

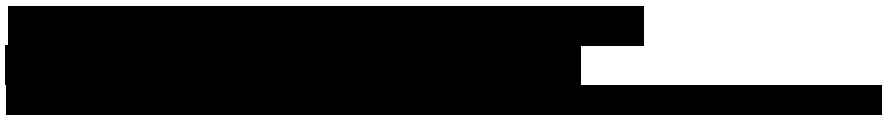
TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Alessandro Pernigotto

Esecuzione Immobiliare n° 420/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Alessandro Pernigotto

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORI ESECUTATI:



ESPERTO INCARICATO: Dott. Ing. Marco Arrigoni

Atto di pignoramento: notificato il 02/10/2024, Repertorio 8547/2024, trascritto il 22/10/2024 ai numeri 6687 R.G. e 5419 R.P.

Data nomina dell'esperto: 08/11/2024, (Allegato 1)

Data accettazione dell'incarico e giuramento: 20/11/2024

DATI GENERALI DEI BENI:

Immobili siti nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini nn. 96/102:

Immobile 1: distinto al C.F. del Comune di Darfo B. T. (BS), Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Sub. 5;

Immobile 2: distinto al C.F. del Comune di Darfo B. T. (BS), Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Sub. 11;

Immobile 3: distinto al C.F. del Comune di Darfo B. T. (BS), Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Sub. 21;

Quota di proprietà pari a 1/1 (1/2 per ciascuno dei debitori eseguiti)

Divisibilità degli immobili: beni non divisibili, non vendibili separatamente.

Valore stimato dei beni € 140.000,00 (centoquarantamila/00).



1/ PREMessa	3
2/ RISPOSTA AI QUESITI	5
A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C. P. C.	5
B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.....	8
C/ STATO DI POSSESSO.	16
D/ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.....	20
E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	23
F/ FORMAZIONE DEI LOTTI.....	27
G/ VALORE DEL BENE E COSTI.	28
3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	32



ANAGRAFICACreditore procedente

[REDACTED]

Debitori eseguiti

[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Ing. MARCO ARRIGONI con studio in Artogne (BS), Via Valeriana n.18, C.F.: RRG MRC 77P21 E704R, tel./fax 0364.591048, e-mail PEC studio.arrigoni@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4198 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia.

DATI GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Immobili siti nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in via Giuseppe Mazzini nn. 96/102, distinti al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Darfo Boario Terme:

- Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Subalterno 5, Cat A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 152 m2, Rendita Euro 561,65;
- Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Subalterno 11, Cat C/2, Classe 1, Consistenza 82 m2, Superficie catastale 97 m2, Rendita Euro 105,87;
- Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Subalterno 21, Cat C/6, Classe 4, Consistenza 58 m2, Superficie catastale 68 m2, Rendita Euro 203,69.



Quesiti

A/ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

B/ Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni.

C/ Stato di possesso.

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

E/ Regolarità edilizia ed urbanistica.

F/ Formazione dei lotti.

G/ Valore del bene e costi.



A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C. P. C.

"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.

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).

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."

Prima di procedere ad ogni altra attività e senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In particolare, il C.T.U. ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, consultando, per via telematica presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, il fascicolo informatico relativo all'Esecuzione Immobiliare n.420/2024 ed ha potuto appurare la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Allegato 2) resa in data 24 Ottobre 2024 dal Dott. Francesco Ambrosini, Notaio in Brescia.

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Nella documentazione è riportata la storia ventennale dei seguenti immobili:

"[...] immobili facente parte del fabbricato sito in Via Giuseppe Mazzini n. 102 nel Catasto Fabbricati in Comune di

DARFO BOARIO TERME

Sez. DAR Foglio 8 mappali

2228/5 Cat. A/3 cl. 5 vani 7,5 sup.cat.tot. mq. 152 R.C. Euro 561,65

2228/11 Cat. C/2 cl. 1 mq. 82 sup.cat.tot. mq. 97 R.C. Euro 105,87

2228/21 Cat. C/6 cl. 4 mq. 58 sup.cat.tot. mq. 68 R.C. Euro 203,69

[...]

con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. in particolare dei mappali 2228/15, 2228/17 e 2228/18

[...]"



Come da certificazione notarile ventennale, gli immobili così descritti e accatastati sono così pervenuti:

"[...]"

MAPPALI 2228/5 e 2228/11 del Foglio 8

1) Antecedentemente al ventennio gli immobili erano di proprietà della signora

alla medesima pervenuti in forza di atto di compravendita in data 30.12.1991 N. 109782 di rep. Notaio Silocchi, trascritto a Breno in data 28.1.1992 ai nn. 757/694

2) In forza di atto di compravendita in data 29.8.2019 N. 43533/17055 di rep. Notaio Seriola, trascritto a Breno in data 30.8.2019 ai nn. 5017/3827 gli immobili passavano in proprietà ai predetti signori

MAPPAL 2228/21 del Foglio 8

1) Antecedentemente al ventennio le parti comuni da cui è sorto l'immobile sopra citato erano di proprietà delle signore:

alla medesima pervenuto come segue:

- atto di compravendita in data 30.12.1991 N. 109782 di rep. Notaio Silocchi, trascritto a Breno in data 28.1.1992 ai nn. 757/694

alla medesima pervenuto come segue:

