

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

ESINE (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 530/2023

Promossa da

contro

Premessa

La Sottoscritta Dott. Arch. Fulvia Sigala nata a Iseo (Bs) il 08.06.73 C.F. SGLFLV73H48E333D, P.I. 02221790989, con studio professionale a Darfo Boario Terme (Bs) in via A. De Gasperi n. 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2016, con ordinanza di nomina in data 27.03.2024, veniva incaricata dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore. Di conseguenza il sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

In considerazione del fatto che la presente perizia riguarda beni non condivisi e appartenenti a due diversi esecutati, per chiarezza si continuerà l'esposizione separando i beni per proprietà.



BENI INTESTATI A ESECUTATO nr. 1 -

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo sono presenti:

- a) Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone e iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in data 11.09.2023.

(All. A1 – Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale)

- b) All'interno del fascicolo sono presenti i documenti anagrafici dell'esecutata datati novembre 2023 quindi non in corso di validità. Pertanto si è provveduto a richiedere copia aggiornata, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Esine Bs, del Certificato Anagrafico di Stato Civile dal quale si evince lo stato libero della esecutata. Per completezza si è provveduto inoltre a recuperare presso gli stessi uffici l'estratto per riassunto del matrimonio con annotazioni.

(All. B1 – Certificato di Stato Libero)

(All. C1 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni)

Provenienza

L'atto di provenienza dell'immobile allegato alla presente alla lettera D1, è stato reperito presso il Notaio Dott. Enrico Tabalappi con studio in Rovato BS, via Solferino n.16 .



Trattasi di Atto di compravendita per 1/2 in data 28 gennaio 2010, nr 64591/15489 di repertorio.

(All. D1– Atto notarile di compravendita del 28 gennaio 2010).

Segue l'atto di Cessione dei Diritti Reali a titolo oneroso del 10 febbraio 2015, nr. 4863/4212 di repertorio, reperito presso il Notaio Dott. Francesca Sarotti con studio in Cedegolo BS, via Roma n.34.

(All. E1 – Atto notarile di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2015).

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE “A1”:

Catasto Fabbricati Comune di Esine BS

foglio 5 - particella 9032 - sub. 83 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza 4 vani – 73 mq - Rendita euro 227,24

(All. F1 – Mappe, Planimetrie e Visure catastali immobile “A1”)

IMMOBILE “B1”:

Catasto Fabbricati Comune di Esine BS

foglio 5 - particella 9032 – sub. 56 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 27 mq - Rendita euro 61,36

(All. G1 – Mappe, Planimetrie e Visure catastali immobile “B1”)



Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla dichiarazione e certificazione notarile del 11.09.2023 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, riportante iscrizioni e trascrizioni a tutto il 06 settembre 2023, in quanto da quella data fino al 13.06.2024, data della ispezione ipotecaria da noi effettuata, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. H1 – Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione del 13.06.2024)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima (A1 e B1)

L'immobile pignorato consta della quota intera di un appartamento, a piano secondo e di un box a piano interrato, all'interno di un complesso condominiale costituito da due fabbricati, denominato condominio Le Palazzine, ubicato in provincia di Brescia, nel comune di Esine in via Salonghe 2C.

Trattasi di una zona di recente espansione urbanistica a carattere misto (residenziale, commerciale e artigianale) ben servita, di facile accesso e posta al limitare sud-ovest del paese di Esine.

L'edificio, costruito nel 2006, è composto da un piano interrato e da tre piani fuori terra. La particella su cui giace l'immobile, confina a est con Via Salonghe, a nord con il mappale nr. 16 e parte del nr. 10486, a ovest con il mappale 10486 e a sud con parte del mappale nr. 10486, con il mappale nr. 7699 e mappale nr. 7380. All'esterno l'immobile appare in discreto stato di manutenzione. Dell'intero fabbricato l'oggetto della esecuzione immobiliare sono le porzioni individuate nelle planimetrie catastali allegate con i subalterni 83 (appartamento), e 56 (box).



