti Si No

LOTTO 1 Appartamento al piano Terra, con corrispondente e confinante Autorimessa, DAR/14 mappale 4165 sub. 7 e DAR/14 mappale 4165 sub. 9

LOTTO 2 Appartamento al piano Primo, DAR/14 mappale 4165 sub. 6, con possibilità di parcheggio sulla corte comune.

LOTTO 3 Appartamento al piano Primo esteso al Piano Secondo, DAR/14 mappale 4165 sub. 8, con possibilità di parcheggio sulla corte comune.

F/1) Divisibilità ImmobileQuestione attinente Si No **F/2) Distinguibilità dei diversi Valori di Mercato**Questione attinente Si No **F/3) Vincoli di Pertinenzialità (autorimessa)**

Esistenza di autorimessa pertinenzialata stante norme urbanistiche

Si No Con atto di vincolo registrato e trascritto No **G) VALUTAZIONE INTRODUZIONE****G) Valore del Bene/i****G/1) Motivazioni della Valutazione****G/2-a) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)**

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

G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato

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

G4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.

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

G/4-d) Esplicazioni del Metodo Assunto

H) Valutazione (Analisi – Calcoli)

H/1) Cc = Costo di costruzione edile ed impiantistico Unitario
e tabellare

H/1) Cc = Costo di costruzione edile ed impiantistico
Complessivo



H/3) Componenti accessorie al Costo di Costruzione**H/3-a) Stp = Spese tecniche e di progettazione****H/3-b) $?$ = Imprevisti****H/3-c) Oc = Oneri Concessori****H/3-d) Of = Oneri finanziari tipici dell'attività di
immobiliarista****H/3-d/1) i = Interessi sul capitale anticipato;****H/3-d/2) R = Reddito dell'imprenditore
immobiliarista****H/4) \sum costi + \sum Of (dicasi anche Valore a Nuovo)****H/5) Deprezamenti****H/6) \sum del Costo di costruzione deprezzato****H/7) f = Valore dell'area edificabile -edificata****H/7-a) Formulazione Valore dell'Area da (Rc)** **H/7-b) Determinazione della \sum costi****H/7-c) Determinazione del Rapporto Complementare (Rc)** **H/8) Vf = VALORE U.I. IN STIMA****H/9) Deprezamenti di Due Diligence****H/10) Valore Onnicomprensivo****H/11) RIEPILOGO VALUTATIVO****I) VALORE DI LOCAZIONE (Congruità del Canone)****I/1) Determinazione del saggio di capitalizzazione****I/2) Attribuzioni Situazioni in Valutazione (Valore Locativo)**

L) Valore del DIRITTO di USUFRUTTO

L/1) Formulazione del metodo di calcolo valore diritto di abitazione

L/2) Attribuzioni Situazioni in Valutazione (Valore del Diritto di Usufrutto – Valore della Nuda Proprietà)

M) RIDUZIONE ALLA QUOTA DEGLI ESECUTATI

N) CONCLUSIONI

N/1) DICHIARAZIONI

N/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista

N/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA

N/4) Elenco ALLEGATI:

N/4-1) ALLEGATI DI VALUTAZIONE

N/4-2) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE

VERBALE DI DEPOSITO



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 esecutate.

Per opportuna memoria si precisa che il pignoramento e l'istanza di vendita originali hanno riguardato una casistica di immobili, sia nel comune di Darfo Boario Terme che in comune contermini, 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.

Di conseguenza con pronunciamento del 03/04/2019, il G.E., disponeva il prosieguo dell'esecuzione per tali beni, escludendo quelli di cui al punto A) della relazione ventennale.



Nello stesso periodo il sottoscritto concludeva le proprie operazioni peritali limitandole ai soli immobili di cui ai punti B) e C).

Risolta la questione della continuità delle trascrizioni - attraverso giudizio finalizzato all'accertamento della tacita accettazione dell'eredità, davanti al medesimo Tribunale di Brescia – i creditori procedenti promuovevano una seconda esecuzione immobiliare, rubricata al n° 276/2019, poi unificata alla presente n° 519/2018, e relativa agli immobili di cui al punto A) delle succitata ventennale.

Ecco dunque l'incarico al sottoscritto, conseguito in data 21/12/2020, con provvedimento del G.O.P. delegato alle esecuzioni.

In data 21/01/2021 è seguita in via telematica la formalità di accettazione dell'incarico e Giuramento del sottoscritto tecnico, esperto del Giudice in abito estimativo nella procedura esecutiva in questione.

L'incarico di cui al Decreto di nomina del 21/12/2020 ha contestualmente previsto l'assegnazione dei quesiti estimativi come illustrati nel successivo apposito capitolo, altresì posto quale termine ultimo per il deposito degli elaborati peritali il 04/04/2021, ovvero, 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, nel dall'inizio fissata al 05/05/2021.

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.

Di conseguenza, volendo procedere alle operazioni peritali, prendeva contatti con il Custode Giudiziario, ovvero, con il delegato all'Anpe Brescia, il quale concordava per la mattinata del 16/02/2021, la data di sopralluogo, previa convocazione.

In data 25/01/2021, il sottoscritto scaricava, dal portale telematico del Tribunale, e dunque esaminava, la documentazione di esecuzione.

Altresì scaricava dal portale Sister dell'AdE la documentazione catastale preliminare utile all'identificazione delle unità immobiliari da esaminare durante il sopralluogo.

Sempre in data 25/01/2021 il sottoscritto inoltrava presso l'U.T.C. del Comune di Darfo B. T. la richiesta di accesso agli atti, per la visione dei titoli autorizzativi.

Il sopralluogo, corrispondente alla data di inizio operazioni peritali, avveniva di fatto in data 16/02/2021, presso l'immobile in Darfo B. T., laddove il sottoscritto, unitamente al delegato del custode giudiziario, veniva accompagnato da una contitolare presente, 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, compreso gli adempimenti del custode, come da rispettivo verbale.



Vista l'occupazione riscontrata durante il succitato sopralluogo, in data 19/02/2021, espletava l'accesso agli atti presso la competente Agenzia delle Entrate di Breno, alla ricerca di eventuali titoli, anche opponibili, di occupazione delle U.I., ovvero, all'ufficio anagrafe comunale volendo rintracciare i nominativi di coloro che effettivamente vi abitano.

L'accesso agli atti in U.T.C. è di fatto avvenuto in data 08/03/2021 ed ha riguardato la visione, ed estrazione copia di tutti i titoli autorizzativi, a nome del titolare ex ante, desunto in ventennale.

Le operazioni di indagine si sono concluse con l'accesso agli atti al portale Sister dell'AdE, con l'accesso alla sezione catastale e conservatoria.

Da qui, avendo tutte le informazioni necessarie, il sottoscritto ha ultimato 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 21/12/2020, 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

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 A/1-c), nonostante, quanto eventualmente mancante, viene integrato dalla parte catastale di cui al presente elaborato peritate, paragrafo 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 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 procedente ha inoltrato la Certificazione Notarile ventennale sottoscritta dal Notaio Dott.ssa [REDACTED] datata 03/09/2018, divisa in tre capi contraddistinti con le lettere A), B), e C), con gli ultimi due già stimati e gli immobili di cui alla lettera A), oggetto della presente.

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 le ispezioni telematiche in conservatoria, collegamento Sister, in data 09/03/2021, per le quali si rimanda all'allegato plico denominato " Ispezioni Conservatoria ".
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 sospensione della procedura per gli immobili di cui al punto A), e la ripresa, con nuova ordinanza di cui alla stima in oggetto.



A/3-a) Estratto di matrimonio

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

Gli immobili oggetti di stima hanno avuto provenienza ereditaria, pertanto sono da considerare nella fattispecie dei beni personali, non assoggettabili al diritto coniugale della divisione / separazione dei beni.

Di conseguenza non è conseguito alcun Estratto di Matrimonio.

A/3-b) Stato patrimoniale coniugale

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.

Gli immobili oggetti di stima hanno avuto provenienza ereditaria, pertanto sono da considerare nella fattispecie dei beni personali, non assoggettabili al diritto coniugale della divisione / separazione dei beni.

A/3-c) Visura Camerale Storica

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

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



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

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

Trattasi della Stima di un fabbricato, su più livelli, costituito da differenti unità immobiliari, sito in Via Ronchi n° 5, edificato dal nulla negli anni '60, e soggetto a modifiche, anche condonate nel '85, dal De Cuius, ex ante gli attuali eseguiti.

Trattasi dunque della casa ritratta nel suo complesso dalle Foto da n° 1 a n° 6, nella quale sono rintracciabili un appartamento al piano terra, uno al piano primo ed un ulteriore, distribuito in parte al piano primo ed in parte al piano secondo – sottotetto. Oltre a un autorimessa / tettoia al piano terra ed entità comuni.

Quanto all'ubicazione / contesto si precisa che via Ronchi è ubicata nella periferia S/O dell'abitato di Darfo, nella zona residenziale denominata il Cappellino.

Facilmente raggiungibile dal centro del paese attraverso la centrale Via Roma, Via G. Cappellini, e da quest'ultima a poche centinaia di metri dallo svincolo della superstrada, uscita Darfo.

L'immobile in questione è raggiungibile lasciata la Via Cappellini, percorrendo Via Ronchi, e svoltando a sinistra, prima del passaggio a livello, parallelamente ai binari, attraverso una strada interna, che appare essere privata tra le proprietà prospettanti, ma comunque di pubblico accesso, Foto n° 1, fino al cancello di Foto n° 2.



A miglior ragione dell'ubicazione si faccia riferimento all'allegata cartografia, dedotta dai portali di pubblico dominio, quale allegato denominato " Cartografia Inquadramento " .

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 25/01/2021, a preparazione del sopralluogo di inizio operazioni peritali, nonché attraverso successive visure del 19/02/2021.

Le unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Darfo Boario Terme, Sezione Catastale DAR foglio 9-14, mappale 4165, 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, nonché alla visura catastale storica n° T257868 del 19/02/2021, che così identifica l'immobile:

- Mappale 4165 ENTE URBANO, di mq. 365.