- atto di compravendita in data 26.4.1993 N. 35839/4061 di rep. Notaio Ghidoni, trascritto a Breno in data 11.5.1993 ai nn. 2550/2215

2) In forza di atto di divisione in data 15.5.2012 N. 110663/16184 di rep. Notaio Cemmi, trascritto a Breno in data 23.5.2012 ai nn. 3286/2661, l'immobile veniva assegnato alla predetta signora

3) In forza di atto di compravendita in data 29.8.2019 N. 43533/17055 di rep. Notaio Seriola, trascritto a Breno in data 30.8.2019 ai nn. 5017/3827 gli immobili passavano in proprietà ai predetti signori

Il C.T.U. ha quindi provveduto ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, l'Estratto Mappa (Allegato 3) e le Visure Storiche per gli immobili (Allegato 4).

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari in esame, ha contattato il Notaio Seriola, Notaio in Breno ed iscritto presso il collegio Notarile del Distretto di Brescia, per avere copia dell'atto di compravendita (Allegato 11) trascritto a Breno in data 30/08/2019 ai numeri 5017/3827, con cui la parte esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati.



In tale atto si rende noto che i sig.ri [REDACTED], al momento della compravendita, risultavano coniugi in regime di comunione legale dei beni.



Il C.T.U. ha provveduto a richiedere presso il Comune di Ceto (BS) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei sig.ri eseguiti (Allegato 12).



B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA 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 occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) 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.

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; riferisca 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 presuntivi. 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 via 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."

Gli immobili oggetto della presente relazione riguardano:

- appartamento al piano 1, sito nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini, n.102 e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme (BS), Sezione DAR Foglio 8, Particella 2228, Subalterno 5, Categoria. A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie 152 m², Rendita Euro 561,65;
- tettoia e locali di deposito al piano T e al piano 3, di pertinenza dell'appartamento sopra citato, siti nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini, n.96 e identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme (BS), Sezione DAR Foglio 8, Particella 2228, Subalterno 11, Categoria. C/2, Classe 1, Consistenza 82 m², Superficie 97 m², Rendita Euro 105,87;
- autorimessa e locale di deposito al piano T, di pertinenza dell'appartamento sopra citato, sita nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini, n.102 e identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme (BS), Sezione DAR Foglio 8, Particella 2228, Subalterno 21, Categoria. C/6, Classe 4, Consistenza 58 m², Superficie 68 m², Rendita Euro 203,69.

I suddetti beni sono pignorati unitamente ai loro accessori e pertinenze, con il proporzionale diritto di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c., tra i quali in particolare:

- l'accesso, il cortile, il giardino, il vano scale ed il corridoio della soffitta, distinti nel Catasto dei fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione DAR, al foglio 8 con la particella: 2228 subalterno 15 – Via Giuseppe Mazzini n. 102, piano T-1-2-3 – Bene comune non censibile;
- la cantina distinta nel Catasto dei fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione DAR, al foglio 8 con la particella: 2228 subalterno 17 – Via Giuseppe Mazzini n. 102, piano T – Bene comune non censibile;

Pag. 8 di 32

- il corridoio, il portico e l'accesso distinti nel Catasto dei fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione DAR, al foglio 8 con la particella: 2228 subalterno 18 – Via Giuseppe Mazzini n. 102, piano T – Bene comune non censibile.

Il C.T.U. ha provveduto a ricercare, per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio – l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti a tali immobili (Allegato 5).

In data 12/12/2024 il CTU si recava presso gli immobili siti nel Comune di Darfo Boario Terme (BS), per effettuare il primo sopralluogo, accompagnato dal Custode Giudiziario. In seguito è stato effettuato un secondo sopralluogo in data 02/05/2025.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia si trovano nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini n.102 e sono identificate al Catasto Fabbricati di detto comune censuario al Foglio 8 Particella 2228, la quale confina (con riferimento alla mappa catastale – Allegato 3 e all'elaborato planimetrico – Allegato 5):

- a Nord-Ovest con Via G. Mazzini;
- a Sud-Ovest con il Mappale 6320 (terreno con abitazioni);
- a Sud-Est con il Mappale 5976 (terreno con abitazioni);
- a Nord-Est con il Mappale 7434 (terreno con abitazioni).

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini n.102 e fa parte di un immobile costituito da altre unità immobiliari, così come indicate nell'elaborato planimetrico (Allegato 5).

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'abitazione di tipo economico e dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6) emerge come l'immobile oggetto di analisi si trovi al piano primo e come sia costituito da cucina, soggiorno, tinello, ripostiglio, tre vani, disimpegno, wc bagno e due balconi.

Analizzando l'elaborato planimetrico (Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 6) si può dedurre che la particella in oggetto confina:

- a Nord-Ovest con il subalterno 15 (scale comuni) e con affaccio sul subalterno 15 (corte comune);
- a Sud-Ovest con affaccio sul subalterno 15 (corte comune);
- a Sud-Est con affaccio sui subalterni 11 (altra unità immobiliare oggetto di perizia), 15 (corte comune) e 18 (portico comune);
- a Nord-Est con affaccio sul subalterno 15 (corte comune).