Si accede al condominio a piano terra, da via Salonghe. L'ingresso immette nel vano scala comune, chiuso e coperto, da dove è possibile raggiungere il portoncino d'ingresso all'appartamento, oggetto della presente trattazione, attraverso le scale o l'ascensore e un breve corridoio di collegamento posto a piano secondo.

All'interno l'unità immobiliare risulta così suddivisa: soggiorno pranzo e cucina in un unico locale, disimpegno, bagno, due camere; l'appartamento è dotato di due balconi, il primo leggermente più ampio accessibile dalla zona giorno, il secondo a servizio di una delle camere, entrambi presentano un parapetto pieno in muratura e pavimentazione in gres di piccolo formato e in colore grigio. Tutti i vani presentano pavimentazione in gres di colore beige chiaro, incluso il bagno rivestito in monocottura di ceramica di medio formato con sanitari in ceramica bianca: vaso, bidet, lavello e vasca.

Tutti gli ambienti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in legno, dotati di doppi vetri e scuri ad ante a pacchetto sempre in legno. Si segnalano le condizioni di trascuratezza della porta finestra collocata nel locale soggiorno, probabilmente danneggiata dalla presenza di un animale domestico. Le porte interne sono in legno, tamburate, di colore marrone. L'unità immobiliare è riscaldata autonomamente con caldaia murale a gas metano collocata esternamente su una delle terrazze, i termosifoni sono in alluminio di colore bianco.

E' presente l'impianto di raffrescamento a servizio esclusivo della camera da letto principale (unico split).

Tornando all'esterno, da via Salonghe è possibile raggiungere il retro del fabbricato dove, rivolta a nord, si trova una rampa esterna di collegamento



al piano interrato occupato dalle autorimesse e dal relativo corsello di distribuzione.

In ultima posizione, sul lato destro, si trova il box auto di pertinenza dell'appartamento staggito, relativamente ampio e chiuso da una porta basculante in lamiera zincata.

Lo stesso piano interrato (box) è inoltre raggiungibile utilizzando le scale interne e l'ascensore condominiali.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente l'immobile risulta conforme ai dati catastali e aderente alle planimetrie. Si precisa che l'ispezione presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) ha dato esito positivo: APE cod. Identificativo 1707000009323 valido fino al 26.06.2033.

(All. II – Copia Attestato di prestazione energetica)

Stato di possesso

L'immobile risulta nella disponibilità della esecutata che però non lo abita tanto che l'immobile risulta libero e non arredato. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito nè di locazione. Si segnala l'avvenuta registrazione di atto preliminare di compravendita a carico della Sig.ra [REDACTED] registrazione avvenuta in data 15.04.2024 al nr. 128 serie 3x (stipulato in epoca successiva al pignoramento), stipulato in data 12.04.2024 ed avente ad oggetto gli immobili censiti ai subb. 83 e 56 (oggetto della presente trattazio-



ne). In occasione del sopralluogo l'esecutata riferiva, attraverso il suo avvocato, che entrambi i contraenti hanno rinunciato a dare seguito a quanto contenuto nel preliminare.

(All.L1- Risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno dell'Agenzia delle Entrate)

(All. M1 – Atto preliminare di compravendita del 12.04.2024).

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

La palazzina nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente trattazione è denominata Condominio “Le Palazzine”. L'amministrazione di detto condominio è affidata allo Studio Sangalli Cristoforo di Artogne che a seguito di specifica richiesta, il 31.05.2024 comunicava alla scrivente che le spese condominiali relative al periodo 10/2022–10/2023 ammontano a € 719,50 e che l'esecutata risulta non in regola con il pagamento delle stesse, infatti risultano scadute rate pari a 2.807,48 Euro. Si segnala inoltre che, l'autorimessa è legata da vincolo pertinenziale con l'appartamento.

(All. N1 – Risposta dell'Amministratore di condominio)

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Esine l'immobile di cui si tratta risulta ricadente nella seguente zona urbanistica:

– **APCp** -Ambiti polifunzionali



Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica si attesta la conformità dei luoghi a quanto dichiarato e documentato nelle pratiche edilizie depositate presso l'ufficio Tecnico del comune di Esine.