AL CATASTO FABBRICATI :

Lotto 1 APPARTAMENTO P. TERRA rappresentato dal sub. 7, censito quale A/3 classe 3, vani 4.5; rendita € 244,03, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T175296, scaricata il 25/01/2021 e visura storica n° T256251 del 19/02/2021;



Lotto 2 APPARTAMENTO P. PRIMO rappresentato dal sub. 6, censito quale A/3 classe 4, vani 4.0; rendita € 247,90, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T175295, scaricata il 25/01/2021 e visura storica n° T256007 del 19/02/2021;

Lotto 3 APPARTAMENTO P. PRIMO - SECONDO rappresentato dal sub. 8, censito quale A/3 classe 4, vani 4.5; rendita € 278,89, si veda la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T175298, scaricata il 25/01/2021 e visura storica n° T256453 del 19/02/2021;

Lotto 1 AUTORIMESSA rappresentata dal sub. 9, censita quale C/6 classe 3, mq. 33, rendita € 98,85, si veda tra gli allegati catastali la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T175299, scaricata il 25/01/2021 e visura storica n° T256694 del 19/02/2021.

Visionati i summenzionati documenti catastali è ravvisata la conformità catastale, fatte salve le lievi difformità edilizie, comunque soggette a messa in pristino, di cui si narrerà ai paragrafi attinenti la verifica in merito alla regolarità edilizia.

Sarebbe comunque ravvisabile la redazione del più opportuno e consono, Elaborato planimetrico di subalternazione.

A tal premesse, si adduce che le situazioni 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'Agazia 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.

BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni

In banca dati catastale, al portale Sister, non è stato rinvenuto l'elaborato planimetrico, di conseguenza l'identificazione delle parti comuni viene condotta sulla scorta delle indicazioni contenute nelle summenzionate schede catastali.

Sono dunque parti comuni:

- A tutti i subalterni la corte comune al livello strada, con la retrostante tettoia aperta di cui alla Foto n° 11 e 12 ;
- Ai Sub. 6 e 8, rispettivamente appartamento al piano primo e primo / secondo, la scale di collegamento, dal piano terra al piano primo, ed il balcone alla sommità, vedi fronte est Foto n° 3;
- Ai Sub. 6 e 8, rispettivamente appartamento al piano primo e primo / secondo, il vano scale di collegamento, dal piano terra al piano sottostrada , il corridoio e la cantina interrata Foto n° 13, 14 e 15.

Si ribadisce la necessita di informatizzazione dell'elaborato planimetrico e l'allibramento del beni comuni, anche attraverso l'assegnazione dei più opportuni subalterni.



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 nei precedenti paragrafi, ovvero, il numero inferiore a 8 unità residenziali, fa sì che lo stabile nel quale le unità in valutazione sono inserite, NON possa essere definito condominio da amministrare ai termini della Legge, 11/12/2012 n° 220.

BA1/e) Regolamento condominiale

L'immobile non è di tipo condominiale.

BA1/f) Confini del/i bene/i

L'immobile in valutazione è caratterizzato dai seguenti confini, dedotti dalla mappa catastale:

Nord: Ferrovia Brescia-Iseo-Edolo

Sud: Fabbricato eretto sulla linea di confine, mappale 9957;

Est: Fabbricato con corte, mappale 4168;

Ovest: Fabbricato con corte, mappale 10835.



BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i

FABBRICATO IN GENERALE

E' stato preannunciato che trattasi di fabbricato pluri-abitativo, sviluppato su due piani fuori terra, oltre sottotetto, Foto da n° 1 a n° 6; cantina interrata, Foto n° 13,14 e 15; quindi accessori piuttosto precari, Foto n° 9,10,11 e 12, anche abusivi Foto n° 7, 8 e 9.

Il fabbricato principale, nel suo complesso è costituito da murature perimetrali in laterizio e/o prismi in cemento, come tipico del periodo costruttivo, dello spessore pari a cm. 25.

Le solette a divisione tra i piani sono in laterocemento. I muri dello scantinato sono in cemento armato gettati in opera, come la rispettiva soletta.

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 principale è in legno, con le gronde, con canali e pluviali in lamiera a forma tondeggiate, le tegole sono in laterizio piano, in uso negli anni '60.

In generale il fabbricato è di tipo energivoro, essendo sprovvisto dei primordiali sistemi di contenimento energetico, è infatti assente qualsiasi componente di isolamento e gli impianti sono di vecchia tecnologia.



Ulteriori dettagli sono rinvenibili nella descrizione delle singole unità immobiliari di seguito riportata.

Si precisa che le altezze interne nette dei locali al piano terra e primo, pari a ml. 2.60-263-264, sono inferiori ai previsti ml. 2.70, così come taluni rapporti aeroilluminanti e caratteristiche igienico sanitarie. Anche le altezza del sottotetto, sono estremamente esigue, pari a ml. 2.20 al colmo e solamente ml. 1.06 - 1.70 alle imposte.

A tal fine si contemplano le deroghe di cui al condono edilizio '85, e relativi certificati di abitabilità, ovvero alle eccezioni, che saranno menzionate al paragrafo E/d).

Per le questioni igienico sanitarie possono altresì essere invocate le deroghe di cui al recente Decreto Semplificazioni, D.L. 76/2020, art 10.2, per le opere antecedenti al D.M. 05/07/1975, e in zona assimilabile alla B.

LOTTO 1 Appartamento al piano Terra

Trattasi dell'appartamento al piano terra confinante ed adiacente all'autorimessa a lato ovest, di cui al punto successivo e con essa caratterizzante il lotto 1. Composto da ingresso Foto n° 16, zona giorno Foto n° 20 e 21 con piccolo locale cottura Foto n° 18, due camere Foto n° 22 e 23, bagno Foto n° 19 e ripostiglio Foto n° 17. L'Altezza interna utile è pari a ml. 2.60. È caratterizzato dalle opere di finitura originarie del periodo costruttivo, con pavimenti in vecchia



ceramica, intonaci civili semplicemente tinteggiati, serramenti in legno a vetro singolo, altamente dispersivi.

LOTTO 1 Autorimessa

Trattasi dell'autorimessa ubicata a ovest, nella porzione a distacco con la proprietà confinante. Particolarmente esigua semplicemente caratterizzata da struttura leggera in ferro, agganciata al muro confinante e al fabbricato, sovrastata da lastra grecata in traslucido. Dunque particolarmente precaria, come dimostrano le rispettive Foto n° 9 e 10, senza alcun impianto. Altezza media all'intradosso dei correnti metallici ml. 2.20 , 2.30 e 2.70.

LOTTO 2 Appartamento al piano Primo

Trattasi dell'appartamento al piano primo, in posizione retrostante a sud, accessibile dalla scala comune a est, visibile in Foto n° 3. Composto da ingresso Foto n° 24, cucina / pranzo Foto n° 25 e 26, due camere Foto n° 28 e 29, bagno Foto n° 27.

L'Altezza interna utile è pari a ml. 2.63. È caratterizzato dalle opere di finitura originarie del periodo costruttivo, con pavimenti in marmettoni e ceramica, intonaci civili semplicemente tinteggiati, serramenti in legno a vetro singolo, altamente dispersivi.

È parte comune, con l'appartamento di cui al punto successivo, la cantina interrata, costituita dai due locali di cui alle Foto 14 e 15, completamente al rustico, accessibile dalla scala a lato N/E di Foto n° 13, altezza cantina 1.95.



LOTTO 3 Appartamento al piano Primo esteso al Piano Secondo

Trattasi dell'appartamento ubicato in parte al piano primo - verso nord, confinante con l'appartamento di cui al punto precedente - e in parte occupante la porzione del sottotetto, non adibito a solaio.

Al piano terra, di altezza pari a ml. 2.64, ha sede l'ingresso e la scala al piano superiore Foto n° 30; la sala da pranzo Foto n° 31 e un adiacente cucinotto Foto n° 32.

Al piano superiore si trova un corridoio centrale Foto n° 33 e 34, con lo slargo terminale di Foto n° 37, a lato ovest si trova il solaio rustico con precaria zona lavanderia Foto n° 35 e 36, completano le due camere di Foto n° 39 e 40, oltre il bagno Foto 38.

I locali abitabili sono caratterizzati dalle opere di finitura originarie del periodo costruttivo, con pavimenti in vecchia ceramica o marmettoni, intonaci civili semplicemente tinteggiati, serramenti in legno a vetro singolo, altamente dispersi.

PARTI COMUNI

L'Area comune al piano terra è caratterizzata da pavimento in cemento, già particolarmente deteriorato, che avvolge il fabbricato per la sua interezza perimetrale.

Si noti che in corrispondenza al lato Nord / Ovest esiste una tettoia, posto auto, meglio rappresentata nelle Foto n° 7 e 8, completamente abusiva e da demolire come sarà narrato nel capitolo riguardante le difformità edilizie.



In posizione retrostante esiste infine la tettoia comune rappresentata nelle Foto n° 11 e 12, anch'essa piuttosto esigua, caratterizzata da struttura in ferro e lamiera.

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

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 emerso che la tipologia impiantistica è caratteristica del periodo costruttivo, pertanto caratterizzata da vecchi impianti irrispettosi dell'attuale normativa e particolarmente energivori.

Il riscaldamento è garantito da vecchie caldaie a gas metano di rete: per l'appartamento sub. 7 e 6 ubicate nelle zone di cottura, per il sub. 9 al pianerottolo che dal piano primo conduce al sottotetto.

Il riscaldamento è altresì integrato da stufe o caminetti a legna.

L'impianto elettrico è allo stesso modo di vecchia data, dotato di esigui dispositivi salvavita, pertanto da verificare e rinnovare.

Visto il periodo costruttivo tutti gli impianti sono sprovvisti delle certificazioni di conformità ex legge 46/90.

Necessitano pertanto di una completa opera di ammodernamento e certificazione, tale questione sarà valutata tra le questioni di deprezzamento.

BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Riferimento normativo :

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

Per l'immobile in valutazione non è necessario l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto le caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché le attività ivi svolte sono estranee all'elencazione di cui all'Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°.



Si segnala comunque, che l'intervento di costruzione originario del fabbricato, ha visto il conseguimento del nulla osta da parte i vigili del fuoco di Brescia, per l'allora autorimessa al piano terra, provvedimento del 16/04/1963, protocollo 36 89/04725, oramai inefficace perché tale locale è divenuto abitazione condonata.

BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Le unità immobiliari si presentano nello stato manutentivo e di conservazione originario non essendo mai state sottoposte a interventi, neppure di ordinaria manutenzione. Sono pertanto completamente da ammodernare, essendo in uno stato odierno appena sufficiente.

BA1/g/4) Analisi Strutturale

Relativamente al fabbricato, ex novo originario, nelle cartelle delle relative pratiche edilizie, visionate durante l'accesso agli atti all'U.T.C., sono state rinvenute le seguenti denunce C.A., depositate all'allora Prefettura incaricata:

- per il fabbricato denuncia protocollo 6502 depositata il 19/04/1963;
- per il balcone denuncia protocollo 803, depositata il 22/04/1969.

Per contro non sono stati rinvenuti i relativi certificati di collaudo statico.



Comunque non si ravvedono, almeno da un'indagine meramente visiva, criticità strutturali, infatti non sono presenti crepe o danneggiamenti strutturali che facciano pensare ad imminente precarietà da un punto di vista statico.

Considerato il periodo costruttivo lo stabile non è di tipo antisismico, qualsiasi futura opera dovrà essere adeguata alla normativa di sicurezza sismica, N.T.C. 2018, capitolo 8 inerenti gli edifici esistenti.

BA1/g/5) Analisi Ambientale

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 sottosuolo, 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.



**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.

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

Le unità immobiliari sono ubicate in una zona a esiguo impatto rumoroso, quale zona residenziale con normale rumorosità, *ciò ad eccezione dell'adiacenza alla rete ferroviaria, con il proprio impatto caratterizzato dal passaggio dei convogli effettivamente rumorosi.*

Dal piano di zonizzazione acustica comunale si evidenzia che l'immobile appartiene alla Zona acustica III, giustappunto quale fascia caratterizzante il tragitto dei binari.

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.



Valori acustici, Diurno 60 (6.00/22.00) – Notturno 50 (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.

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.

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.

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

L'immobile in questione è in *Zona a Vincolo Ambientale per presenza del limitrofo fiume Oglio, rispetto dei ml. 150 ed Galasso.*



L'area NON è soggetta a vincolo idrogeologico.

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 :

Fascia di *Rispetto Ferroviario* , trovandosi a confine nord con la linea della Vallecamonca, Brescia – Iseo – Edolo.

Qualsiasi intervento di costruzione e/o ristrutturazione pesante deve essere assoggettato a deroga dell'ente di gestione ferroviaria, che dovrà emettere il parere di competenza, vincolato alla circolazione incondizionata dei treni.

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

Zona P.A.I. classe di fattibilità 3° *con consistenti limitazioni*.

Nella fattispecie la sottoclasse 3°, quale area allagabile in seguito a piene catastrofiche, indicativamente per eventi con tempo di ritorno maggiore di 200 anni, individuate su base morfologica.

Vincolo comunque superabile attraverso indagine geologica dedicata.

BA1/g/6) Certificazione Energetica

In sede di accertamento il sottoscritto ha verificato se le unità residenziali “ riscaldate “ siano dotate 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, i dati in possesso, foglio, mappale e subalterno. A seguito di tale verifica NON è stato riscontrato/i alcun attestato/i di natura energetica.

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

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.

BB) Identificazione Progresa del/i Bene/i

Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento 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 storiche, contenute nel rispettivo plico catastale.



CATASTO FABBRICATI

- All'impianto meccanografico del 02/01/1989, il mappale 4165 è FU D'accert.
- E' divenuto Ente Urbano a seguito del Tipo Mappale, del 06/11/1987, protocollo n° BS0466165, in atti dal 24/12/2004 (n° 878651.1/1987). Ora costituente l'Ente Urbano di mq. 365 a rappresentazione dell'odierno fabbricato residenziale.

CATASTO FABBRICATI

- Accatastamento originario del 17/09/1979 prot. 2238;
- Variazione a seguito di Condonò '85 n° 187, prot. 18547 e 18548, costituiti e variati i sub da 1 a 5, vedi schede precedenti nel plico dei documenti catastali;
- Denuncia di Variazione, per Ampliamento, del 29/04/1994, protocollo n° 6575.1/1994 , in atti il 23/03/1999, assunse attuali identificativi, già descritti al paragrafo catastale, come allegati nel rispettivo plico. *Tale ultima variazione va ben oltre il ventennio.*

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

Vedasi ispezioni del 09/03/2021, per foglio e mappale, numeri T335819, T347369, T352375 e T354035, oltre alla Ventennale, tutti documenti contenuti nel plico denominato " Documenti Titorarita "

Le U.I. in valutazione sono pervenute agli attuali esecutati:

- In forza di successione testamentaria in morte del marito genitore, ex ante, deceduto il 23/10/2016, denuncia di successione



registrata a Breno il 17/10/2017 al n° 575 volume 9990/17, trascritta a Breno il 20/12/2017 ai nn° 7625/5575 regolata da testamento pubblicato con atto Notaio ██████████ in data 19/05/2017 repertorio n° 113956/17768, registrato a Brescia 2 il 22/05/2017 al n° 21696 Serie IT.

- Anteriormente al ventennio gli immobili predetti erano di proprietà del summenzionato De Cuius, in forza di titoli ultraventennali.

- E' seguita l'Ordinanza di accettazione dell'Eredita, quale atto pubblico del presente Tribunale n° 14225/2018 del 28/06/2019, trascritta il 07/08/2009 ai nn° 3632/4756, che ha conseguito l'azione esecutiva in oggetto come indicato in premesse.

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 repertorio n° 5503 del 09/05/2018, trascritto il 29/05/2018 ai nn° 2389/3107.

Nonché dal successivo pignoramento Repertorio 433 del 26/03/2019, trascritto il 03/05/2019 - Registro Particolare 1945 Registro Generale 2528.

BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti

Negli anzidetti Pignoramenti sono indicati i seguenti dati:

Sezione (- -), Foglio 14, mappale 4165, subalterni da 1 a 9.



BB2/a) Segnalazione delle Difformità

Si segnalano le seguenti Difformità:

- *Non è indicata la sezione **DAR**, anche in relazione al fatto che il Comune catastale di Darfo Boario Terme è diviso in più sezioni, di conseguenza le U.I. pignorate, potrebbero riguardare immobili in altre sezioni, e non quello in valutazione.*
- *I subalterni 1,2,3,4 e 5, pignorati, si riferiscono alle U.I. ex ante, sopresse, vedi paragrafo riguardante la storia catastale ventennale.*

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

Nessuna salvo introduzioni comuni.

BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento

Vedi paragrafi precedenti.

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

E' già stato relazionato che l'immobile è correttamente identificato in catasto. Mancherebbe l'introduzione dell'elaborato planimetrico, la cui assenza non pregiudica la circolabilità, ex legge Bersani.

C) Stato di Possesso

C/1) Stato Libero o di Occupazione

Durante l'accesso ricognitivo ai luoghi effettuato, unitamente al custode, in data 16/02/21 è emerso che le U.I. in questione risultano



occupate, in parte da taluni degli esecutati, in parte da terzi. È dunque susseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe Comunale al fine di aver ragione sui residenti e all'Agenzia delle Entrate, ex Ufficio del Registro, in relazione ai titoli opponibili.

Nel plico denominato " Stato libero / occupato - titoli opponibili / Non " sono contenuti i documenti di tale verifica.

- Di fatto, e come avvalorato dal rispettivo certificato di residenza e stato di famiglia l'appartamento al piano terra Sub. 7 è occupato dall'anziana madre della famiglia degli esecutati.

- L'appartamento al piano primo e sottotetto Sub. 8, è occupato da una delle Sig.re esecutate, con il proprio coniuge, come dimostra il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia e come di fatto riscontrato.

- Infine l'appartamento al piano primo, retrostante, Sub. 6, risulta di fatto occupato da una famiglia egiziana, come dimostra il relativo certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, e come di fatto riscontrato, occupazione avvalorata dal titolo opponibile di cui al punto successivo.

C/2-a) Titolo di Occupazione

Il relazione a quanto riportato al paragrafo precedente, l'occupazione dell'appartamento al piano primo di cui al mappale 4165 sub. 6, da parte di una famiglia egiziana, è avvalorato da Contratto di Locazione, stipulato il 01/10/2017, registrato



telematicamente, all'Agenzia delle Entrate in Clusone, presentato il 16/10/2017, registrato in pari data al n° 2062 serie 3/T. Con validità dal 01/10/2017 al 30/09/2021

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

Il è titolo opponibile, in quanto contratto di locazione registrato, depositato in data 16/10/2017, è antecedente al pignoramento del 29/05/2018.

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

Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa alcuna irregolarità in merito al pagamento delle imposte annue.

C/2-d) Congruità del Canone

Il contratto di locazione di cui al punto precedente prevede un canone annuo pari a € 3.6000,00; *che risulta più che congruo* con quello valutato nella parte conclusiva della valutazione e riportato in C/3), pari ad € 1.984,65.

C/3) Valore locativo del Bene/i

Ai paragrafo I), la parte valutativa, si conclude con la determinazione del valore locativo in attinenza al contratto di locazione menzionato al precedente C/2-a), il valore locativo annuo è pari a € 1.984,65.

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



Situazione non attinente, coniuge ex ante, esecutato, già usufruttuario.

C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo

Vedi quanto già dettagliato nei precedenti paragrafi C).

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

Vedi dettagli nei paragrafi successivi.

D/1-a) Di qualsiasi natura

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.