In seguito ai sopralluoghi il CTU ha potuto appurare che l'unità in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano primo all'interno di un fabbricato sito in Via Giuseppe Mazzini n.102 nel Comune di Darfo Boario Terme (BS).

In particolare l'unità è accessibile dalla corte comune e dalla scala comune.

Internamente l'immobile è così caratterizzato: all'ingresso si trova il disimpegno che conduce a sei stanze e ad un piccolo balcone; sono presenti, in particolare, tre porte sul lato sinistro, tre porte sul lato destro ed una portafinestra, posizionata in fondo al disimpegno, di fronte all'ingresso.

La prima stanza sulla sinistra è costituita da cucina e soggiorno; in questo locale sono presenti una finestra a due battenti ed una finestra ad un battente, entrambe in affaccio sulla corte comune.

Proseguendo, la seconda porta sulla sinistra conduce in un locale adibito a camera, nel quale è presente una finestra a due battenti che si affaccia sulla corte comune.

La terza porta, sul lato sinistro, conduce nel bagno, nel quale è presente una finestra ad un battente che si affaccia sulla corte comune.

La prima porta che si trova, partendo dall'ingresso dell'abitazione, sul lato destro, conduce in un locale adibito per lo più a deposito/ripostiglio; nella stanza è presente una finestra a due battenti che si affaccia sulla corte comune.

La seconda stanza che si trova, sul lato destro, è adibita a camera ed è dotata di una portafinestra che conduce ad un balcone.

La terza porta presente sul lato destro conduce in un altro locale adibito a camera; in questa stanza sono presenti una portafinestra, che conduce anch'essa al balcone citato pocanzi, ed una porta scorrevole che conduce in un ulteriore locale. Tale locale è adibito a bagno ed è dotato di una finestra vasistas che si affaccia sulla corte comune; la parte eseguita riferisce che questa finestra è danneggiata e l'apertura a battente, per questo motivo, non è possibile.

Uscendo dal bagno e dalla camera si torna nel disimpegno e, sulla destra, si trova una portafinestra che conduce al secondo balcone.



La pavimentazione dell'immobile è costituita da piastrelle in simil gres porcellanato in colore grigio chiaro.

Le pareti ed i soffitti presentano, per la maggior parte, una finitura con intonaco al civile e tinteggiatura. Il colore della tinteggiatura non è uniforme: oltre al colore bianco, sono presenti parti con tinteggiatura di colore arancio, parti con colore grigio e parti con decorazioni geometriche di più colori.

Nei bagni parte delle pareti è rivestita con piastrelle in simil gres porcellanato e, nel disimpegno, una parte delle pareti è rivestita con carta da parati (per lo più in fase di distacco).

L'altezza dei locali è pari a 2,80 mt.

Per quanto riguarda l'aspetto impiantistico, l'appartamento è provvisto di impianto elettrico funzionante e di impianto di riscaldamento, anch'esso funzionante, costituito da caloriferi e caldaia a metano autonoma. Tale caldaia fornisce anche acqua calda sanitaria e si trova in uno dei locali al piano terra, appartenente alla particella 2228 subalterno 11 (oggetto della presente perizia). Nel disimpegno è inoltre presente una stufa a pellet.

Per quanto riguarda i serramenti la parte eseguita riferisce che la quasi totalità è di recente sostituzione ed è costituita da telai in pvc con doppio vetro; fa eccezione la finestra a due battenti presente nel locale adibito a deposito/ripostiglio (entrando dall'ingresso, la prima a destra), la quale risulta essere costituita da telaio in legno con vetro singolo.

L'immobile appare in genere in un discreto stato di conservazione; come visibile dalla documentazione fotografica (Allegato 8) e come confermato dalla parte eseguita, l'appartamento mostra problemi legati all'umidità con formazione di muffa e condensa in gran parte delle stanze. In uno dei due bagni, sul soffitto, sono presenti macchie di umidità molto estese. La parte eseguita riferisce inoltre che vi sono problemi legati allo scarico delle acque bianche e nere nella rete comunale.

Dal punto di vista catastale si segnalano le seguenti difformità:

- l'altezza indicata nella planimetria catastale (2,70 mt) non corrisponde a quanto rilevato;
- i due locali che nella planimetria vengono identificati come "cucina" e "tinello", allo stato attuale corrispondono ad un unico locale adibito a cucina e soggiorno;
- nel locale che in planimetria viene identificato come "cucina" è indicata una porta che ad oggi non è più presente;
- la finestra indicata in planimetria, in una delle due camere adiacenti al balcone, è oggi una portafinestra;
- il locale che nella planimetria viene indicato come "ripostiglio" ad oggi è adibito a bagno; rispetto a quanto indicato in planimetria, è stata realizzata una porta verso la camera adiacente e la porta verso il piccolo balcone è stata chiusa;
- in generale, per quasi tutte le aperture, le dimensioni rilevate sono differenti rispetto a quanto riportato in planimetria.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato di confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali/titolo edilizi (Allegato 9).

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini n.102 e fa parte di un immobile costituito da altre unità immobiliari, così come indicate nell'elaborato planimetrico (Allegato 5).