(All. O1 – Estratti da P.G.T)

Pratiche autorizzative

Ispezioni condotte presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Esine volte a valutare la conformità edilizia dell'immobile hanno permesso di accedere ai documenti che si elencano:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 49 del 09.12.2005
- S.C.I.A. N. 42/11 DEL 01.07.2011 prot. 6541 per VARIANTE in corso d'opera alla P.C. n. 49 del 09.12.2005 con parziale cambio d'uso
- Rilascio del certificato di Agibilità in data 12.07.2011.

Delle pratiche edilizie suddette a seguito di attenta consultazione si è ritenuto di estrarre copia, al fine di documentare compiutamente la conformità edilizia della unità immobiliare

(All. P1 – PERMESSO DI COSTRUIRE n. 49 del 09.12.2005)

(All. Q1 – S.C.I.A. N. 42/11 DEL 01.07.2011 prot. 6541
per VARIANTE in corso d'opera alla P.C. n. 49 del 09.12.2005
con parziale cambio d'uso ed elaborati grafici)

(All. R1 – Certificato di Agibilità in data 12.07.2011)



BENI INTESTATI A ESECUTATO nr. 2 - [REDACTED]

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo sono presenti:

- a) Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone e iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in data 07.09.2023.

(All. A2 – Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale)

- b) All'interno del fascicolo sono presenti i documenti anagrafici dell'esecutata datati novembre 2023 quindi non in corso di validità.

Pertanto si è provveduto a richiedere copia, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Esine Bs, del Certificato Anagrafico di Stato

Civile dal quale si evince lo stato libero della Sig.ra [REDACTED]

Per completezza si è provveduto inoltre a recuperare presso gli uffici del comune di Artogne l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni.

(All. B2 – Certificato di Stato Libero)

(All. C2 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni)

Provenienza

L'atto di provenienza dell'immobile A2 allegato alla presente alla lettera D2, è stato reperito presso l'Archivio Notarile di Brescia.



Trattasi di Atto di compravendita per **1/2 della proprietà superficiaria** in

data 28 gennaio 2000, nr 5119 di repertorio a firma del notaio Dott. Boga-

relli Giovanna, in virtù del quale l'esecutata acquistava la proprietà superfi-

ciaria della durata di anni 99 (novantanove) a decorrere dal 23 febbraio

1994.

(All. D2- Atto notarile di compravendita del 28 gennaio 2000 e Convenzio

ne ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971 Comune di Esine)

Segue verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 29 set-

tembre 2005 Numero di Repertorio 16769 emesso dal Tribunale di Brescia e

trascritto il 28.10.2005 ai nn. 8638/6265, con il quale l'esecutata veniva in

possessione del restante 50% dell'appartamento.

(All. E2 - Verbale di separazione)

(All. F2 - Ricorso divorzio)

L'immobile B2 diveniva di proprietà della esecutata per 1/2 in forza della

successione (trascritta il 03.02.2021 ai nn. 621/466 la cui accettazione tacita

dell'eredità è stata trascritta il 07.04.2021 ai nn. 2267/1765) in morte del

secondo marito cui gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita

del 04.06.2004 rep. N. 97967/12232 notaio Cemmi Giorgio allegato alla

presente alla lettera G2.

(All. G2- Atto notarile di compravendita del 4 giugno 2004)

Individuazione catastale e proprietà



Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili
soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE "A2":

Catasto Fabbricati Comune di Esine BS

foglio 6 - particella 6577 - sub. 5 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza

4,5 vani - Rendita euro 255,65

(All. H2 - Mappe, Planimetrie e visure catastali immobile A2)

IMMOBILE "B2"