L'anziana Signora, riconoscibile tra le parti esegutate, è usufruttuaria e tale questione sarà valutata nella parte conclusiva della stima, distinzione tra valore del diritti di Usufrutto, rispetto al valore della Nuda Proprietà.

Nei registri immobiliari non risultano iscritti altri simili vincoli opponibili.

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

Durante il sopralluogo ricognitivo, anche su testimonianza della parte esegutata presente, è stato accertato che a lato ovest, Foto n° 3 e 4, è in essere un passaggio a favore della proprietà retrostante per accesso all'ex locale sala giochi di famiglia, poi



ceduto a terzi retrostanti. Allora costituente il mappale 6273, ora unito al 9957.

Tale situazione è confermata nei registri immobiliari, risultando pertanto opponibile detta servitù di passaggio pedonale e carraia, così iscritta, anche se in luogo, la stanga metallica visibile in basso a sinistra, sulla Foto n° 4, farebbe pensare ad una sola situazione pedonale.

L'atto di costituzione, del notaio [REDACTED], repertorio 129708/26411 del 01/12/2006, è stato trascritto il 09/12/2006 ai nn° 7851/10364, quale costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

A favore del DAR/14 mappale 6273, dominando il mappale DAR/14 mappale 4165 Sub --, presumibilmente quale corte comune con subalterno da allibrare.

Vedasi ispezione T1 375832 del 09/03/2021 contenuta nel plico della titolarità.

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

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

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

Vedi dettagli in paragrafi precedenti e successivi.

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

Non rinvenuti simili vincoli.



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

Non rinvenuti simili vincoli.

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

Vincolo Ambientale ex Galasso, 150 m fiume Oglio.

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

Non rinvenuti simili vincoli.

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, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 3°: *con consistenti limitazioni*
- Appartiene alla Classe di sensibilità paesistica : 2 / bassa.
- Appartiene alla zona *di tutela ambientale ml. 150 fiumi*
- NON Appartiene alla *zona a rischio è tutela idrogeologica.*

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.



D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi

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

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

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.

D/2) Amministrazione Condominiale

Essendo l'immobile caratterizzato da meno di n° 8 unità immobiliari - ai sensi dell'Art. 9, 1° comma della Legge 220/2012, a modifica dell'art. 1129 del C.C. - NON rientra tra quelli con l'obbligo di nomina di un amministratore condominiale.

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

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

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..



D/2-c) Vincoli di destinazione

Non sono state riscontrate simili situazioni.

D/2-d) Limitazione all'utilizzo

Non sono state riscontrate simili situazioni.

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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

D/3-b) Spese Fisse

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

D/3-c) Spese di gestione ordinaria

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

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

Questione non attinente, non è condominio amministrato.

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

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



E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile

La verifica urbanistica è stata condotta con accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, nel mattinata del 08/03/2021.

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 fabbricato è stato costruito novo con due provvedimenti di Licenza Edilizia originari degli anni '60, altre autorizzazioni hanno riguardato interventi minori, infine, a seguito di opere difformi, sono state conseguite due sanatorie edilizie di cui al condono '85. In linea generale il fabbricato è conforme da un punto di vista edilizio, tranne esigue questioni che saranno trattate nel paragrafo successivo, riguardante gli interventi abusivi.

E/a-1) Titolo Originario Licenza di Costruzione P.E. 451/63

Con Licenza Edilizia P.E. 451/63, n° 998/63 del 21/03/1963, fu consentita la costruzione del fabbricato in questione, costituito da autorimessa ed accessori piano terra, un appartamento al piano primo e il sottotetto inabitabile, senza cantina interrata.



Dell'ingombro pari a ml. $(7.00 \times 13.60) + (1.00 \times 4.50)$, ed altezza interna pari a ml. 2.30 al piano terra, ml. 3.00 al piano primo e ml. 1.80 al colmo del sottotetto.

E/a-2) Licenza di Costruzione P.E. 1674/69

Con Licenza Edilizia P.E. 1674/69, prot. n° 2046 del 30/04/1969, fu consentita la costruzione del balcone con relativa scala che conduce al piano primo, ovvero, l'accesso di collegamento visibile in Foto n° 3, sul fronte N/E. Conforme alla situazione odierna.

E/a-3) Autorizzazione P.E. 6153/84

Con parere della Commissione Edilizia comunale, n° 2499, del 13/04/1984, P.E. 6153, fu consentita la costruzione - al lato N/O, ove attualmente ha sede l'autorimessa / tettoia - del un muro di recinzione, di altezza pari a ml. 1.00, con sovrastante rete metallica, previo parere dell'ente di gestione ferroviaria.

E/a-4) Autorizzazione P.E. 6361/85

Con parere della Commissione Edilizia comunale, n° 10309, del 28/01/1985, P.E. 6361, fu consentita l'apertura di una nuova porta al piano primo, ovvero, quella a lato N/E, che attualmente costituisce l'ingresso principale all'appartamento sub. 8.

E/a-5) Condono '85 n° 187 (fabbricato)

A seguito di diversificati interventi senza titolo, a variante rispetto ai provvedimenti autorizzativi edilizi summenzionati, fu conseguita la



Concessione Edilizia in Sanatoria n° 187/condono '85, a seguito di domanda presentata il 24/03/1986 e rilasciata 26/07/1990.

La sanatoria ha riguardato la formazione dell'appartamento al piano terra, in luogo dell'originaria autorimessa e degli accessori, anche con aumento del volume, essendo l'altezza, passata da ml. 2.30 a ml. 2.60. Ha riguardato altresì la formazione dell'appartamento autonomo al piano primo cui al Sub. 6, e la porzione di cui al Sub. 8, collegata al sottotetto.

Quindi la realizzazione della porzione abitabile al piano sottotetto, l'aumento volumetrico, quale situazione attualmente identificata nella scheda catastale di cui al Sub. 8 piano secondo.

E/a-6) Condono '85 n° 1095 (Autorimessa)

A seguito della costruzione, senza titolo, della autorimessa di cui all'attuale Sub. 9, fu conseguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1095/condono '85, a seguito di domanda presentata il 26/06/1987 e rilasciata 26/07/1990.

Trattasi dell'autorimessa in struttura leggera, a lato N/O, di cui alle Foto n° 9 e 10, concessa nelle dimensioni pari a ml. 2.80/2.90 x 11.60, *di fatto poi ampliata abusivamente*. Altezza autorizzata, accatastata e di fatto rilevata, pertanto conforme: media ml. 2.00, 2.30 e 2.70, sotto i profilati metallici portanti.



E/a-7) Concessione Edilizia n° 8748/90

Con Concessione Edilizia, prot. n° 13998, del 17/12/1990, P.E. 8748, fu consentita la costruzione della tettoia a lato Sud, Foto n° 11 e 12.

Delle dimensioni pari a ml. 4.10 x 4.20, di cui ml. 2.90 attualmente sulla proprietà in questione, e caratterizzante il B.C.N.C.. Altezza autorizzata, accatastata e di fatto rilevata, pertanto conforme: ml. 2.20 e 2.60, sotto i profilati metallici portanti.

E/a-8) Pratica Edilizia n° 9848/93

Con Pratica Edilizia, riferimento prot. n° 9581, del 21/07/1993, P.E. 9848, fu espresso parere favorevole al rifacimento del tetto al fabbricato originario, previa autorizzazione dell'ente ferroviario, ciò con sostituzione dell'orditura in legno e delle tegole in cotto degradate con nuove canadesi. Molto probabilmente l'intervento non fu attuato, perché ad oggi la copertura è costituita da vecchie tegole in laterizio, come la struttura portante in legno, che sembra ancora quella originaria.

E/b) Agibilità

Per gli interventi edilizi di cui alle Licenze di Costruzione originarie non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità.

Per contro i Condoni del '85, a termini dell'Art. 35 comma 20, della Legge 47/85, *smi, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari*, sono stati rilasciati i rispettivi Certificati di abitabilità:



n° 187 del 26/07/1990 per la parte abitativa;

n° 1095 del 31/07/1990 per l'autorimessa.

Tali certificati sono comunque da assumere con tutte le problematiche di deroga, correlate alla particolare procedura dei condoni edilizi.

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 grafico è contenuto nel plico dei documenti autorizzativi, in particolare le ultime due pagine, che identificano le porzioni difformi, campite in rosso e contrassegnate con le lettere A, B, C, e D.

- La difformità di cui alla lettera A riguarda l'abusiva costruzione della tettoia autorimessa fronte strada, rappresentata nelle Foto n° 7 e 8, delle dimensioni medie pari a ml. 3.35 x 3.20, oltre a sbalzo di ml. 1.40, h = 1.90. Interamente realizzata con struttura metallica precaria.
- La difformità di cui alla lettera B riguarda l'abusivo ampliamento della tettoia autorimessa di cui al Sub. 9, avanzata di ml. 4.70 x 3.00, h media, ml. 2.00, come si vede nell'attaccamento di struttura in Foto n 9. Sempre con struttura metallica precaria.
- La difformità di cui alla lettera C, riguarda l'abusivo collegamento della tettoia autorimessa, con tettoia comune, in posizione



retrostante, ml. 2.00 x 2.90, altezza variabile a collegamento due strutture, h media 2.60 – 2.70. Anche in tal caso con struttura metallica precaria.

- La difformità di cui alla lettera D, è di lieve portata trattandosi della formazione del cucinino, Foto n° 32, nel sottoscala - sotto pianerottolo, nella porzione di appartamento al piano primo di cui al Sub. 8, compresa formazione dell'apertura con l'adiacente sala da pranzo ritratta in Foto n° 31.

Si precisa che quest'ultimo intervento è di facile risoluzione attraverso un titolo minore a sanatoria, che può essere una SCIA, con sanzione minimale pari a € 516,00, così applicata nella prassi delle amministrazioni comunali per similari interventi edilizi.