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da tettoia e locali di deposito di pertinenza alla particella 2228 sub 5 (oggetto della presente perizia). Dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6) emerge come l'immobile oggetto di analisi si trovi al piano terra ed al piano terzo.

Dalla disamina della planimetria catastale emerge come al piano terra l'unità immobiliare sia costituita da una tettoia, due ripostigli e da un locale caldaia. Al piano terzo l'immobile è costituito da un solaio.

Analizzando l'elaborato planimetrico (Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 6) si può dedurre che la particella in oggetto a piano terra confina:

- a Nord con il subalterno 14 (unità immobiliare di altra proprietà);
- a Nord-Ovest con il subalterno 21 (altra unità immobiliare oggetto della presente perizia);
- a Ovest con il subalterno 15 (corte comune);
- a Sud-Ovest con il subalterno 21 (altra unità immobiliare oggetto della presente perizia), con il subalterno 18 (portico comune) e con il subalterno 15 (corte comune);
- a Sud-Est con il mappale 5976, con il subalterno 18 (portico comune) e con il subalterno 15 (corte comune);
- a Est con il mappale 7434
- a Nord-Est con il subalterno 15 (corte comune).

Analizzando l'elaborato planimetrico (Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 6) si può dedurre che la particella in oggetto a piano terzo confina:

- a Nord-Ovest con affaccio sul subalterno 15 (corte comune);
- a Sud-Ovest con il subalterno 15 (corridoio comune);
- a Sud-Est con affaccio sul subalterno 18 (portico comune) e sul subalterno 11 (unità immobiliare in analisi);
- a Nord-Est con affaccio sul subalterno 15 (corte comune).

In seguito ai sopralluoghi il C.T.U. ha potuto appurare che l'unità in oggetto si trova all'interno di un fabbricato sito in Via Giuseppe Mazzini n.102 nel Comune di Darfo Boario Terme (BS); tale unità, al piano terra, è costituita da tre locali e da una tettoia, mentre al piano terzo è costituita da una porzione di sottotetto adibito a deposito.

Per quanto riguarda l'accessibilità l'immobile, al piano terra, è raggiungibile in parte da corte comune, portico comune e dal subalterno 21 (oggetto della presente perizia); lo spazio al piano terzo è accessibile attraverso corte comune, scala comune e corridoio comune.

Al piano terra l'immobile è così caratterizzato: dalla corte comune, a sinistra dell'edificio, si trova la tettoia, chiusa su tre lati, costituita da una copertura in lamiera e da muri in blocchi di calcestruzzo. Allo stato attuale tale spazio viene utilizzato come autorimessa e come deposito.



Da questo ambiente si può accedere, attraverso una porta in metallo, ad un piccolo locale, utilizzato come ripostiglio/deposito. Uscendo da tale locale, proseguendo sul retro dell'edificio si può accedere, passando dal portico comune, al secondo locale; questo risulta essere adibito a ripostiglio/deposito e al suo interno è presente la caldaia che serve l'impianto di riscaldamento e ACS della particella 2228 subalterno 5 (oggetto della presente perizia). In tale locale è presente una piccola finestra che si affaccia sull'unità immobiliare in analisi.

Il terzo locale è accessibile unicamente passando dal subalterno 21 (oggetto della presente perizia) ed è costituito da una stanza utilizzata come deposito. Le pareti del locale non presentano una finitura omogenea in quanto sono presenti spaccature e rappezzi in malta cementizia, elementi che fanno presumere l'avvio di lavori mai portati a termine. È presente una finestra, che si affaccia sulla corte comune, costituita da telaio in metallo e vetro singolo.

Il piano terzo, come già anticipato, è accessibile attraverso la scala comune ed il corridoio comune; si tratta di uno spazio aperto, infatti non vi sono pareti divisorie che lo dividano dal corridoio comune. Lo spazio presenta una finitura al rustico: le pareti in laterizio infatti non sono intonacate e la pavimentazione è costituita unicamente da getto di calcestruzzo. Sono presenti delle piccole finestre (telaio in legno con vetro singolo) che si affacciano sulla corte comune. La copertura a vista mostra gli elementi che la costituiscono, ovvero l'orditura lignea e il manto di copertura in laterizio.

Nell'unità immobiliare è presente un impianto elettrico fatiscente.

L'immobile, come meglio visibile nella documentazione fotografica (Allegato 8), appare in generale in uno stato di conservazione mediocre.

Dal punto di vista catastale, al piano terra, si segnalano le seguenti difformità:

- l'altezza massima della tettoia indicata in planimetria (2,70 mt) non corrisponde a quanto rilevato (2,99 mt);
- diversa configurazione di uno dei locali adibiti a ripostiglio;
- presenza di una finestra non indicata in planimetria;
- diversa posizione di una porta.

Al piano terzo, dal punto di vista catastale, si segnalano le seguenti difformità:

- assenza di parete divisoria;
- presenza di pilastri non indicati.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato di confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali/titoli edilizi (Allegato 9).

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini n.102 e fa parte di un immobile costituito da altre unità immobiliari, così come indicate nell'elaborato planimetrico (Allegato 5).