Catasto Terreni Comune di Esine BS

foglio 1 - particella 1886 - classe seminativo 1 - consistenza 02 are 20 cen-

tiare

foglio 1 - particella 1887 - classe seminativo 1 - consistenza 09 are 30 cen-

tiare

foglio 1 - particella 2624 - classe prato 3 - consistenza 01 are 40 centiare

foglio 1 - particella 2625 - classe seminativo 4 - consistenza 04 are 30 cen-

tiare

foglio 1 - particella 3499 - classe seminativo 1 - consistenza 04 are 10 cen-

tiare

foglio 1 - particella 3571 - classe seminativo 1 - consistenza 60 centiare

foglio 1 - particella 4160 - classe incolt ster - consistenza 04 are 10 centiare



foglio 1 - particella 4216 - classe incolt ster - consistenza 03 are 80 centiare

(All. I2 – Mappe, Planimetrie e Visure catastali immobile B2)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla dichiarazione e certificazione notarile del 07.09.2023 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, allegata alla lettera A2, riportante iscrizioni e trascrizioni a tutto il 06 settembre 2023, in quanto da quella data fino al 13.06.2024, data della ispezione ipotecaria da noi effettuata, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. L2 – Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione del 13.06.2024)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

IMMOBILE “A2”

L’immobile pignorato A2 consta della quota intera di un appartamento, a piano primo e di una piccola cantina a piano seminterrato, più le parti comuni, in un fabbricato ubicato in provincia di Brescia, nel comune di Esine in via Don Alessandro Sina nr. 16.

Trattasi di una zona a carattere prevalentemente residenziale, di facile accesso e poco distante dal centro del paese.

Il fabbricato, costruito nel 1980, è composto da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra, prospetta a est su Via Don Alessandro Sina, confina a sud con Via Chiosi, a ovest con il mappale nr. 97, a nord con i mappali nr. 5666, 5555, 5554, 4800.



All'esterno l'immobile, nel suo complesso, appare in buono stato di manutenzione e conservazione.

Dell'intero fabbricato l'oggetto della esecuzione immobiliare sono le porzioni indicate nelle planimetrie catastali allegate con il subalterno 5 (appartamento e piccolo locale cantina).

Si accede al condominio a piano terra, da via Don Alessandro Sina al civico 16. L'ingresso immette nel vano scala comune, chiuso e coperto, da dove è possibile raggiungere, attraverso la scala comune, il portoncino d'ingresso all'appartamento oggetto della presente trattazione.

All'interno l'unità immobiliare, ristrutturata e rinnovata nel 2016, appare ben curata, in ottimo stato di conservazione e risulta così suddivisa: soggiorno-pranzo, locale cucina aperto, disimpegno, piccolo locale lavanderia, bagno, due camere; l'appartamento è dotato di un balcone accessibile dal soggiorno con parapetto pieno in muratura e pavimentazione in gres di piccolo formato e in colore rosso mattone.

La zona giorno e il disimpegno presentano una recente pavimentazione in laminato effetto legno di colore grigio chiaro.

Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di gres di formato medio-grande in due colori: grigio e bianco; risulta arredato con sanitari sospesi in ceramica bianca di fattura attuale: vaso, bidet, lavello e ampia doccia.

Il piccolo locale lavanderia presenta anch'esso pavimento in piastrelle di gres colore grigio, parzialmente rivestito sempre in gres ed è fornito di piccolo lavello in ceramica bianca.

Le due camere conservano l'originale pavimento in legno naturale chiaro, a listelli in buono stato di manutenzione.



Tutti gli ambienti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in pvc bicolore bianco e legno all'esterno, dotati di doppi vetri e tapparelle. Le porte interne sono tamburate di colore chiaro.

L'unità immobiliare è riscaldata autonomamente con caldaia murale a gas metano collocata esternamente sulla terrazza e pannelli radianti a pavimento.

E' presente l'impianto di raffrescamento, costituito da un unico split collocato nel disimpegno.

Scendendo la scala condominiale è possibile raggiungere il piano seminter-rato occupato prevalentemente da locali comuni, consistenti in un locale centrale termica, un ampio portico e un locale disimpegno, attraversando quest'ultimo è possibile giungere alla piccola cantina chiusa da una semplice porta in lamiera.

