

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **303/2024**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 303/2024

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa BRUNO SIMONETTA.

CREDITORE PROCEDENTE:

ISEO SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV) ALLA VIA VITTORIO ALFIERI N.1, CODICE FISCALE N. 05045600268, E PER ESSA, QUALE MANDATAR IA, DOVALUE S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VERONA, VIALE DELL'AGRICOLTURA N. 7, CODICE FISCALE 00390840239, P.IVA 02659940239.

RAPPRESENTATA E DIFESA DALLA CAPRINO E LAWYERS DI GAETANO CAPRINO SOCIETA' TRA AVVOCATI, (CAPRINO E LAWYERS S.T.A.), CODICE FISCALE 14228801008 - AVV. GAETANO CAPRINO (C.F.: CPRGTN65T20C351I), Pec: CAPRINOELAWYERS@LEGALMAIL.IT, VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

omissis Nato il *omissis* in *omissis* (EE)

Codice fiscale omissis

Ultima residenza nota: *omissis*- Darfo Boario Terme (BS).

(Il Sig. *omissis* E' DICHIARATO IRREPERIBILE DAL 12-12-2022).

ESPERTO INCARICATO:

geom. Santo Spavetti ,con studio in BERZO DEMO (Bs), in Via Nazionale n. 21.

C.F. SPVSNT62M12A816O -Tel. 0364/630449- Cell. 3392200942

e-mail santospavetti@libero.it –PEC: santo.spavetti @geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3652

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia , cat. VIIa n ..

DATE

Data di nomina dell'esperto: 14/10/2024

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 23/10/2024

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 12/02/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: **10/01/2025**

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – unico LOTTO

LOTTO UNICO composto da abitazione al piano PRIMO con corte esclusiva al piano terra e accessori al p. interrato (autorimessa e ripostiglio).

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Via Di Gione, 16 piano 1

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Abitazione - VIA DI GIONE n. SNC Piano T-1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
ERB				A/2	4	3,5	72*	298,25 €

*Totale: 72 m² Totale: escluse aree scoperte: 66 m²

Accessori (AUTORIMESSA e ripostiglio)- VIA DI GIONE n. SNC Piano S1

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
ERB				C/6	3	33	35	98,85 €

Quota di proprietà:

omissis nato in *omissis* (EE) il *omissis* Proprieta' 1/1

Con diritto agli ENTI COMUNI - Bene comune non censibile:

Foglio 7 Particella 10065 Subalterno 22

Foglio 7 Particella 10065 Subalterno 23

Foglio 7 Particella 10065 Subalterno 24

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 625/10.000-Catasto FABBRICATI-Sezione urbana ERB Foglio 7 Particella 10067 Subalterno -Natura F1 - **AREA URBANA** Consistenza 350 metri quadri Indirizzo VIA DI GIONE N. civico SNC-Piano T (strada comune di accesso ai box).

Quota di proprietà:

omissis nato in *omissis* (EE) il *omissis* Proprieta' 625/10000 (INDICATA quota 625/1000 in Nota di trascrizione).

ATTO DI PROVENIENZA:

Atto del *omissis* Pubblico ufficiale GHIDONI PAOLA Sede ISEO (BS) Repertorio n.- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.Reparto PI di BRENO in atti dal

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 125.500,00 (centoventicinquemila500/00)

DEDOTTE SPESE = 122.000,00 €

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 110.000,00 (centodiecimila/00)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 12
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 12
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI* <input type="checkbox"/> NO*	se SI vedi pag. _____
Spese condominiali arretrate (non e' un condominio)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	citare in atto not.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 14

* Durante il sopralluogo si e' constatato che gli immobili non sono occupati da terzi.

Era abitato dall' esecutato, attualmente irreperibile.