Dalla disamina della planimetria catastale (Allegato 6), emerge come l'immobile oggetto di analisi si trovi al piano terra e come sia costituito da box auto da un ulteriore locale.

Analizzando l'elaborato planimetrico (Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 6) si può dedurre che la particella in oggetto confina:

- a Nord-Ovest con il subalterno 15 (corte comune);
- a Sud-Ovest con i subalterni 15 (scala comune), 18 (corridoio comune), 19 (unità immobiliare di altra proprietà) e 13 (unità immobiliare di altra proprietà);
- a Sud-Est con i subalterni 19 (unità immobiliare di altra proprietà), 18 (portico comune) e 11 (unità immobiliare oggetto della presente perizia);
- a Nord-Est con i subalterni 15 (corte comune) e 11 (unità immobiliare oggetto della presente perizia).

In seguito ai sopralluoghi il C.T.U. ha potuto appurare che l'unità in oggetto si trova all'interno di un fabbricato sito in Via Giuseppe Mazzini n.102 nel Comune di Darfo Boario Terme (BS); tale unità, a differenza di quanto riportato in planimetria catastale, è costituita da tre locali adibiti a deposito.

Per quanto riguarda l'accessibilità l'immobile è raggiungibile dalla corte comune (attraverso una basculante metallica), dal corridoio comune e dal portico comune.

L'immobile internamente è così caratterizzato: accedendo dalla basculante ci si trova nel primo locale il quale appare utilizzato esclusivamente come deposito. Al suo interno sono presenti due porte, una finestra e due aperture di passaggio. La finestra, che si trova sulla sinistra, si affaccia sulla corte comune; la prima porta, sulla destra, conduce nel corridoio comune mentre la seconda, che si trova sempre sulla destra, conduce in un altro locale appartenente all'unità immobiliare in analisi. Tale locale viene utilizzato come deposito e, al suo interno, è presente una porta metallica che conduce al portico comune. Tornando nella prima stanza ci si trova di fronte una delle due aperture, la quale conduce nel terzo locale appartenente all'unità immobiliare. Le pareti di tale locale sono costituite da laterizi senza intonaco e la stanza appare utilizzata come deposito; le pareti che costituiscono tale ambiente, come verrà specificato anche di seguito, non sono riportate nella planimetria catastale. Uscendo da questa stanza, sulla sinistra si trova la seconda apertura che conduce in un locale appartenente all'unità immobiliare con particella 2228 sub. 11 (oggetto della presente perizia).

La pavimentazione è costituita da solo getto di calcestruzzo; le pareti, ad eccezione del caso sopra descritto, ed i soffitti sono finiti con intonaco civile rustico (tipo graffiato) con tinteggiatura rosa.



Si segnala che, in generale, le pareti presentano diversi elementi che fanno presumere l'avvio di lavori mai portati a termine, tra cui:

- la presenza di tracciature eseguite con bomboletta spray rossa, verosimilmente riferibili a preliminari segni guida per future scanalature impiantistiche;
- la presenza di interventi di tamponamento di precedenti aperture, individuabili attraverso disomogeneità materiche e cromatiche dell'intonaco, o per la mancanza della finitura superficiale (vedasi documentazione fotografica – Allegato 8).

L'altezza dei locali è pari a 2,76 mt.

Per quanto riguarda l'aspetto impiantistico, l'immobile è provvisto di impianto elettrico fatiscente.

I serramenti sono costituiti da telaio in metallo e vetro singolo.

L'immobile appare in genere in uno stato di conservazione mediocre; come già anticipato l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori che non sono stati portati a termine.

Dal punto di vista catastale si segnalano le seguenti difformità:

- presenza di tramezze non indicate;
- presenza di apertura non indicata;
- tamponamento di porte;
- errata rappresentazione di porte.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato di confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali/titoli edilizi (Allegato 9).

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 di 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 del '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 i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia."

Durante i sopralluoghi il C.T.U. ha appurato che gli immobili risultano essere occupati [REDACTED] (uno dei due soggetti esecutati), unitamente [REDACTED]. [REDACTED] riferisce che il marito, [REDACTED], non risiede più con la famiglia. A tal proposito, si rimanda al Certificato di Stato di famiglia e al Certificato di Residenza [REDACTED] (Allegato 13).

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni della parte esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto il 22/10/2024 ai numeri 6687 R.G. e 5419 R.P.). In particolare, il titolo legittimante il possesso è l'atto di compravendita (Allegato 11), trascritto in data 30/08/2019 ai numeri 5017 R.G. e 3827 R.P., con cui la parte esecutata acquisiva la proprietà di 1/1 dei beni oggetto di stima (1/2 per [REDACTED] e 1/2 per [REDACTED]).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili oggetto di stima ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno. In data 22 Gennaio 2025 il Funzionario Delegato trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge che "[...] in relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria [...] finalizzata a conoscerese risultano registrati contratti di locazione o di comodato..." a nome dei soggetti pignorati: [REDACTED] [REDACTED], riguardanti gli immobili siti nel comune Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini, ed identificati come segue:

-C.F. - Foglio 8, Particella 2228, Sub. 5, Categoria A/3, Piano 1;

-C.F. - Foglio 8, Particella 2228, Sub. 11, Categoria C/2, Piano T-3;

-C.F. - Foglio 8, Particella 2228, Sub. 21, Categoria C/6, Piano T;

[...] le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione. [...]" (Allegato 7).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 2, Comune di Darfo Boario Terme (BS), fascia/zona periferica/ZONA PERIFERICA, codice zona D2, microzona catastale n. 2, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici utili nette delle unità in esame.