Al contrario, le difformità di cui alle lettere A, B, e C, trattandosi di strutture estremamente precarie, quasi a carattere provvisorio, soprattutto per questioni di lotto saturo, dunque mancanza di SIp, e per ultimo ha ragione di distanze dai fabbricati, confini e ferrovia, *risultano non sanabili e pertanto destinate alla messa in pristino.*

Qualora fosse riscontrata qualche giurisprudenza, che in qualche modo ne consentirebbe la sanatoria, i rispettivi costi, supererebbero di gran lunga superiori al valore delle medesime precarie strutture, tale circostanza dimostra ulteriormente *l'opportunità di demolizione e messa in pristino alla situazione precedente dei luoghi.*



La parte estimativa del presente rapporto di valutazione, concluderà con la stima dei costi di demolizione e messa in pristino dei corpi di cui alle lettere A, B, e C, e quelli di sanatoria per l'intervento D.

E/d) Abitabilità eccezioni Condoni '85

Con i provvedimenti dei condoni '85, i locali possono essere considerati abitabili, a seguito delle particolari deroghe previste all'Art. 31, comma 20, della Legge 47/85.

Si fa comunque presente che nella prassi edilizia, non tutti gli enti sono concordi nel riconoscere tali deroghe applicabili, soprattutto nella fattispecie di sottotetti, con esigue altezze come quelle in questione, di gran lunga inferiori al minimo previsto in ml. 2.40, dalla legge regionale sul recupero abitativo dei locali all'ultimo piano, già derogatoria dei ml. 2.70, netta prevista per il resto dei locali abitabili.

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.

In base suddetto strumento urbanistico l'immobile in valutazione si



trova in zona residenziale già concretizzata, definita “ Zona Residenziale di Completamento ” , nella fattispecie con indice B/3, disciplinata dall’Art. 56 delle N.T.A., stante il quale sono ammesse prevalentemente attività di completamento edificatorio e di adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità abitativa.

- Indice edificabile, quale rapporto (Uf) è pari a 0.50 mq/mq della superficie fondiaria.

- Altezza massima ml. 11.00, TRE piani, o conferma esistente.

- Distanza dai confini ml. 5.00.

- Distanza tra fabbricati ml. 3.00 con atto registrato e trascritto, salvo i ml. 10.00 fra pareti finestrate.

- E’ ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine.

In merito all’esistente si faccia riferimento agli interventi di ristrutturazione nei vari gradi previsti dall’Art. 3 del D.P.R. 380/01, smi.

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



E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche

E' già stato indicato che il fabbricato in questione è stato realizzato, già da tempo pertanto si presumono esaurite le eventuali pendenze urbanistiche.

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.

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

E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria

Il lotto sul quale è edificato il fabbricato caratterizzante le U.I. in valutazione può considerarsi Saturo, pertanto senza ulteriore possibilità edificatoria.

Infatti il lotto in questione ha una superficie catastale pari a mq. 365.

Stante l'attuale zona l'indice edificatorio IF è pari allo 0.50 mq./mq..

La Slp ammessa è quindi corrispondente a $365,00 \times 0,5 = \text{mq. } 182,50$.

La Slp della parte abitabile originaria al piano terra e primo, è già pari a $\text{mq. } 2 \times 99,70 = \text{mq. } 199,40 > \text{mq. } 182,50$, a cui va aggiunta la particolare superficie del sottotetto condonata, e verificata quella delle diverse tettoie.

F) Formazione dei Lotti

Vista la conformazione immobiliare, l'ubicazione e le caratteristiche delle pertinenze rispetto alle unità immobiliari principali, le



destinazione già in essere, la distinzione catastale attuale, nonché le diverse problematiche esposte in Due Diligence, anche in relazione agli assunti dell'esecuzione in corso, si ritiene opportuna la seguente suddivisione in lotti.

LOTTO 1 Appartamento al piano Terra, con corrispondente e confinante Autorimessa, DAR/14 mappale 4165 sub. 7 e DAR/14 mappale 4165 sub. 9

LOTTO 2 Appartamento al piano Primo, DAR/14 mappale 4165 sub. 6, con possibilità di parcheggio sulla corte comune.

LOTTO 3 Appartamento al piano Primo esteso al Piano Secondo, DAR/14 mappale 4165 sub. 8, con possibilità di parcheggio sulla corte comune.

F/1) Divisibilità dell'immobile

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

Considerata la suddivisione dei lotti così attuata la questione non è attinente.

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 le individuate U.I. .

Si faccia pertanto riferimento ai conteggi valutativi contenuti nel rispettivo plico.



F/3) Vincoli di Pertinenzialità (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 di almeno un appartamento con propria autorimessa pertinenziale.

G) 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., ed è divulgatore attivo in ambito estimativo

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 similari.

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 similari 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.)
- 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

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

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.

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

Di seguito vengono rappresentate le caratteristiche descrittive, localizzative ed economiche del comune di Darfo Boario Terme, ai fini di una puntuale rappresentazione delle situazioni estimative a carattere esterno, quindi a definizione del filteringh.

Ai fini di una puntuale ricognizione dell'ambito di appartenenza si faccia riferimento all'allegato V2 Denominato " Caratterizzazione Comune di Darfo Boario Terme ", parte integrante della presente.
Estratto da *Italpedia*®

In linea generale trattasi di un comune al centro Valle Camonica, che da oltre un secolo è caratterizzato dal più importante apparato economico commerciale, turistico ed anche industriale della valle, trainante il resto delle economie dei paesi circostanti.



A Boario Terme si trovano infatti le rinomate terme, con l'appartato turistico – ricettivo a contorno.

In generale a Darfo si trovano numerose attività commerciali ed anche il più grosso centro commerciale della valle, ovvero, l'Adamello.

E' datato dei servizi pubblici essenziali, di scuole, anche superiori, comoda viabilità e quanto necessario al dignitoso vivere.

Di riflesso vivono anche le frazioni, così come l'aggregato urbano del Cappellino, al quale è riconducibile l'immobile in valutazione.

Negli ultimi anni, il mercato immobiliare del comune più popoloso e infratrutturalmente più dotato valle, non è particolarmente vivace, a ragione dell'odierna crisi del settore. Infatti le compravendite effettuate negli ultimi periodi sono riservate per lo più a sistemare questioni arretrate, magari civilistiche, di eredità, famigliari ecc..

Pertanto sono ben diverse da quelle che configurano un mercato attivo delle compravendite da cui attingere i comparabili.

Il sottoscritto si è infatti collegato al recedente servizio dell'Agenzia delle Entrate, denominato " O.M.I. consultazioni valori immobiliari dichiarati " riscontrando a parità di categoria catastale A, e numero vani, valori che vanno da un minimo al suo doppio, che mai saranno in tolleranza mediabile, a dimostrazione dell'inattendibilità dei dati di mercato.



G4-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 vani e/o pertinenze. *Nonostante ciò sono particolarmente precarie da un punto di vista della manutenzione ordinaria e straordinaria. Delle condizioni di risparmio energetico, essendo sprovviste di qualsiasi forma di isolamento termico, serramenti primordiali e dotate di impianti energivori. Il fabbricato principale è dotato di una struttura portante tipica degli anni '60, dunque sprovvisto di qualsiasi forma antisismica, le strutture accessorie, riconducibili alle tettoie sono particolarmente precarie.*

Si evidenzia infine l'adiacenza alla ferrovia, che sovente scoraggia le compravendite in tale ambiti, soggetti a rumorosità e vibrazioni, dovute al passaggio dei treni.

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

Premesse le questioni esterne ed interne alle unità immobiliari in stima, chiaramente esposte ai precedenti due paragrafi, anche in relazione al fatto che nel presente periodo di stagnazione, risulta impossibile rinvenire un adeguato numero di comparabili attendibili, considerante, in aggiunta, le diverse precarietà enunciate in Due Diligence, non rimane che l'affidamento al metodo di Valutazione dei Costi Deprezzati in sommatoria tra il Valore dell'Area, in tal caso edificabile-edificata, dei costi edili ed impiantistici di



riproduzione analoga di un immobile uguale a quelli in stima, e di tutti i costi accessori come nel prosieguo ben documentati, ed opportunamente deprezzati in relazione alla vita utile e trascorsa ed all'effettivo stato in essere.

In tal modo, scomponendo la parte dei Costi di Costruzione dal Valore dell'Area Edificabile-Edificata, si riduce di molto l'incognita sul valore collegato al mercato della zona ed alla particolarità dell'immobile particolare e speciale.

Infatti la componente dei Costi è facilmente determinabile e soprattutto documentabile, al contrario del Valore dell'Area piuttosto aleatorio e soggetto ai fenomeni di precarietà del mercato e/o mercato condizionato, crisi del settore, congetture economiche interne od esterne al comparto, recessioni, inflazioni, sovra economie, speculazioni e simili fenomenologie.

Pertanto, con il Metodo dei Costi adottato, si riduce di molto la componente aleatoria del Valore dell'Area Edificabile, ponendo così l'attenzione alla componente dei Costi più stabile e documentabile, nell'ottica della determinazione di un Valore più prossimo a quello di un Mercato postulante i costi.

G/4-d) Esplicazioni del Metodo Assunto

Il metodo della comparazione diretta del prezzo di immobili simili, definito dagli standard internazionali M.C.A. (Market Comparison



Approach o del Confronto di Mercato), e ritenuto il principale sistema di stima, ed è in testa alla gerarchia estimativa.

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 similari 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.

L'esplicazione e la formulazione del metodo sono contenuti nell'allegato plico V3 denominato " Approccio scientifico metodo M.C.A. ".

Al fine di ponderare la fattiva esistenza dal mercato e raccogliere i più opportuni comparabili, il sottoscritto si è collegato al recedente servizio dell'Agenzia delle Entrate, denominato " O.M.I. consultazioni valori immobiliari dichiarati " riscontrando a parità di categoria catastale A, e numero vani, valori che vanno da un minimo al suo doppio, che mai saranno in tolleranza mediabile, a dimostrazione dell'inattendibilità dei dati di mercato. Vedasi i risultati di tale indagine contenuta nel plico denominato " Conteggi valutativi - tabelle Excel - elementi giustificativi " di seguito denominato Plico Valutativo.