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1-ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Nota di trascrizione: *Registro generale n. 5679-Registro particolare n. 4674*

Presentazione n. 3 del 06/09/2024-in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO-Data *omissis* Numero di repertorio *omissis*

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Codice fiscale 800 183

90171 -Sede BRESCIA (BS)

a favore di Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ISEO

SPV S.R.L. -Sede CONEGLIANO (TV)Codice fiscale 05045600268

Contro Cognome *omissis* Nome *omissis* Nato il *omissis* a *omissis* (EE)

Sesso M Codice fiscale *omissis*

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 625/1000
(nota la quota di proprietà risultante in visura catastale e' di 625/10.000 -62,5/ 1000).

Gravante sull'immobile oggetto di stima.

INDICE

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	6
2. Premesse, elenco, disamina e risposta ai punti del quesito	7
3. Superficie commerciale e valore dei lotti	30
4. Conclusioni ed elenco della documentazione allegata	33

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

14/10/2024	Nomina dell'esperto
23/10/2024	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
.../.../2024	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
05/11/2024	richiesta di accesso agli atti Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
22/11/2024	Presenza visione e ritiro copie Uff. Tec. del Comune di Darfo Boario Terme (Bs)
02/01/2025	SOPRALUOGO IMMOBILE CON CUSTODE GIUDIZIARIO.
31/10/2024	richiesta VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune di Darfo B. T. (Bs)
-----	SPESE CONDOMINIALI – non e' un condominio.
14/11/2024	RICHIESTA COPIA atto di provenienza archivio Notarile di Brescia.
06/12/2024	Ricevuto copia atto di provenienza.
07/01/2025	Ricevuto VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune di Darfo B. T. (Bs)
10/01/2025	Consegna della perizia tecnica di stima

PREMESSA

PER LA CRONISTORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, VEDERE ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA ALLEGATO ALLA PRESENTE.

Atto del *omissis* Pubblico ufficiale GHIDONI PAOLA Sede ISEO (BS) Repertorio n.-
COMPRAVENDITA E PRECEDENTE: ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA *omissis*
N. *omissis* DI REPERTORIO DEL NOTAIO TABALAPPI, REGISTRATO A CHIARI IN DATA
omissis AL N.SERIE 1T E TRASCRITTO A BRENO IN DATA AI NN. *omissis*.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI DARFO BOARIO TERME, loc. ANNONE.

L' unità immobiliare oggetto di stima consiste in appartamento al piano primo, composto da: cucina-soggiorno, camera, camera ora guardaroba, disimpegno, bagno, n 2 balconi; corte esclusiva.

- al piano interrato: autorimessa, ripostiglio/lavanderia;

All' unità immobiliare compete quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni.

Tali unità sono distinte nel detto Catasto Fabbricati, Sezione ERB. foglio 7
rispettivamente con i mappali:

foglio n 7 part. n *omissis* sub.n .. cat. A/2 cl 4 vani 3,5 RC Euro 298,25

foglio n 7 part. n *omissis* sub.n ..cat C/6 cl 3 sup, cat. 33 m² (Totale: 35 m²)RC Euro 98,85

Alle unità competono quote proporzionali di comproprietà sulle parti e sugli enti comuni dell' intero complesso, tali per legge o per destinazione, in particolare su quelli risultanti dalle denunce di accatastamento;

Con diritto agli ENTI COMUNI - Bene comune non censibile:

Foglio 7 Particella 10065 Subalterno 22

Foglio 7 Particella 10065 Subalterno 23

Foglio 7 Particella 10065 Subalterno 24

CON LA QUOTA PROPORZIONALE DELLE PARTI E DEGLI ENTI COMUNI TALI PER LEGGE O PER DESTINAZIONE IVI COMPRESI I BENI COMUNI NON CENSIBILI MAPPALI NN. 10065/22 (SCALA, VIALETTA ED INGRESSO COMUNE AI SUBALTERNI 14-15-19-20-21), 10065/23 (CORTE COMUNE AI SUBALTERNI 4-5-6-7) E 10065/24 (STRADA COMUNE AI SUB. DA 1 A 21)

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 625/10000 -Catasto FABBRICATI

Sezione urbana ERB Foglio 7 Particella 10067 (strada comune di accesso ai box) F1 -

AREA URBANA Consistenza 350 metri quadri Indirizzo VIA DI GIONE -Piano T.

Concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti, concluso anche quelle verifiche ritenute necessarie dall'esperto, eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari, è stato possibile redigere il rapporto di valutazione. Di seguito, riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, espongo le mie conclusioni.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, visionata la documentazione in esso contenuta, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Dai documenti agli atti e con quanto acquisito, si è potuto verificare che il debitore è venuto in possesso degli immobili oggetto di pignoramento a seguito dei seguenti atti:

-Atto SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, *Data omissis* Numero di repertorio *omissis* Notaio GHIDONI PAOLA Sede ISEO (BS) Nota di trascrizione Registro generale n. Registro particolare n. Reparto PI di BRENO del *omissis*.

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

L'ufficio anagrafe del Comune di Darfo Boario Terme (BS), alla richiesta di ESTRATTO DI MATRIMONIO, ha esposto quanto segue in data 31/10/2024 :

anagrafe@darfoboarioterme.net - Prot.N.0033091/2024 - RIF.0033081/2024 - RICHIESTA ESTRATTO DI MATRIMONIO - *omissis*

A santospavetti@libero.it – **“la informiamo che il Sig. *omissis* nato in *omissis* il *omissis* è stato cancellato per irreperibilità in data 12.12.2022 e non ha mai richiesto la trascrizione del suo atto di matrimonio avvenuto all'estero”**. Distinti saluti -L' Ufficiale di stato civile- Manuela Bianchi.

Pertanto, non essendo di competenza di questo CTU, il reperimento dell' atto di matrimonio avvenuto all' estero, eventuali ulteriori verifiche in merito, qualora necessarie, saranno espletate in sede di atto notarile.

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno tutte parte del fabbricato residenziale in DARFO BOARIO TERME fraz. ANGONE , via Di Gione,16, il fabbricato e' distinto in catasto Comune di DARFO BOARIO TERME.

L' unità immobiliare oggetto di stima consiste in appartamento al piano primo, composto da: cucina-soggiorno, camera, guardaroba, disimpegno, bagno, n 2 balconi; corte esclusiva. - al piano interrato: autorimessa e ripostiglio/lavanderia;

Vedasi negli allegati le planimetrie dello stato dei luoghi e rappresentazione fotografica. Come di seguito meglio inquadrato:

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Darfo Boario Terme
- Frazione ANGONE
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza via DI GIONE
- Civico n. 16

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile

- residenziale
- turistico-ricettivo
- terziario
- direzionale
- industriale
- sportiva
- commerciale
- artigianale
- agricolo

Tipologia immobiliare

- terreno
- fabbricato:
- indipendente
- in condominio

FABBRICATO CON PIU' ABITAZIONI, esente dal condominio.

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- abbandonato
- rudere
- altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato bifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte

Dimensione

- piccola
 media
 grande

Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
 concorrenza monopolistica ristretta
 oligopolio
 monopolio
 monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

- lato acquirente privato lato venditore privato
 società società
 cooperativa cooperativa
 ente ente (Es. Imm.)

grado di commerciabilita'

- ottimo buono
 discreto sufficiente
 scarso

Inquadramento: Fabbricato - vista da Via Di Gione



Vista d'insieme.



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO Piano PRIMO –FOGLIO N 7 part. n *omissis* sub. n ..

A-APPARTAMENTO

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> appartamento | <input type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input type="checkbox"/> atro: _____ |

Caratteristiche generali dell'immobile.

Trattasi di abitazione in nuovo complesso edilizio, tipologia a schiera, realizzato tra il 2003 e il 2005.