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.NETTA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. NETTA OMOG. [mq]
PART.2228 SUB.5	PRIMO	Disimpegno	20,21	100%	20,21
		Cucina / soggiorno	27,16	100%	27,16
		Stanza 1	19,85	100%	19,85
		Camera 1	16,18	100%	16,18
		Camera 2	14,70	100%	14,70
		Camera 3	15,78	100%	15,78
		Bagno 1	7,54	100%	7,54
		Bagno 2	6,44	100%	6,44
		Balcone 1	11,14	30%	3,34
		Balcone 2	3,20	30%	0,96
			TOTALE:	132,16	
			VALORE ARROTONDATO:	132,00	

TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore locativo: 132,00mq

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.NETTA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. NETTA OMOG. [mq]
PART. 2228 SUB. 11	TERRA	Tettoia	29,88	25%	7,47
		Ripostiglio 1	8,70	25%	2,18
		Ripostiglio 2	7,34	25%	1,84
		Ripostiglio 3	3,20	25%	0,80
		Stanza 1	7,57	25%	1,89
	TERZO	Sottotetto	52,69	25%	13,17
	TOTALE:				27,35
VALORE ARROTONDATO:					27,00

TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore locativo: 27,00mq

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.NETTA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. NETTA OMOG. [mq]
PART.2228 SUB.21	TERRA	Stanza 1 / autorimessa	33,82	30%	10,15
		Stanza 2	13,20	25%	3,30
		Stanza 3	9,19	25%	2,30
	TOTALE:				15,75
VALORE ARROTONDATO:					16,00

TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore locativo: 16,00mq

PARTICELLA 2228 SUBALTERNO 5

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conversazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nell'ordine di 3,10 €/m² per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

$$132,00 \text{ mq} \times 3,10 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 409,20 \text{ €/mese}$$

$$\text{€ } 409,20 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.910,00 \text{ €/anno}$$

PARTICELLA 2228 SUBALTERNO 11

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare costituita da pertinenze esclusive (tettoia, locali di deposito e sottotetto). Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conversazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nell'ordine di 3,00 €/m² per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

$$27,00 \text{ mq} \times 3,10 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 81,00 \text{ €/mese}$$

$$\text{€ } 81,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 972,00 \text{ €/anno}$$

PARTICELLA 2228 SUBALTERNO 21

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare costituita da pertinenze esclusive (autorimessa con locali accessori). Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conversazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nell'ordine di 3,10 €/m² per mese, pertanto, ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

$$16,00 \text{ mq} \times 3,10 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 49,60 \text{ €/mese}$$

$$\text{€ } 49,60 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 595,00 \text{ €/anno}$$

Per l'intero compendio oggetto di stima ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 6.477,00.

D/ ESISTENZA DI FORMALITA', 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 tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *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;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *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;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente 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 c.p.c. 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.

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.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono site nel Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini n. 102 e identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario:

- Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Sub. 5, Cat A/3, Piano 1;
- Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Sub. 11, Cat C/2, Piano T-3;
- Sezione urbana DAR, Foglio 8, Particella 2228, Sub. 21, Cat C/6, Piano T.

Dal punto di vista urbanistico (Allegato 10), secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, l'area in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia ricade in:

- "B2 – Zona residenziale di completamento (NTA art. 57)" (cfr. P.G.T. "Piano delle Regole – PDR Tav n° 14 - Zone omogenee");
- "Classe di sensibilità paesistica 2" (cfr. P.G.T. "Piano delle Regole – PDR Tav n° 38 – Vincoli paesistici e zone omogenee").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. ha richiesto al Notaio Alessandro Seriola, Notaio in Breno (BS) ed iscritto nel collegio Notarile del Distretto di Brescia, copia dell'atto di compravendita (Allegato 11), con cui la parte esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati.

In particolare, nell'atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Breno in data 30/08/2019 ai numeri 5017/3827, per quanto riguarda l'esistenza di servitù attive e/o passive o di altri vincoli, si legge:

"[...]

2) I beni sono venduti unitamente ai loro accessori e pertinenze, con il proporzionale diritto di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c., tra le quali in particolare:

— l'accesso, il cortile, il giardino, il vano scale ed il corridoio della soffitta, distinti nel Catasto dei fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione DAR, al foglio 8 con la particella:

2228 subalterno 15 – Via Giuseppe Mazzini n. 102, piano T-1-2-3 – Bene comune non censibile;

— la cantina distinta nel Catasto dei fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione DAR, al foglio 8 con la particella:

2228 subalterno 17 – Via Giuseppe Mazzini n. 102, piano T – Bene comune non censibile;

— il corridoio, il portico e l'accesso distinti nel Catasto dei fabbricati del Comune di Darfo Boario Terme, Sezione DAR, al foglio 8 con la particella:

2228 subalterno 18 – Via Giuseppe Mazzini n. 102, piano T – Bene comune non censibile.