Dimostrata, in tal modo, l'inattendibilità dei dati di mercato, anche in relazione alle precarietà delle U.I., da ponderare con minuzia, si ritiene appropriato il metodo dei costi, opportunamente deprezzati, tenuto conto del valore, in termini urbanistici, dell'area.

L'esplicazione e la formulazione del metodo sono contenuti nell'allegato plico V4 denominato " Approccio scientifico metodo Cost Approach ", al quale si rimanda per le ulteriori delucidazioni.

H) VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)

*Per la parte valutativa (Analisi – Calcoli) si faccia riferimento al plico denominato " Conteggi Valutativi – Tabelle Excel® - Elementi Giustificativi ", di seguito abbreviato in "plico di valutazione ".
Altresì agli schemi grafici allegati del medesimo plico, dedotti dagli elaborati progettuali autorizzativi, raffrontati allo stato dei luoghi avendo a riferimento la documentazione catastale, necessaria alla definizione dei limiti dell'U.I. in questione.*

Verrà innanzitutto determinato, con metodo analitico- tabellare, il valore di costo di costruzione edile ed impiantistico di tutte le U.I. caratterizzanti il fabbricato in valutazione, ovvero, dapprima ne verrà determinato costo a nuovo (Cn), poi Deprezzato (1-D%) in relazione alla vita trascorsa (t), in rapporto alla vita utile (n), alla vetusta, degrado effettivo, ecc..

Verrà poi determinato il rapporto complementare (Rc), in correlazione al valore dell'area già edificata (Va) assunta in termini



volumetrici, ovvero, quale valore dell'area edificabile, che permette, o ha permesso, l'edificazione in questione. In tal caso verrà assunta a riferimento l'U.I. al piano terra, confrontata con immobili simili nel mercato, affinché sia conseguito il più probabile rapporto complementare, da distribuire anche sul resto delle U.I. in valutazioni.

H/1) Cc = Costo di costruzione edile ed impiantistico

Unitario e tabellare

Il Costo di Costruzione edile ed impiantistico viene determinato per via tabellare mediante il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2019, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano, Parte I° , prezzi costruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie, Tipologia A2, tipologia edilizia residenziale di medio pregio, edificio residenziale plurifamigliare, costo dell'opera pari a € 1.107,00 al mq., ovvero, € 336,00 al mc. .

Tale entità sarà opportunamente adattata alle diverse situazioni delle U.I. in valutazione, a relazione della tipologia costruttiva, ad esempio se in muratura, in C.A. o in ferro, oppure serramenti vecchi o nuovi , assenza di isolamento termico, impiantistica ecc. . Dall'elaborazione in Excel® inserita nel plico di valutazione si veda la più opportuna suddivisione, che conduce ai sotto riportati costi diversificati per unità di superficie:



APPARTAMENTI (SUP) € 987,33 mq. di cui € 495,27 riferibili alle opere strutturali, € 339,41 alle finiture e € 152,66 per impianti, SUPERFICI ACCESSORIE (ACC), quindi i solai e cantine in muratura appartenenti al fabbricato principale, € 495,27; quale quota strutturale.

SUPERFICI ACCESSORIE PRECARIE (APRE), quindi le precarie tettoie perimetrali al fabbricato principale, € 115,57, quale quota opere in ferro con copertura e lattoneria, oltre alla quota dell'aerea esterna pavimentata, pari a € 100,63, essendo così residuale dalle tettoie, pertanto complessivi € 216,20.

BALCONE (BAL) valutato in € 225,89, per sommatoria delle entità riferibili alle opere in C.A., oltre alle opere in ferro e di pavimentazione, queste ultime assunte per metà a causa del deprezzamento diverso rispetto alle opere strutturali.

AREA ESTERNA PAVIMENTATA (EPAV) valutata nella in € 100,63, come i balconi; quale entità delle opere strutturali interessanti la costruzione delle murature di recinzione, anche di sostegno.

H/2) Cc = Costo di costruzione edile ed impiantistico

Complessivo

Dalla moltiplica dei succitati costi di costruzione unitari, a mq., per le rispettive superfici (SUP, ACC e varie), desumibili dagli allegati Schemi grafici, comprese parti comuni ripartite in millesimi, si



determina il costo di costruzione edile ed impiantistico, complessivamente pari a **€ 328.560,79.**

Vedi Plico Valutativo, prospetti in A/3.

H/3) Componenti accessorie al Costo di Costruzione

H/3-a) Stp = Spese tecniche e di progettazione

Tra questi costi vengono annoverate le spese tecniche e di progettazione nell'ordine del 5%, tenuto conto dell'effettiva opera di progettazione del compendio in questione.

H/3-b) ? = Imprevisti

Trattasi degli imprevisti del momento, non valutabili in via preventiva, normalmente nell'ordine del 5%.

H/3-c) Oc = Oneri Concessori

Tra questi costi vengono annoverati gli oneri concessori, per la quota riferita al Contributo sul Costo di Costruzione, attualmente pari a € 415,23, maggiorazione del 25% riferibile alla classe di appartenenza, per totali € 519,04 al mq., per 8% su costo di costruzione riferito alla superficie utile abitabile ed al 60% della superficie non residenziale.

Per la componente di urbanizzazione si assumeranno gli importi unitari desumibili dal portale Suap del comune, dunque un'entità pari a € 5,00 al mc. quali oneri primari ed € 15,00 al mc. quali oneri secondari.



H/3-d) Of = Oneri finanziari tipici dell'attività di immobiliare

H/3-d/1) i = Interessi sul capitale anticipato:

Tra questa voce vengono compresi gli interessi che l'imprenditore immobiliare deve sostenere al fine di approvvigionare il cantiere con il denaro necessario alla costruzione dell'ipotetico immobile da porre sul mercato. In tal caso si ipotizza (quale assunzione di stima) un solo anno di partita di giro in quanto si pone condizione di vendere per stati di avanzamento, pertanto il denaro che esce ai fini della costruzione viene compensato dal denaro che entra quali acconti sugli stati di avanzamento, per tale motivo si assume un esiguo saggio di rischio commisurato ad un interesse del 2%, calcolato, in tal caso sul costo di costruzione, investimento area determinata a se stante, tenuto conto della crisi economica, pertanto già valutato in deprezzamento per crisi.

H/3-d/2) R = Reddito dell'imprenditore immobiliare

Il reddito dell'imprenditore immobiliare non è altro che il guadagno vero proprio dell'imprenditore, che si assume il rischio dell'intervento di acquisizione dell'area, costruzione del fabbricato e successivo posizionamento sul mercato. In tal caso, vista la recessione del mercato, si esemplifica un entità non superiore al 5



%, appunto perché si ipotizza (quale assunzione di stima) di vendere già sulla carta e per stati di avanzamento.

H/4) \sum costi + \sum Of (dicasi anche Valore a Nuovo)

Vedasi prospetti di calcolo allegati **€ 404.424,22.**

H/5) Deprezzamenti

Il valore determinato ai precedenti paragrafi è quindi relativo alla componente dei costi necessari a riprodurre a nuovo il fabbricato in stima, ovvero, le sue singole parti, o le opere di strutturazione.

Ai fini delle stime secondo gli standard internazionali i deprezzamenti possono essere assunti nel seguente ordine di *Vetusta, Obsolescenza Funzionale ed Economica.*

Si precisa che il degrado fisico (vetustà) deriva dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio per il trascorrere del tempo e per cause accidentali, la perdita di valore risulta pertanto dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è stato destinato.

L'obsolescenza funzionale è invece legata alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idoneo alle esigenze dei fruitori, la perdita di valore risulta dall'inefficienza dell'edificio, soprattutto rapportabile alle moderne tecnologie e caratteristiche costruttive, impiantistiche, ecc. (nell'era moderna valga l'esempio dei computer che dopo un anno valgono un decimo del loro prezzo



d'acquisto a conseguenza di nuovi modelli più evoluti, o l'analogo esempio delle autovetture).

Infine l'obsolescenza esterna o economica è relativa a condizioni esterne al fabbricato, soprattutto attribuibili a cambiamenti sfavorevoli dell'ambiente economico, della legislazione, degli strumenti urbanistici, della localizzazione, degli spostamenti del settore edilizio ed immobiliare e così via; nel caso in oggetto valga ad esempio il deprezzamento conseguente alla crisi economica in atto.

I Valori di Riproduzione a Nuovo, come determinati ai precedenti paragrafi, ovvero, nei fogli di elaborazione, quali sommatorie tra i costi di costruzione, impiantistici, accessorie, oneri vari e componente finanziaria, dovranno essere deprezzati considerandone gli anni di vita intermedi rapportati alla vita utile complessiva.

Il Valore Deprezzato risulterà pertanto pari a Valore a nuovo (\sum Costi ed \sum Of) x (1 – Dt%) .

Anche in tal caso vedasi le conclusioni nelle singole tabelle di elaborazione.

H/6) \sum del Costo di costruzione deprezzato

In merito alla data di esecuzione dei diversi interventi, pertanto della rispettiva asservibilità *non si hanno riferimenti certi*. Il fabbricato ex novo è infatti ipotizzabile successivo al '63, quale data del primo



provvedimento autorizzativo. Il balcone al piano primo, con la scala esterna, in sostituzione di quella interna, è successivo al '69, pertanto la realizzazione dell'appartamento al piano terra dovrebbe, con tutta probabilità, essere successiva a tale data. La porta al di accesso all'attuale sub. 8, con la scala di accesso al sottotetto è ipotizzabile successiva al 1984. Così come l'autorizzazione del muro a N/O, il cui elaborato grafico rappresentava l'inesistenza dell'autorimessa Sub. 9, al 1984/85.

Le pratiche di condono sono riconducibili agli interventi eseguiti tra il 30/02/77 e 01/10/1983.

In tale situazione i deprezzamenti non saranno determinati in rapporto all'entità (t/n), essendo difficile determinare la componente vita trascorsa (t), ma ipotizzando entità di vita residuale (m).