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | struttura portante in muratura e cemento armato. |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | legno-cemento , p. seminterrato a lastre in c.a. |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | a falde orditura legno , manto in tegole, gronde in legno. |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | normali |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | in legno con vetrocamera |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | zona notte parquet in legno, zona giorno ceramica.
Smaltata. |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto climatizzazione | civile |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | esistente |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | vedasi fotografie |

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Via Di Gione, 16

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
ERB				A/2	4	3,5 vani	-	298,25€

L'unità immobiliare, adibita ad appartamento è sita al piano primo e si sviluppa su di un unico livello. L'accesso ai locali avviene dalla scala interna comune con altre u.i. a cui si accede al piano terra prospettante sulla strada pubblica. L'appartamento è composto da: cucina-soggiorno, camera, guardaroba, disimpegno, bagno, n 2 balconi; corte esclusiva.

Confini (catastali) – come da elaborato planimetrico.

Consistenza

desunta graficamente da: planimetria catastale e controllo corrispondenza con verifica misure in sede di sopralluogo

■ data del sopralluogo 02/01/2025

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

■ livello di piano: PRIMO

■ ascensore presente assente vetustà 20 anni

■ n. 1 servizio igienico, vetustà 20 anni

■ impianto di riscaldamento

■ presente vetustà 20 anni assente

se presente: ■ autonomo centralizzato

alimentazione:

■ metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

■ radiatori pavimento/soffitto aria altro

■ impianto di condizionamento

presente vetustà __ anni assente

■ impianto solare termico

presente vetustà __ anni assente

■ impianto elettrico

■ presente vetustà 20 anni assente

se presente: ■ autonomo centralizzato

■ impianto idraulico

■ presente vetustà 20 anni assente

se presente: ■ autonomo centralizzato

■ impianto geotermico

presente vetustà __ anni assente

■ impianto domotica

presente vetustà __ anni assente

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Manutenzione unità immobiliare minimo media massimo

Classe energetica

- classe desunta dall'APE – allegato all'atto di provenienza:
 A+ A B C D E F G
 non desumibile o APE mancante

Inquinamento

- atmosferico presente assente
 acustico presente assente
 elettromagnetico presente assente
 ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile: FRONTE SU STRADA VIA Di Gione E TERRENI AGRICOLI, retro su distacco con abitazioni.

Luminosità dell'immobile

normale

Panoramicità dell'immobile

fronte verso terreni agricoli.

Funzionalità dell'immobile

minimo medio massimo

Finiture dell'immobile

minimo medio massimo

B- AUTORIMESSA e ripostiglio/lavanderia FOGLIO N 7 part. n omissis sub. n ..

L' AUTORIMESSA e' sita al piano interrato ,altezza interna 2,40, presenta finiture normali,pavimento in piastrelle, muri intonacati, soffitto solaio a lastre in cem. Armato, basculante rivestita in legno con automazione.

2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Durante l'ispezione catastale si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa. Mentre per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, dato che l'immobile pignorato riguarda immobili censiti al catasto urbano non riguarda terreni o aree libere, (si precisa che il mappale n 10067- area urbana- e' la strada di accesso ai box), pertanto non e' necessario acquisirlo, ai fini della presente stima, non essendoci aree libere non accatastate al catasto urbano.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario:

referisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

LOTTO UNICO

-APPARTAMENTO Piano PRIMO –FOGLIO N 7 part. n omissis sub. n ..

- AUTORIMESSA e RIPOSTIGLIO/ lavanderia FOGLIO N 7 part. n omissis sub. n ..

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente alle unità immobiliari, si evince quanto segue:

confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

la disposizione degli spazi interni risulta difforme dalla scheda catastale , si riscontra la modifica dei divisori del corridoio tra zona giorno e zona notte, e modifica divisorio del bagno, come meglio evidenziato nell' allegato grafico, in difformità dalla scheda catastale agli atti.

L' immobile e' stato realizzato con i seguenti TITOLI AUTORIZZATIVI:

-PERMESSO DI COSTRUIRE n 52/03 PROT. N 5026 del 16/02/2004.