[...]

9) La parte venditrice garantisce la proprietà dei beni venduti, l'inesistenza di cause di evizione e che essi non sono gravati né da garanzie reali o da vincoli da pignoramento o da sequestro, né da oneri o da diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento. [...]"

Come anticipato nel punto C/ della presente relazione, a seguito di richiesta del C.T.U. inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro Contratti di Locazione di Breno, in data 22 Gennaio 2025 il Funzionario Delegato trasmetteva allo scrivente una dichiarazione in cui si legge che "[...] in relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria [...] finalizzata a conoscere ...se risultano registrati contratti di locazione o di comodato..." a nome dei soggetti pignorati: [REDACTED]

[REDACTED], riguardanti gli immobili siti nel comune Darfo Boario Terme (BS) in Via Giuseppe Mazzini, ed identificati come segue:

-C.F. - Foglio 8, Particella 2228, Sub. 5, Categoria A/3, Piano 1;

-C.F. - Foglio 8, Particella 2228, Sub. 11, Categoria C/2, Piano T-3;

-C.F. - Foglio 8, Particella 2228, Sub. 21, Categoria C/6, Piano T;

[...] le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione. [...]" (Allegato 7).

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegato 2), nel ventennio preso in esame risultano le seguenti iscrizioni e pregiudizievoli:

"[...]

* ipoteca trascritta a Breno in data 30.8.2019 ai nn. 5018/655 a [REDACTED]

[REDACTED] – Capitale Euro 90.000 – Ipoteca Euro 135.000 – durata anni 25;

* pignoramento trascritto a Breno in data 22.10.2024 ai nn. 6687/5419 a favore [REDACTED]

[...]”

Per quel che riguarda gli eventuali vincoli o oneri anche di natura condominiale il C.T.U. veniva informato dalla parte debitrice che gli immobili in esame non sono costituiti in condominio.

E/ REGOLARITA' 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 sanatorio eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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. in 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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate 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 sanatorio 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.

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., e 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.

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

Come già sopra riportato, il C.T.U. ha ottenuto copia dell'atto di compravendita con cui la parte eseguita è diventata proprietaria del bene in esame. Dalla disamina dei documenti è emerso che:

"La parte venditrice, ai sensi della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, da me ammonita in ordine alle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiara, ai sensi degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

— che le opere relative all'edificio di cui sono porzioni i beni in oggetto risultano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, giusta licenza costruzione per edificazione n. 847 rilasciata dal Comune di Darfo Boario Terme in data 26 gennaio 1966;

— che successivamente sono stati realizzati interventi edilizi in conformità alla concessione gratuita per ampliamento n. 7.331 Registro costruzioni e n. 14.335 di protocollo rilasciata dal Comune di Darfo Boario Terme in data 26 maggio 1988;

— che successivamente sono stati realizzati interventi edilizi per i quali sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria nn. 745, 746 e 747 in data 8 novembre 1991 dal Comune di Darfo Boario Terme;

— che non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi non sanati, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.”.

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il C.T.U. ha provveduto a trasmettere in data 20/01/2025, attraverso il SUE, al Comune di Darfo Boario Terme (BS) la richiesta di accesso agli atti chiedendo la verifica dell'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, oltre a quelle sopra citate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

In data 31/01/2025 il C.T.U. si è quindi recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale per consultare le pratiche edilizie reperite.

Di seguito si riporta l'elenco delle pratiche visionate, con indicazione dei documenti principali costituenti le pratiche stesse:

- **Licenza di costruzione n. 847 del 26/01/1966**
- **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, Prot. n. 8376 del 30/07/1986**
 - Domanda di sanatoria Prot. N. 8376 del 30/07/1986 per variazione di aperture esterne;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori per *“la variazione di aperture esterne”*. Lavori *“ultimati nel 1965”*;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 745 del 08/11/1991 per variazione di aperture esterne;
 - Certificato di abitabilità o agibilità n. 745 del 08/11/1991.
- **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, Prot. n. 8377 del 30/07/1986**
 - Domanda di sanatoria Prot. N. 8377 del 30/07/1986 per costruzione di pollaio, tettoia e cantina e ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione;
 - Certificato di idoneità statica del 22/07/1986 per l'ampliamento del fabbricato civile uso abitazione;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori per *“la costruzione di pollaio, tettoia e cantina”*. Lavori *“ultimati nel 1965”*;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori per *“l'ampliamento di edificio uso abitazione”*. Lavori *“ultimati nel 1975”*;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 746 del 08/11/1991 per costruzione di pollaio, tettoia e cantina e ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione;
 - Certificato di abitabilità o agibilità n. 746 del 08/11/1991.