Nella corte comune del condominio è presente un ampio spazio asfaltato ad uso parcheggio, accessibile da via Don Alessandro Sina civico n. 14.

IMMOBILE "B2"

L'immobile pignorato B2, consiste nella proprietà di 1/2 in quota indivisa, di otto lotti di terreno a destinazione agricola siti in frazione Sacca, Località Colle Lunghe, Comune di Esine (BS).

Trattasi di appezzamenti di terreno dalla forma rettangolare e dalle dimensioni varie, i quali raggruppandosi e distribuendosi in lunghezza danno origine ad un'unica grande proprietà dalla forma regolare.

I terreni hanno giacitura pianeggiante, si presentano a prato, liberi da alberature o colture e non possiedono recinzione.



L'accesso ai terreni è piuttosto agevole in quanto avviene da Via Fontane, una strada bianca che partendo da via Casa Bianca si inoltra nella campagna e per un breve tratto lambisce il lato corto della proprietà, quello rivolto a nord-est. Si precisa che non è stato possibile rinvenire vincoli di servitù legati a questa strada di campagna. La strada posta invece sul confine sud con il Comune di Darfo (mappale n. 2457) è soltanto citata nell'atto di compravendita del 2004. (All. G2- Atto notarile di compravendita del 4 giugno 2004).

Il complesso dei terreni confina a ovest con i mappali nr. 4219-4200-2626--3597-1888, a nord con i mappali nr. 1898-3504, a est con i mappali nr. 1885-3497-4159-4215 e a sud con il mappale nr. 2457 in Comune di Darfo.

La proprietà non risulta recintata, sono presenti sul luogo un cippo di confine a nord-est mentre il lato lungo della proprietà rivolto a ovest, presenta il confine materializzato da una serie di pali in legno e un filare di vite di proprietà del confinante. Si segnala che i mappali nr. 4216 e 4160 sono tra loro separati da un fosso demaniale (mappale nr. 9094) di cui non rimane traccia fisica in loco, essendo stato probabilmente interrato nel tempo.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente gli immobili A2 e B2 risultano conformi ai dati catastali e aderenti alle planimetrie. Si precisa che, in riferimento all'immobile A2, l'ispezione presso Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) ha dato esito negativo.



Stato di possesso

L'immobile A2 risulta nella disponibilità della esecutata la quale abitando ne cura la pulizia e la manutenzione. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito nè di locazione o preliminari di compravendita inerenti gli immobili A2 e B2.

(All. M2 – Risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale Di Breno dell'Agenzia delle Entrate)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

La palazzina nella quale è ubicato l'immobile A2 oggetto della presente trattazione è denominata "La casa di Esine". L'amministrazione di detto condominio è affidata allo Studio Vielmi Renato di Darfo che a seguito di specifica richiesta, il 31.05.2024 comunicava alla scrivente che l'esecutata risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali.

(All. N2 – Risposta dell'Amministratore di condominio)

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Esine l'immobile A2 risulta ricadente nella seguente zona urbanistica:

– **ZONA B classe 3** - Ambiti urbani consolidati bassa densità.

Quanto alla regolarità edilizia e urbanistica si attesta la conformità dei luoghi a quanto dichiarato e documentato nelle pratiche edilizie depositate presso l'ufficio Tecnico del comune di Esine.

Per quanto riguarda invece l'immobile B2, quest'ultimo risulta ricadente nella seguente zona urbanistica:



– **ZONA RURALE AAS** - Ambiti agricoli strategici in ARA aree di rilevanza paesaggistico-ambientale.

(All. O2 – Estratti da P.G.T immobile A2)

(All. P2 – Estratti da P.G.T immobile B2)

Pratiche autorizzative

Ispezioni condotte presso l'Ufficio Tecnico, settore edilizia privata, del Comune di Esine volte a valutare la conformità edilizia dell'immobile A2 hanno permesso di accedere ai documenti che si elencano:

- CONCESSIONE EDILIZIA Registro Costruzioni 1/80 Prot. n. 2275 del 18.05.1980
- Rilascio del certificato di Agibilità in data 13.03.1984.