-VARIANTE al PERMESSO DI COSTRUIRE n 220/04 PROT. N 10010 del 27/04/2005.

-VARIANTE al PERMESSO DI COSTRUIRE n 319/05 PROT. N 9320 del 10/04/2006.

Richiesta certificato di abitabilità in data 02/05/2008 prot. N 10175, successivamente integrata in data 22/05/2008 e 17/07/2012 – Con risposta del Comune in data 29/10/2012 prot. N 28167, l' uff. tecnico dichiara che : **"il certificato di agibilità si intende attestato per silenzio assenso a decorrere dal 16/09/2012"**. // PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO n 95/06 PROT. N 17222 del 04/07/2006, non riguarda le unità immobiliari oggetto di stima.

Rispetto al progetto si riscontra la modifica dei divisori del corridoio tra zona giorno e zona notte, e modifica divisorio del bagno, come meglio evidenziato nell' allegato grafico

Non e' determinabile la data in cui le opere siano state realizzate. La determinazione della data, non influisce sulla pratica di regolarizzazione. Rispetto ai titoli autorizzativi ,la disposizione degli spazi interni presenta alcune difformità tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e lo stato di fatto.

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Dalla comparazione tra elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e lo stato di fatto, **risultano esserci difformità nella distribuzione interna**, pertanto e' necessaria la sanatoria per la regolarizzazione delle difformità'; (le difformità della distribuzione degli ambienti interni sono di modesta entità)', pertanto regolarizzabili, necessitano di richiesta di permesso in sanatoria per essere regolarizzate.

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

La scheda catastale agli atti , e' da aggiornare per diversa distribuzione degli spazi interni per modifica dei divisori del corridoio tra zona giorno e zona notte, e modifica divisorio del bagno, pertanto la scheda catastale va aggiornata con le variazioni interne secondo lo stato attuale.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA OPERE DIFFORMI

Trattasi di modifiche interne di modesta entità' regolarizzabili con CILA in sanatoria (*).

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali, prevede il pagamento della sanzione amministrativa , il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie e il costo e le spese per l'aggiornamento catastale. **La cifra totale per la regolarizzazione, e' determinata in 2.000,00 €** , di cui euro 1.500,00 per la pratica di sanatoria(CILA)compreso la sanzione amministrativa di euro 516,00, diritti di segreteria, marche da bollo,ecc., ed € 500,00 per la pratica docfa di variazione catastale , compreso tasse catastali di euro 50,00.

(*)il TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 27 maggio 2021, n. 1299, aveva affermato che "La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, **purché non interessi le parti strutturali dell'edificio**, costituisce attività di **manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori**, originariamente in forza dell'art. 6, comma 2, ed ora dell'art. 6 bis del d.p.r. n. 380/01, che disciplina gli interventi subordinati a CILA. PERTANTO LE OPERE DIFFORMI ESSENDO DI MODESTA ENTITA' SONO SANABILI rientrando o tra le opere interne di cui al punto e) della Legge 662/1996 o tra quelle all' art. 26 legge 28 febbraio 1985, n. 47.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di

scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) **Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.**

Dagli accertamenti e dalle verifiche condotte è stato possibile riscontrare che attualmente relativamente all' immobile oggetto di stima non risultano registrati contratti di locazione, come da comunicazione Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Breno , In relazione alla richiesta pervenuta in data 30/10/2024 recante protocollo. RU.2024/310554; Considerati i dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, COMUNICA: "Che a carico di *omissis*, in qualità di dante causa, non risultano registrati contratti di locazione, per gli immobili siti nel comune di Darfo Boario Terme (BS) con i dati catastali indicati nella richiesta." Durante il sopralluogo si è constatato che gli immobili non sono occupati.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) **Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**

a- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

b-servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

c- domande giudiziali e giudizi in corso;

d- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

e-sequestri penali ed amministrativi;

f- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

g-Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

a-Dalle verifiche effettuate non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, sulle unita' immobiliari in oggetto, neppure vincoli di interesse storico-artistico e non risultano esistere canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Sussistono le servitu' citate di cui all' atto in data 8 giugno 2006 n 55913/9266 di repertorio del notaio Tabalappi, a favore di SNAM , riportate anche nell' atto di provenienza,atto al quale si rimanda per i dati relativi alle servitu', essendo l' atto di provenienza allegato alla presente perizia.