Parametri derivabili dallo stato odierno di finitura e manutenzione, della prospettiva ristrutturativa che tutt'ora può garantire la parte strutturale, la possibilità abitativa ancora residuale, seppur carente delle moderne tecnologie. Tutti elementi che possono assicurare ancora le entità di vita residuale (m), esposte nel foglio di elaborazione contenuto nel Plico Valutativo.

Il costo complessivo a nuovo viene pertanto ridotto - come da prospetti di calcolo calcoli allegati - a **€ 105.560,91.**

A tale somma andrà poi aggiunta l'entità degli oneri concessori relativi alla componente dell'urbanizzazione primaria e secondaria,



nel senso che tali oneri vanno pagati una volta sola in relazione alla volumetria originariamente costruita, a differenza dell'entità della componente sul costo di costruzione che va versata al rilascio di ogni titolo autorizzativo consistente. Ecco perché l'entità sul costo va deprezzata, mentre l'entità sull'urbanizzazione va considerata per intero, come già adempiuta in origine.

Per l'immobile in questione la quota degli oneri di urbanizzazione è pari a € 15.408,00 da sommare la costo deprezzato, che porta l'entità complessiva a **€ 120.968,91.**

H/7) f = Valore dell'area edificabile -edificata

Quella in oggetto è senza dubbio un area edificata in quanto già interessata dalla costruzione del fabbricato in questione, ai fini della presente verrà però assunta quale area mondata dalla costruzione, quindi area edificabile, giusto perché si vuole valutare la riproduzione di un fabbricato.

Come già evidenziato ai primi paragrafi del capitolo valutativo, il Valore dell'Area Edificabile rappresenta l'incognita di tutta la stima, ciò in quanto tale entità è soggetta agli andamenti del mercato, pertanto difficilmente attribuibile nei periodi di stagnazione e/o recessione come quello attuale.

A ragion veduta, sarebbe appropriato il metodo diretto della comparazione (M.C.A.) con altre Aree similare, però, se il mercato è fermo o inesistente, di conseguenza tale dato non è posseduto



nel tantomeno determinabile per il futuro, ovviamente incerto. *A tal punto il sottoscritto ritiene appropriata la Metodologia Sostitutiva di seguito proposta, che fornirà sì un dato approssimato, ma scientificamente sostenibile, secondo le basi dell'estimo classico unito ai fondamenti di matematica finanziaria.*

Il metodo proposto è una chiara derivazione del **Valore Complementare**, quindi del connubio inscindibile fra Area Edificabile e Fabbricato. Secondo gli (I.V.S.) derivante dal *Market Oriented* (Orientamento del Mercato) , più precisamente del *Extraction Method* (Metodo di Estrazione) , basato sul Rapporto Complementare (Rc).

H/7-a) Formulazione Valore dell'Area da (Rc)

Si inizia pertanto con il definire Rapporto di Complementarietà (Rc) il rapporto tra il Valore di mercato dell'Area Edificabile (Va) ed Valore di Mercato del Fabbricato (Vf).

Da ciò si deduce che Va può essere pari anche a Vf x Rc.

Considerato altresì che Vf può essere pari anche a $\sum \text{costi} + Va$, dove $\sum \text{costi}$ deriva dalla sommatoria delle voci già enunciate (C.c. + C.a. + i + r), si deduce che $Va = (\sum \text{costi} + Va) \times Rc$.

Quindi $Va = \sum \text{costi} \times Rc + Va \times Rc$.

Essendo che $Va - Va \times Rc = \sum \text{costi} \times Rc$, si deduce che $Va \times (1 - Rc) = \sum \text{costi} \times Rc$, pertanto **$Va = \sum \text{costi} \times Rc / (1 - Rc)$** ,



assunta quale formula utile alla determinazione del Valore dell'Area edificabile incognita nel presente Rapporto di Valutazione.

H/7-b) Determinazione della Σ costi

Si faccia dunque riferimento al plico valutativo, nella fattispecie ai dettagli di calcolo relativi alla “ Determinazione del Rapporto Complementare Rc “, derivati dal prospetto di calcolo del Cost Approach, opportunamente elaborati ai fini della determinazione dell'entità Rc, a valore unitario a mq.

L'entità della Σ costi viene determinata nell'allegato foglio di calcolo, estratto di quello del Cost Approach, però riferibile al costo di un solo appartamento, quello al piano terra, significativo alla determinazione del ricercato Rapporto Complementare.

H/7-c) Determinazione del Rapporto Complementare (Rc)

Anche l'entità Rc, non può essere assunta direttamente in loco a causa del mercato latente, ciò a seguito dell'evidente impossibilità di reperire dati certi da raffrontare nel rapporto Va / Vf, con il sistema (M.C.A.).

Ai fini della presente sarà pertanto necessario assumere altri elementi ai fini della determinazione del rapporto economico atteso, quale relazione tra area, in senso volumetrico, e il valore complessivo dell'immobile.

A tal fine vengono presi in esame i prezzi delle compravendite fornite dall'Agenzia delle Entrate, con il nuovo servizio O.M.I. “



Consultazione dei valori immobiliari dichiarati “, riferibili al periodo gennaio-ottobre 2021, per la zona Residenziale di appartenenza dell’immobile in valutazione. In tal senso vengono riscontrate n° 10 compravendite relative ad appartamenti, anche con box, delle diverse categorie catastali A/2, A/3 e A/4. I cui prezzi sono tra loro discordanti a ragione delle diverse condizioni ed ubicazioni.

Con l’ausilio dei portali cartografici pubblici e del Sister, il sottoscritto è comunque riuscito ad evidenziare due compravendite, relative ad U.I. di categoria A/3 con 5 vani, simili a quelle in oggetto, sia per reddito catastale che per ubicazione, ed anche per caratteristiche e vetusta, queste riscontrate con l’ausilio di portali geografici di visualizzazione in tempo reale del territorio.

Trattasi di una compravendita a € 47.000,00 per un A/3 di 5 vani, ed € 51.138,00 per un analogo immobile.

Tali somme risultano tra loro mediabili, nel senso gaussiano e di divergenza media, contenuta nel 10%, come indicato dagli standard internazionali di valutazione.

Infatti secondo gli IVS la relazione: $\frac{\text{€ max} - \text{€ min}}{\text{€ min}} \leq 10\%$

Nel caso specifico infatti:

$$\frac{\text{€ } 51.138 - \text{€ } 47.000}{\text{€ } 47.000} = 8.80\%$$

La media è dunque pari a:



$$\frac{€ 51.138 + € 47.000}{2} = € 49.069,00$$

Dalla correlazione tra la Σ costi e dal valore di compravendita medio desunto dai succitati prezzi indicati dall'A.d.E.; si deduce il corrispondente Rapporto Complementare, pari a **17,70 %**.

Vedasi Plico Valutativo, elaborazione denominata “ Rapporto Complementare “, relativa all'U.I. significativa al piano primo, sub. 6.

H/8) Vf = VALORE U.I. IN STIMA

Il Plico Valutativo conclude con un elaborazione Excel in A/3, riportante i conteggi valutativi riferiti a tutte le U.I. caratterizzanti l'immobile in valutazione, ovvero, l'enunciata suddivisione in lotti da sottoporre ad esecuzione.

In sintesi vengono tra loro correlate/i:

- Le superfici dedotte dagli elaborati grafici, tra loro divise in tipologie costruttive e destinate SUP – ACC – APRE – BAL – EPAV, anche in riferimento alle parti comuni, opportunamente distribuite rapportate alle relative U.I., nei modi deducibili dalla suddivisione catastale;
- I costi di costruzione edili ed impiantistici, a nuovo, sommati ai costi tecnici, imprevisti, e di natura finanziaria, meglio dettagliati ai paragrafi da H1 a H4;



- I costi summenzionati opportunamente deprezzatoti nelle modalità esposte ai paragrafi H5 e H6, che determina in € 120.968,91 il costo deprezzato complessivo;
- Il rapporto complementare, determinato con le modalità dei paragrafi H7, e calcolato nella percentuale del 17,70%, che consegue in € 86.978,24 il valore dell'area in termini urbanistici volumetrici.

Dalla citata elaborazione, per somma delle appena esposte entità, si determina in **€ 207.947,15** valore complessivo del fabbricato, da distribuire secondo le indicazioni dei lotti.

H/9) Deprezamenti di Due Diligence

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

Per contro, ai paragrafi E) sulle verifiche edilizie, è stato già relazionato che le U.I. in questione sono condizionate da talune difformità dettagliate all'E/c), contraddistinte con le lettere A, B, C, e D, meglio riscontrabili negli allegati grafici di cui alle ultime due pagine del plico relativo ai titoli autorizzativi.

Le difformità di cui alle lettere A e C, sono soggette alla messa in pristino, il cui costo stimato in € 3.000,00, riguardando l'area comune, è da attribuire in proporzione ai millesimi generali.



La difformità di cui alla lettera B), è soggetta alla messa in pristino, il cui costo stimato in € 1.000,00 è da attribuire alla titolarità dell'adiacente autorimessa Sub. 9.

Infine la difformità di cui alla lettera D, assoggettabile a sanatoria, con un costo stimato in € 2.500,00, compresa sanzione bollati, e diritti, è da attribuire alla titolarità del corrispondente Sub. 8.

Vedasi ripartizione dei summenzionati costi nell'elaborazione Excel contenuta nel plico valutativo, quale documento di calcolo del Cost Approach.

H/10) Valore Onnicomprensivo

Il Valore complessivo deprezzato è dunque pari a € 207.947,15
- € 6.500 = **€ 201.447,15.**

H/11) RIEPILOGO VALUTATIVO

LOTTO 1 Appartamento al piano Terra, DAR/14 mappale 4165 sub. 7, più adiacente Autorimessa, e DAR/14 mappale 4165 sub. 9; **€ 68.168,81.**

LOTTO 2 Appartamento al piano Primo, DAR/14 mappale 4165 sub. 6, **€ 51.283,03**

LOTTO 3 Appartamento al piano Primo esteso al Piano Secondo, DAR/14 mappale 4165 sub. 8, **€ 81.955,31.**

I) VALORE DI LOCAZIONE (Congruità del Canone)

I paragrafi C) relativi allo stato di occupazione hanno evidenziato l'occupazione dei locali al piano primo, di cui al Sub. 6, da parte di



una famiglia egiziana, con titolo opponibile. A termini di quesito è dunque necessario provvedere alla determinazione del canone di locazione al fine di verificare la congruità del canone di cui al contratto opponibile.