Delle pratiche edilizie suddette a seguito di attenta consultazione si è ritenuto di estrarre copia, al fine di documentare compiutamente la conformità edilizia della unità immobiliare

(All. Q2 – CONCESSIONE EDILIZIA Registro Costruzioni 1/80 Prot. n. 2275 del 18.05.1980)

(All. R2 – Certificato di Agibilità in data 13.03.1984)



Formazione dei lotti

I beni pignorati potrebbero essere venduti singolarmente in quanto ognuno identificato catastalmente e individuabile fisicamente, oppure in un unico lotto, ma questa seconda opzione rischierebbe di deprezzare sensibilmente i beni di maggior valore. Lo scrivente CTU ritiene che la formazione di lotti diversi basata sulla collocazione geografica, sulla natura dei beni e sulla contiguità di alcuni di questi possa favorirne la vendita e migliorarne l'apprezzamento sul mercato. In considerazione di quanto detto si suggerisce di porre in vendita il compendio immobiliare in tre distinti lotti così composti :

Lotto 1

IMMOBILE "A1":

Catasto Fabbricati Comune di Esine BS

foglio 5 - particella 9032 - sub. 83 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza 4

vani - 73 mq - Rendita euro 227,24

IMMOBILE "B1":

Catasto Fabbricati Comune di Esine BS

foglio 5 - particella 9032 - sub. 56 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza

27 mq - Rendita euro 61,36

Lotto 2

IMMOBILE "A2":



Catasto Fabbricati Comune di Esine BS

foglio 6 - particella 6577 - sub. 5 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza

4,5 vani - Rendita euro 255,65

Lotto 3

IMMOBILE "B2":

Catasto Terreni Comune di Esine BS

foglio 1 - particella 1886 - classe seminativo 1 - consistenza 02 are 20 centiare

foglio 1 - particella 1887 - classe seminativo 1 - consistenza 09 are 30 centiare

foglio 1 - particella 2624 - classe prato 3 - consistenza 01 are 40 centiare

foglio 1 - particella 2625 - classe seminativo 4 - consistenza 04 are 30 centiare

foglio 1 - particella 3499 - classe seminativo 1 - consistenza 04 are 10 centiare

foglio 1 - particella 3571 - classe seminativo 1 - consistenza 60 centiare

foglio 1 - particella 4160 - classe incolto ster - consistenza 04 are 10 centiare

foglio 1 - particella 4216 - classe incolto ster - consistenza 03 are 80 centiare



Valore dei beni e costi

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricadono gli immobili stessi. In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti tecnologici, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per beni analoghi a quelli di cui si tratta per caratteristiche e per destinazione d'uso, si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda di pavimento variabile per i diversi edifici, applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e ricavate da misurazioni grafiche su elaborati catastali e di progetto, integrate da parziali misurazioni in loco eseguite ove possibile; la valutazione finale complessiva degli immobili, calcolata come sopra esposto, è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura. In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze, delle aree piantumate e vincoli presenti in sito.

Lotto 1

IMMOBILE "A1" + IMMOBILE "B1"

Appartamento a piano secondo

circa mq 70 x € 1400,00 x 1 = € 98.000,00



Balconi

circa mq 11 x € 1.400,00 x 0,40 = € 6.160,00

Box c.a mq. 30 a corpo € 13.000,00

Totale € **117.160,00**

Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) = € 5.858,00
(117.160,00 - 5.858,00 = 111.302,00)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO) € 111.300,00 (centoundicimilatrecentoeurozerocentesimi)

Lotto 2

IMMOBILE "A2"

Appartamento a piano primo

circa mq 80 x € 1400,00 x 1 = € 112.000,00

Balconi

circa mq 14 x € 1.400,00 x 0,40 = € 7.840,00

Cantina c.a mq. 5 a corpo € 5.000,00

Totale € **124.840,00**

Decurtazione **per proprietà superficaria** ed eventuale futura trasformazione del diritto di superficie a titolo di piena proprietà, si stima pari a -12%) e per = € 14.980,80