d- vincoli di ogni natura:

L' area e' soggetta a vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs n 42/2004, in merito alla realizzazione del complesso immobiliare e' stato rilasciato il Provvedimento di autoriz. paesistica n 220/A/04 in data 24/09/2004 ai sensi dell' art. 146 del D. Lgs n 42/2004.

In relazione al Piano stralcio per l' assetto idrogeologico , approvato con DPCM 24/05/2001, l' area e' classificata all' interno della fascia C delle fasce fluviali.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di Darfo Boario Terme (BS) e tutt'ora vigente, si è riscontrato che gli immobili oggetto di stima ricadono in zona

Zona B – nel PGT – zona residenziale di completamento. Normata dall' Art. 56 delle norme tecniche di attuazione. In merito VEDASI ALLEGATO ESTRATTO PGT e allegato estratto norme tecniche di attuazione.

In data 31/10/2024 il C.T.U. inviava e mail allo sportello dell'ufficio tributi del Comune di Darfo Boario Terme (BS) richiesta di verifica regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 07/01/2025 il responsabile del servizio comunicava con lettera prot. _____/pec che relativamente all'immobile sopra citato risultano insoluti tasse/imposte comunali poste a carico degli esecutati, come esposto:

Darfo Boario Terme, il 07 gennaio 2025-OGGETTO: richiesta di verifica regolare pagamento dei tributi comunali di *omissis* nato in *omissis* (EE) il *omissis*.

In riferimento alla Sua richiesta si comunica quanto segue:

- Tassa rifiuti mancati pagamenti: anno 2018 bolletta n.5191 di € 169,00; anno 2019 bolletta n. 11857 di € 269,00; anno 2020 bolletta n. 4445 di € 110,00 e bolletta n. 17778 di € 133,00; anno 2021 bolletta n. 12452 di € 187,00; anno 2022 bolletta n. 4255 di € 141,00.
- Acqua mancati pagamenti: fattura n. 4389 anno 2018 di € 155,37; fattura n. 4417 di € 56,11 anno 2020; fattura n. 4523 di €43,46 anno 2021; fattura n. 4370 di € 6,22 anno 2022; fattura n. 4269 di € 5,01 anno 2023.

Imu esente in quanto abitazione principale.

Il Sig. *omissis* E' DICHIARATO IRREPERIBILE DAL 12-12-2022. Il Responsabile del procedimento Fiorini Giuseppina

Pertanto risulta a carico degli esecutati per tari = 1.009 € e acqua = 266,17 € , insoluto che ammonta al totale di 1.275,17 €,

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, le unita' immobiliari oggetto di esecuzione, risultano colpite da:

1-ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Nota di trascrizione: Registro generale n. 5679-Registro particolare n. 4674

Presentazione n. 3 del 06/09/2024-in forza del pignoramento del Tribunale di Brescia

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO-Data 29/07/2024 Numero di repertorio 6378

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Codice fiscale 800 183 90171 -Sede BRESCIA (BS).

a favore di Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale ISEO SPV S.R.L. -Sede CONEGLIANO (TV)Codice fiscale 05045600268

Contro Cognome *omissis* Nome *omissis* Nato il *omissis* a *omissis* (EE)
Sesso M Codice fiscale *omissis* . **Gravante** sull'immobile oggetto di stima.

