

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

DARFO BOARIO TERME (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 396/2025

Promossa da

contro

Premessa

Il Sottoscritto Dott. Arch. Ugo Baisotti nato a Breno (BS) il 08.10.64

C.F. BSTGUO64R08B149K, P.I. 02153590985, con studio professionale a

Darfo Boario Terme (BS) in via A. De Gasperi n. 28, iscritto all'Ordine de-

gli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, con decreto di nomina in

data 16.12.2025, veniva incaricato dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecu-

zioni 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 con accesso agli immobili oggetto di valutazione.

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile a firma del Dott. Bruno Jr

Mazzarella, Notaio in Brescia.

pagina 1

(All. A –certificazione notarile)

L'atto di provenienza degli immobili datato 28 dicembre 2006 è stato reperito presso il notaio rogante dott. Francesco Trapani, notaio in Ospitaletto.

Il documento è allegato alla presente alla lettera B. Il sottoscritto acquisiva in data 08.01.2026 presso Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Brescia copia della visura storica camerale della ditta esecutata che si allega alla lettera C

(All. B – atto 28 dicembre 2006 notaio Francesco Trapani)

(All. C – visura storica camerale)

Individuazione catastale e proprietà

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

Catasto Fabbricati Comune di Darfo Boario Terme (BS)

Foglio 8 Particella 4078, sub. 10 cat. A/10 cl.1 vani 5 sup. catastale 121 mq

Rendita € 1097,47.

L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

██████████ con sede in Darfo Boario Terme (BS),

C.F.: ██████████ (proprietà per 1/1)

(All. D – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla certificazione notarile a firma del Dott. Bruno Jr Mazzarella, Notaio in Brescia riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 01.12.2025 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 19.02.26 data delle ispezioni

ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. E – ispezione ipotecaria del 19.02.26)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

L'immobile è ubicato al limitare del centro storico della frazione Montecchio nel Comune di Darfo Boario Terme in Valle Camonica nella provincia di Brescia. Il subalterno oggetto di perizia costituisce il piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra più sottotetto ed è raggiungibile attraverso un cortile comune (subalterno 4) da via Gas al civico n.5.

L'immobile staggito confina: a nord con il mappale 7986, a est con il mappale 7103, a sud con il mappale 4078 sub. 3, a ovest con il mappale 4078 sub 8, sub. 1 e sub 4.

Accessibilità ed esposizione sono buoni.

All'interno i locali sono articolati nel modo seguente:

Si accede direttamente dal cortile attraverso una porta finestra ad un ampio locale di circa 45 mq e da questo attraverso un disimpegno si raggiungono due locali e il bagno dotato di wc, bidet, lavello e doccia. Tutti i locali sono dotati di finestra. I due locali di dimensioni minori sono caratterizzati da soffitto con travi in acciaio e voltine in cotto a vista. Attualmente i tre vani sono usati come ufficio.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i serramenti in legno con doppi vetri e privi di scuri, le porte interne tamburate in legno. I locali presentano riscaldamento radiante a pavimento con caldaia a gas metano collocata in un locale attiguo di altra ditta. Lo stato di manutenzione è ottimo e non si

rilevano danni o difetti particolari. Si deve segnalare la mancanza di uno spazio di parcheggio privato.

La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente lo stato attuale dell'immobile staggito risulta aderente alle planimetrie catastali che documentano lo stato reale dei luoghi e l'effettiva destinazione. Trattandosi però di un immobile non conforme dal punto di vista edilizio (come da argomentazione successiva), non c'è coerenza tra quanto autorizzato (autorimessa con depositi) e invece lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

Stato di possesso

L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato la presenza di un contratto di locazione registrato in data 25.01.2016 al n. 173 serie 3t con durata dal 12.08.2015 al 11.08.2021 (allegato F); contratto oggetto di proroga sino al 11/08/2027. Il tutto come documentato dalla risposta della direttrice dell'ufficio territoriale di Breno (allegato G). Si precisa che il contratto riguarda oltre all'immobile pignorato anche un altro fabbricato oggetto di altra procedura esecutiva conclusasi con la vendita del bene. (vedasi comunicazione di avvenuto trasferimento allegata alla lettera H). In conseguenza del trasferimento dell'immobile l'acquirente è subentrato al contratto per gli immobili di sua competenza; si allega comunicazione di cessione/subentro di contratto trasmessa all'Agenzia delle Entrate da Aqa srl quale aggiudicataria del magazzino in altra procedura esecutiva (comunica-

zione “impropria” perché erroneamente riferita all’intero contratto) (allegato D) . Con riferimento alla presente procedura resta efficace il contratto per la locazione dell’ufficio.

Lo scrivente CTU ritiene che per la locazione dei locali ad uso ufficio stag-
giti possa considerarsi congruo un canone di locazione annuo di euro
3.000,00 oltre iva.