Dalla matematica finanziaria il canone di locazione rappresenta il reddito annuo immobiliare (R), semplicemente determinato moltiplicando il valore dell'immobile (V), per il più opportuno tasso di capitalizzazione (i), attraverso la formula: $R = V * (i)$,

- Dove (i) sta per Saggio di capitalizzazione, in tal caso determinato come da prospetti allegati nel plico summenzionato con il sistema Mortgage and Equity Component, ovvero mediando la componente in autofinanziamento, il cui saggio viene determinato in base all'OMI, e la parte mutuata secondo i tassi normalmente praticati in zona.

A maggior dettaglio delle metodologie utilizzate fini della determinazione del valore di locazione e relativi tassi si faccia riferimento all'allegato V4.

E' dunque prerogativa la determinazione del saggio di capitalizzazione ai fini della trasformazione del Valore in Reddito.

I/1) Determinazione del saggio di capitalizzazione

Diversificati sono i modi di attribuire il saggio di capitalizzazione, per primo stante la formulazione $\sum R / \sum V$ a mercato particolarmente vivo, sia nelle compravendite che nelle locazioni.



In alternativa può essere assunto il procedimento definito LTV :
Mortgage and equity components, ovvero, attraverso i saggi della
componente mutuo ed in autofinanziamento, ciò attraverso la
formula :

$$i = LTV * im + (1 - LTV) * ie$$

i Saggio di Capitalizzazione Ricercato;

im Saggio del Mutuo

ie Saggio di Capitalizzazione dell'immobile $\sum R / \sum V$

LTV % finanziamento dell'istituto di credito pari a 70%

(1-LTV) % in autofinanziamento pari a $(1 - 70\%) = 30\%$

Quale saggio del mutuo viene assunta un'entità pari al 4.0%, come applicata negli ultimi periodi dagli istituti di credito nel concedere mutui per l'acquisto di prime abitazioni;

Il saggio di capitalizzazione viene invece determinato secondo i dati dell'O.M.I. in rapporto ai redditi accertati e alle rispettive compravendite, in relazione ai negozi, agli uffici e alle abitazioni, ciò per meglio ponderare il mercato e per appianare gli eventuali errori contenuti nella controversa banca dati dell'A di E..

Si faccia riferimento all'elaborazione Excel® contenuta nel Plico Valutativo, all'interno della quale è determinato il valore medio degli immobili, il reddito medio , quindi il saggio (i) = 3,56 %.

Pertanto $i = 70\% * 4,0\% + (1 - 70\%) * 3,56\% = 0.03868 =$
3.87%.



I/2) Attribuzioni Situazioni in Valutazione (Valore Locativo)

Si passano in rassegna tutte le U.I., anche a ragione della necessità del calcolo del Diritto di Usufrutto di cui al paragrafo successivo e alla verifica della congruità del canone.

LOTTO 1 Appartamento al piano Terra, DAR/14 mappale 4165 sub. 7, più Autorimessa, e DAR/14 mappale 4165 sub. 9

Valore € 68.168,81 x 3.87% = **€ 2.638,13.**

LOTTO 2 Appartamento al piano Primo, DAR/14 mappale 4165 sub. 6, Valore € 51.283,03 x 3.87% = **€ 1.984,65.**

LOTTO 3 Appartamento al piano Primo esteso al Piano Secondo, DAR/14 mappale 4165 sub. 8, Valore € 81.995,31 x 3.87% = **€ 3.173,22.**

L) Valore del DIRITTO di USUFRUTTO

E già stato premesso in Due Diligence che l'anziana Signora esecutata è titolare del Diritto di Usufrutto, rimanendo in capo ai figli è nipote il diritto della nuda proprietà.

Preso atto che in quesito vuole comunque la distinzione tra i reciproci valori, si provvede a concludere la stima con tali operazioni di calcolo, anche se l'oggetto di pignoramento è la complessità della titolarità, ovvero, il diritto di usufrutto sommato alla nuda proprietà.

La Signora titolare del diritto di usufrutto in vita, è nata il 16/09/1936, al momento della valutazione ha un'età di **85 anni.**



Dalla tabella di mortalità allegata nel Plico Valutativo, secondo le indicazioni statistiche dell'Istat, ha una probabilità di vita pari a **7.475 anni** :

L/1) Formulazione del metodo di calcolo valore diritto di abitazione

Da un punto di vista estimativo il valore del diritto di Abitazione, (così come Uso o Usufrutto), a ragione delle regole dell'estimo, viene dedotto per semplici operazioni di matematica finanziaria. Trattasi dunque nel portare all'attualità la sommatoria di rate annuali costanti nel tempo, con la formulazione di seguito esposta: a ragione del reddito prodotto dall'immobile e al tempo da trascorrere, pari previsione di vita del/i beneficiario/i.

Partendo dal presupposto che sussista complementarietà fra diritto di abitazione e nuda proprietà si adotta la sotto riportata formulazione.

Il Valore del diritto di Abitazione è dunque pari a $R * [(1+i)^n - 1] / [i * (1+i)^n]$.

- Dove (i) sta per Saggio di capitalizzazione, in tal caso determinato come da prospetti allegati nel plico summenzionato con il sistema Mortgage and Equity Component, ovvero mediando la componente in autofinanziamento, il cui saggio viene determinato in base all'OMI, e la parte mutuata secondo i tassi normalmente praticati in zona.



- Dove (n) sta per durata del diritto, ovvero, gli anni di vita presunta stante l'Istat
- (R) sta per il reddito, dove il Valore sopra determinato deve essere trasformato in Reddito in tal caso applicando il saggio di capitalizzazione sopra annunciato.

L/2) Attribuzioni Situazioni in Valutazione (Valore del Diritto di Usufrutto – Valore della Nuda Proprietà)

Il saggio di capitalizzazione è già stato determinato al paragrafo L/1) nell'entità del 3,87%, relativi canoni di locazione, dei rispettivi lotti, al paragrafo L/2).

Tali entità sono pertanto da introdurre nella formula del valore del diritto di usufrutto, derivante dalla matematica finanziaria, meglio esplicitata nell'allegato V4.

LOTTO 1 Appartamento al piano Terra, DAR/14 mappale 4165 sub. 7 più Autorimessa, e DAR/14 mappale 4165 sub. 9

$$2.638,13 \cdot \frac{(1 + 3.87\%)^{7.475} - 1}{3.87\% \cdot (1 + 3.87\%)^{7.475}} = \text{€ } 16.844,13$$

Valore piena proprietà € 68.168,62

Valore Usufrutto € 16.844,64

Valore nuda proprietà € 51.324,18

LOTTO 2 Appartamento al piano Primo, DAR/14 mappale 4165 sub. 6,



$$1.984,65 \cdot \frac{(1 + 3.87\%)^{7.475} - 1}{3.87\% \cdot (1 + 3.87\%)^{7.475}} = \text{€ } 12.672,13$$

Valore piena proprietà € 51.283,03

Valore Usufrutto € 12.672,13

Valore nuda proprietà € 38.610,90

LOTTO 3 Appartamento al piano Primo esteso al Piano Secondo,

DAR/14 mappale 4165 sub. 8,

$$3.173,22 \cdot \frac{(1 + 3.87\%)^{7.475} - 1}{3.87\% \cdot (1 + 3.87\%)^{7.475}} = \text{€ } 20.261,19$$

Valore piena proprietà € 81.995,31

Valore Usufrutto € 20.261,19

Valore nuda proprietà € 61.734,12

M) RIDUZIONE ALLA QUOTA DEGLI ESECUTATI

Nessuna riduzione, infatti le summenzionate parti esegutate, sono rispettivamente in titolarità per la nuda proprietà e dell'usufrutto a sommatoria dell'intero, totalmente assoggettato ad esecuzione.

N) CONCLUSIONI

Oggi 11/03/2021 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.



N/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.

N/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista

- **Allegato V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**
– **coperture assicurative** composto da n° 8 pagine.

N/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA

- **Allegato V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**
– **coperture assicurative** composto da n° 8 pagine.



N/4) Elenco ALLEGATI:

N/4-1) ALLEGATI DI VALUTAZIONE

- **CONTEGGI VALUTATIVI – Tabelle Excel ® - Elementi Giustificativi (Plico Valutativo)** composto da n° 34 pagine.
- Allegato **V2 Caratterizzazione Comune di Darfo B. T.** n° 4 pagine.
- Allegato **V3 Approccio scientifico Metodo M.C.A.** composto da n° 7 pagine.
- Allegato **V4 Approccio scientifico Metodo Cost Approach** composto da n° 9 pagine.
- Allegato **V5 Approccio scientifico Valore del Diritto di Usufrutto** composto da n° 5 pagine.

N/4-2) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** composta da n° 40 Foto distribuite su n° 15 pagine.
- **CARTOGRAFIA** n° 7 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 30 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE TITOLARITA' CONSERVATORIA** n° 22 pagine .
- **DOCUMENTAZIONE Autorizzazioni EDILIZIE** n° 48 pagine.
- **COLLAUDI CERTIFICAZIONI** n° 6 pagine.
- **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** n° 4 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** n° 13 pagine.



- **STATO LIBERO / OCCUPATO – TITOLI OPPONIBILI / NON**
n° 7 pagine.
- **CORRISPONDENZA C.T.U**

VERBALE DI DEPOSITO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Geom. ALENDRO BOTTICHIO, 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° 99 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 BOTTICHIO
Albo Geom. e G.L. Bre
n° 3788