2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

Non risultano esistere vincoli o oneri di natura condominiale, in quanto il numero di U.I. e' inferiore a n° 8 unità, il fabbricato e' esente dagli obblighi relativi al condominio da amministrare nei termini di cui alla Legge, 11/12/2012 n° 220. L'immobile non è di tipo condominiale, pertanto non è dotato di Regolamento Condominiale..

3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con il rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinaria già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

L'immobile non e' da considerare di tipo condominiale, pertanto non ha obblighi da assolvere in merito.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

In data 05/11/2024 il C.T.U. inviava richiesta telematica al Comune di Darfo Boario Terme (BS) la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi riferiti alle pratiche edilizie presenti in archivio, relativamente all' immobile oggetto di stima.

In data 22/11/2024, presso l'ufficio tecnico, lo scrivente C.T.U. ha preso visione della documentazione presente.

L'immobile è stato realizzato con i seguenti TITOLI AUTORIZZATIVI:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n 52/03 PROT. N 5026 del 16/02/2004.
- VARIANTE al PERMESSO DI COSTRUIRE n 220/04 PROT. N 10010 del 27/04/2005.
- VARIANTE al PERMESSO DI COSTRUIRE n 319/05 PROT. N 9320 del 10/04/2006.
- PERMESSO DI COSTRUIRE per varianti (che non riguarda le unità immobiliari oggetto di stima) , in data 04/07/2006, Registro PERMESSI n. 95/06 protocollo n. 17222

Richiesta certificato di abitabilità in data 02/05/2008 prot. N 10175, successivamente integrata in data 22/05/2008 e 17/07/2012 – Con risposta del Comune in data 29/10/2012 prot. N 28167, l'uff. tecnico dichiara che : **"il certificato di agibilità si intende attestato per silenzio assenso a decorrere dal 16/09/2012"**.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. il L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

La disposizione degli spazi interni è difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia. Rispetto al progetto si riscontra la modifica dei divisori del corridoio tra zona giorno e zona notte, e modifica divisorio del bagno, come meglio evidenziato nell'allegato grafico. Non è determinabile la data in cui le opere siano state realizzate, comunque stante la modesta entità delle variazioni in questa sede non è necessario determinarlo, non variando i costi per la regolarizzazione.

In merito alle opere difformi è possibile presentare pratica in sanatoria per la regolarizzazione, si ritiene opportuno che **la pratica di sanatoria con relativi oneri sia demandata alla parte futura acquirente**, per tale pratica di sanatoria pertanto saranno decurtati dal valore i relativi costi.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali, prevede il pagamento della sanzione amministrativa, il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie e il costo e le spese per l'aggiornamento catastale. **La cifra totale per la regolarizzazione, è determinata in 2.000,00 €**, di cui euro 1.500,00 per la pratica di sanatoria (CILA), compreso la sanzione amministrativa di euro 516,00, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc., ed € 500,00 per la pratica docfa di variazione catastale, compreso tasse catastali di euro 50,00.

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali, prevede il pagamento della sanzione amministrativa, il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie e il costo e le spese per l'aggiornamento catastale. **La cifra totale per la regolarizzazione, e' determinata in 2.000,00 €**, di cui euro 1.500,00 per la pratica di sanatoria(CILA)compreso la sanzione amministrativa di euro 516,00, diritti di segreteria, marche da bollo,ecc., ed € 500,00 per la pratica docfa di variazione catastale, compreso tasse catastali di euro 50,00.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Oggetto di stima non sono terreni agricoli ne fabbricati rurali pertanto il quesito non riguarda il tipo di immobile trattato.

5) *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

Richiesta certificato di abitabilità in data 02/05/2008 prot. N 10175, successivamente integrata in data 22/05/2008 e 17/07/2012 – Con risposta del Comune in data 29/10/2012 prot. N 28167, l'uff. tecnico dichiara che : **"il certificato di agibilità si intende attestato per silenzio assenso a decorrere dal 16/09/2012"**.