(All. F – Contratto di locazione registrato in data 25.01.2016 al n. 173 serie
3t)

(All. G – Risposta della Direzione Provinciale di Brescia dell’Agenzia del-
le Entrate)

(All. H- Comunicazione di avvenuto trasferimento della proprietà immobi-
liare)

(All. I – comunicazione di cessione di contratto)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il fabbricato fa parte di un piccolo agglomerato di impianto storico costitui-
to da più unità aggregate eterogeneamente e non vi è costituzione di con-
dominio. Si segnala l’esistenza di una servitù di deroga da confini costituita
nel 1999 con la quale i proprietari di diversi subalterni dello stesso immobi-
le si concedevano reciprocamente di costruire in deroga alle distanze dai
confini.

(All. L – servitù di deroga dai confini in data 28.01.1999 trascritto a Breno il
2.3.1999 al n. 1093 gen.851)

Pratiche autorizzative

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Darfo (BS) è stato estratto un fascicolo contenente le pratiche edilizie e la corrispondenza relativa al fabbricato di cui alla particella 4078. Per quanto attiene al piano terra e quindi al sub. 10 oggetto della presente trattazione si è rinvenuta una sola pratica edilizia:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 894 PROT. 10574/86 DEL 25.03.98. Per quanto lacunosa la pratica documenta la sanatoria dell'immobile con destinazione autorimessa e due ripostigli.

(All. M – concessione edilizia in sanatoria n. 894 e elaborato grafico)

Non trovando riscontro con lo stato di fatto attuale e con le planimetrie catastali (prot. BS0484687 del 05.10.2011- vedi all. D) che confermano lo stato attuale, ho richiesto all'Ufficio tecnico del comune di Darfo un approfondimento delle ricerche d'archivio che hanno dato esito negativo. Sentito in merito, l'esecutato non è stato in grado di fornire elementi utili ad una diversa ricostruzione delle vicende autorizzative del fabbricato. Pertanto ad oggi risulta la sola pratica di condono sopra detta.

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al vigente P.G.T. del Comune di Darfo Boario Terme – terza Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 06.04.2022, l' immobile di cui si tratta risulta ricadente nella seguente zona urbanistica:

Zona B3 Zona residenziale di completamento – con riferimento all’art. 57 delle NTA.

Si attesta la regolarità urbanistica degli immobili staggiati.

(All. N – Estratti da P.G.T.)

Per quanto attiene alla regolarità edilizia si deve segnalare che l’immobile non è conforme in quanto la pratica edilizia più recente rinvenuta (All. M)

documenta un’ autorimessa con depositi, mentre allo stato i locali si presentano come uffici accatastati in categoria A10.

Trattandosi però di locali con altezza interna superiore a 2,50 mt ,secondo lo strumento urbanistico vigente al momento della redazione della presente trattazione, i locali generano Superficie Lorda di Piano (SLP). Ne consegue che sia possibile mediante pratica edilizia in sanatoria regolarizzare l’immobile.

Tale operazione comporterà il pagamento in misura doppia degli oneri di urbanizzazione e del contributo afferente al Costo di Costruzione nonché le relative spese tecniche. Lo scrivente fatti i dovuti calcoli e le conseguenti valutazioni è giunto alla conclusione che la spesa totale per la regolarizzazione dell’immobile posto che non sono necessarie opere edili, per oneri e spese tecniche ammonta a totali 16.000,00 Euro.

Formazione dei lotti

In considerazione della natura dei beni pignorati e in particolare che trattasi di un unico subalterno lo scrivente CTU ritiene che il compendio immobiliare sarà da porre in vendita in un lotto unico:

Lotto 1 (unico)

Catasto Fabbricati Comune di Darfo Boario Terme (BS)

Foglio 8 Particella 4078, sub. 10 cat. A/10 cl.1 vani 5

Valore del bene 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 ricade l'immobile stesso.

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 fabbricati 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 commerciale, applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguglio 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 e vincoli presenti in sito.

Lotto 1 (unico)-

Ufficio a Piano terra

Circa mq 115 x € 1.000,00 € x 1 = € 115.000,00

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

5.750,00

- Decurtazione per spese di sanatoria = € 16.000,00

(115.000,00-5.750,00-16.000,00) = 93.250,00

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DE-
CURTAZIONI (ARROTONDATO) € 93.000,00 (novantatremila eu-
roezerocentesimi)**

Allegati:

(All. 1 – Documentazione fotografica)

(All. A – certificazione notarile)

(All. B – atto 28 dicembre 2006 notaio Francesco Trapani)

(All. C – visura storica camerale)

(All. D – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile)

(All. E – ispezione ipotecaria del 19.02.26)

(All. F – Contratto di locazione reg. in data 25.01.2016 al n. 173 serie 3t)

(All. G – Risposta della Direzione Provinciale di Brescia dell’Agenzia del-
le Entrate)

(All. H- Comunicazione di avvenuto trasferimento della proprietà immobiliare)

(All. I – comunicazione di cessione di contratto)

(All. L – servitù di deroga dai confini in data 28.01.1999 trascritto a Breno il 2.3.1999 al n. 1093 gen.851)

(All. M – concessione edilizia in sanatoria n. 894 e elaborato grafico)

(All. N – Estratti da P.G.T.)

Darfo Boario Terme, 20.02.26

Il Perito CTU:

(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