(124.840,00 – 14.980,80 = 109.859,20)

Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) e per = € 5.492,96

(109.859,20 – 5.492,96 = 104.366,24)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO) € 104.300,00 (centoquattromila-trecentoeuroezerocentesimi)

Lotto 3

IMMOBILI “B2” proprietà 1/2

Terreni

SUP. CATASTALE circa mq. 2.980

(220+ 930+140+430+410+60+410+380 = 2980 mq)

circa mq. 2.980 x € 10,00 al mq = € 29.800,00

quota di proprietà dell'esecutato 1/2 di € 29.800,00 = € 14.900,00

Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per quota indivisa (si stima pari a -5%) = € 745,00

(14.900,00-745,00 = 14.155,00)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO) € 14.000,00 (quattordicimilaeuroezerocentesimi)



Si precisa che il LOTTO 3 sarà da porre in vendita per la sola quota di proprietà dell'esecutato pari al 50% per un importo di € **14.000,00**.

In sintesi il più probabile valore di mercato totale dei beni in perizia è il seguente:

LOTTO 1 € 111.300,00

LOTTO 2 € 104.300,00

LOTTO 3 € 14.000,00

€ 229.600,00



Allegati immobili A1 e B1:

(All. A1 – Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale)

(All. B1 – Certificato di Stato Libero)

(All. C1 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni)

(All. D1– Atto notarile di compravendita del 28 gennaio 2010).

(All. E1 – Atto notarile di cessione dei diritti reali a titolo oneroso del
10.02.2015)

(All. F1 – Mappe, Planimetrie e Visure catastali immobile A1)

(All. G1 – Mappe, Planimetrie e Visure catastali immobile B1)

(All. H1 – Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione del 13.06.2024)

(All. I1 – Copia Attestato di prestazione energetica)

(All.L1– Risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno
dell'Agenzia delle Entrate)

(All. M1 – Atto preliminare di compravendita del 12.04.2024).

(All. N1 – Risposta dell'Amministratore di condominio)

(All. O1 – Estratti da P.G.T)

(All. P1 – PERMESSO DI COSTRUIRE n. 49 del 09.12.2005)

(All. Q1 – S.C.I.A. N. 42/11 DEL 01.07.2011 prot. 6541

per VARIANTE in corso d'opera alla P.C. n. 49 del 09.12.2005
con parziale cambio d'uso ed elaborati grafici)

(All. R1 – Certificato di Agibilità in data 12.07.2011)

Allegati immobili A2 e B2:

(All. A2 – Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato ipo-catastale)

(All. B2 – Certificato di Stato Libero)



(All. C2 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni)

(All. D2- Atto notarile di compravendita del 28 gennaio 2000 e Convenzione ai sensi dell'art. 35 L. 865/1971 Comune di Esine)

(All. E2 - Verbale di separazione)

(All. F2 - Ricorso divorzio)

(All. G2- Atto notarile di compravendita del 4 giugno 2004)

(All. H2 - Mappe, Planimetrie e visure catastali immobile A2)

(All. I2 - Mappe, Planimetrie e Visure catastali immobile B2)

(All. L2 - Ispezioni ipotecarie e Note di trascrizione del 13.06.2024)

(All. M2 - Risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale Di Breno dell'Agenzia delle Entrate)

(All. N2 - Risposta dell'Amministratore di condominio)

(All. O2 - Estratti da P.G.T immobile A2)

(All. P2 - Estratti da P.G.T immobile B2)

(All. Q2 - CONCESSIONE EDILIZIA Registro Costruzioni 1/80 Prot. n. 2275 del 18.05.1980 ed elaborati grafici)

(All. R2 - Certificato di Agibilità in data 13.03.1984)

(All. 1 - Documentazione fotografica)

Darfo Boario Terme, 25 giugno 2024

Il Perito:

(Dott. Arch. Fulvia Sigala)