- F -

Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

Vista la natura e lo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione, l'immobile non può essere diviso in più lotti.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera proprietà in capo all' esecutato.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

Gli immobili oggetto di stima sono caratterizzati da un'unica natura edilizia, trattasi di soli immobili urbani.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

L' immobile oggetto di stima forma unico lotto di vendita con l' autorimessa e altri accessori, pertanto non essendo previsto di vendere separatamente le unità immobiliari non e' necessario espletare verifiche sull' esistenza di vincoli di pertinenzialita'.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Analisi estimativa

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Metodo di stima

Essendo lo scopo della stima la determinazione del "più probabile valore di mercato", la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

Nella valutazione si è considerato, il prezzo richiesto per immobili simili, e di quotazioni dei listini immobiliari e in particolare : della banca dati ,osservatorio del mercato immobiliare – OMI- dell' Agenzia del Territorio di Brescia, anno 2024 1 semestre. Per la tipologia edilizia abitazioni civili , in stato di conservazione normale , il valore a Darfo Boario Terme oscilla da 1.350 a 1.650, si sono poi applicate delle variazioni per tenere conto di fattori specifici inerenti la posizione dell' immobile e la vetusta'.

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- all'ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per gli immobili oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione, dell'anno di costruzione;
- dell'accessibilità ai vari piani;
- delle attrezzature e degli appositi impianti presenti.

il valore:

- degli immobili e delle annesse parti comuni si stima in **1.400,00 €/mq.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili e delle parti comuni.

Calcolo superfici commerciali

La superficie lorda dell'unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva degli esecutati deriva dalle misure rilevate in loco.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore, fino ad una larghezza massima di 30 cm, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

SUPERFICIE COMMERCIALE E CALCOLO VALORE – LOTTO UNICO

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), via DI GIONE, 16

Tali unità sono distinte nel detto Catasto Fabbricati, Sezione ERB. foglio 7, rispettivamente con i mappali:

foglio n 7 part. n *omissis* sub.n ..cat. A/2 cl 4 vani 3,5 RC Euro 298,25

foglio n 7 part. n *omissis* sub.n ..cat. C/6 cl 3 sup, cat. 33 m² (Totale: 35 m²) RC Euro 98,85

Superfici commerciali e valore

Piano secondo

- appartamento	63,00 mq x 1,00* x 1.400,00 €/mq	= 88.200,00 €
- balconi	10,80 mq x 0,35* x 1.400,00 €/mq	= 5.292,00 €
- ripostiglio/lav.	8,00 mq x 0,40* x 1.400,00 €/mq	= 4.480,00 €
- AUTORIMESSA	31,00 mq x 0,50* x 1.400,00 €/mq	= 21.700,00 €
- corte esclusiva (util. A P.Auto)	21,00 mq x 0,20* x 1.400,00 €/mq	= 5.880,00 €
* coefficienti correttivi		= 125.552,00€

Valore stimato 125.552 € = arrot. 125.500 €

Valore al lordo:

- regolarizzazione delle difformità – sanatoria edilizia = 2.000,00 €
- canoni tributari non versati = 1.275,17 €

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a **3.275,17 €**.

Tenuto conto dei costi per rendere conforme l'immobile, il valore dei beni, dopo gli interventi di cui sopra, il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

125.500 € - 3.275,17 € = 122.224,83 arrotondato a 122.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: **110.000,00 €** (centodiecimila/00 euro)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Berzo Demo, lì 10/01/2025

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Santo Spavetti

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegati:

- 1) richiesta di accesso agli atti;
- 2) atto di provenienza immobili;
- 3) visure, estratti mappa e planimetrie catastali;
- 4) titoli edilizi, elaborati tecnici allegati;
- 5) situazione matrimoniale dell' intestatario;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) ispezione ipotecaria;
- 8) estratto PGT e copia NTA;
- 9) rappresentazione grafica ,pianta e rilievo difformita' edilizie;
- 10) dichiarazione ufficio tributi tasse/imposte comunali;

Calcolo parcella per richiesta liquidazione