• **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi, Prot. n. 8378 del 30/07/1986**

- Domanda di sanatoria Prot. N. 8378 del 30/07/1986 per
 - Certificato di idoneità statica del 22/07/1986 per l'ampliamento del fabbricato civile uso abitazione;
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori per *"la costruzione di pollaio, tettoia e cantina"*. Lavori *"ultimati nel 1965"*);
 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori per *"l'ampliamento di edificio uso abitazione"*. Lavori *"ultimati nel 1975"*).
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 747 del 08/11/1991 per costruzione di pollaio, tettoia e cantina e ampliamento di edificio civile uso abitazione;
 - Certificato di abitabilità o agibilità n. 747 del 08/11/1991.

• **Concessione gratuita per opere edilizie del 26/05/1988, Prot. N. 14335 e Registro Costruzioni n. 7331**

- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita del 10/11/1987 per ampliamento di finestre al piano terra;
- Concessione gratuita per opere edilizie del 26/05/1988, Prot. N. 14335 e Registro Costruzioni n. 7331;
- Comunicazione ultimazione opere in data 23/06/1988.

Dalla disamina delle pratiche visionate emerge la presenza delle seguenti difformità:

PARTICELLA 2228 SUB. 5

- i locali denominati *"cucina"* e *"tinello"* sono stati uniti in unico locale adibito a cucina/soggiorno; contestualmente una delle due porte indicate è stata chiusa;
- il locale adibito a ripostiglio è stato trasformato in bagno; contestualmente è stata chiusa la porta che collegava la stanza al balcone e ne è stata ricavata una che la collega alla camera adiacente;
- all'interno di una delle due camere in affaccio sul balcone, la finestra è stata trasformata in porta finestra;
- all'interno di una delle due camere in affaccio sul balcone, la porta finestra è stata allargata;
- le dimensioni delle finestre in buona parte risultano essere differenti. La parte eseguita, infatti, riferisce che è stata effettuata la sostituzione di tutti i serramenti esterni (fatta eccezione per una finestra); la parte eseguita riferisce inoltre che, su parte dell'unità immobiliare, è stato installato nuovo isolamento termico.

PARTICELLA 2228 SUB. 11 – PIANO TERRA

- la tettoia che costituisce parte dell'unità immobiliare è nella realtà delimitata da muratura non riportata negli elaborati grafici;
- nella pianta è riportato un pilastro nella realtà non presente;
- il locale adiacente alla tettoia presenta una conformazione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici;
- il locale indicato negli elaborati come *"pollaio"* è oggi adibito a locale caldaia e presenta una finestra; è stata cambiata la posizione della porta nel locale che negli elaborati viene indicato come *"caldaia"*.

PARTICELLA 2228 SUB. 11 – PIANO TERZO

- non è presente la tramezza divisoria con il corridoio comune;
- sono presenti pilastri non indicati nella pianta.

PARTICELLA 2228 SUB. 21

- diverse dimensioni e posizione della porta che conduce su corridoio comune;
- presenza di tramezze divisorie attraverso le quali si ricava un nuovo locale;
- diversa dimensione di porta interna;
- tamponamento porte.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato di confronto tra stato di fatto e planimetrie catastali/titoli edilizi (Allegato 9)

Gli elementi sopra esposti evidenziano la necessità della presentazione di una pratica di sanatoria (CILA o SCIA).

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili oggetto di stima, il C.T.U. in occasione dei sopralluoghi ed in sede di indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme ha potuto verificare che:

- l'unità immobiliare catastalmente identificata con particella 2228 sub.5, risulta essere costituita da un appartamento di civile abitazione;
- l'unità immobiliare catastalmente identificata con particella 2228 sub.11, al piano terra, risulta essere costituita da tettoia e locali adibiti a ripostiglio/deposito e da un locale caldaia;
- l'unità immobiliare catastalmente identificata con particella 2228 sub.11, al piano terzo, risulta essere costituita da sottotetto adibito a deposito;
- l'unità immobiliare catastalmente identificata con particella 2228 sub.21, risulta essere costituita da autorimessa (ad oggi adibita a deposito) e da locali accessori adibiti a deposito.



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.

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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo 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 Il 14 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

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

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità 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 costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)."

I beni pignorati non sono divisibili in più lotti.



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 apponibilità 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 praticata 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 stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015".

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Premettendo che:

- nella stima del valore dei beni si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, accessibilità, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture e dei materiali;
- per determinare il valore unitario di mercato, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 2, Comune di Darfo Boario Terme (BS), fascia/zona periferica/ZONA PERIFERICA, codice zona D2, microzona catastale n. 2, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale;

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del calcolo delle superfici commerciali dell'unità in esame.

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. OMOGENIZZATA [mq]
PART.2228 SUB.5	PRIMO	Appartamento	152,51	100%	152,51
		Balcone 1	11,14	30%	3,34
		Balcone 2	3,33	30%	1,00
				TOTALE:	156,85
			VALORE ARROTONDATO:	157,00	

TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore commerciale: 157,00mq

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. OMOGENEIZZATA [mq]
PART.2228 SUB.11	TERRA	Locali di deposito / tettoia	65,55	25%	16,39
	TERZO	Sottotetto	59,75	25%	14,94
TOTALE:					31,33
VALORE ARROTONDATO:					31,00

TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore commerciale: 31,00mq

PARTICELLA	PIANO	LOCALI	SUP.LORDA [mq]	COEFF. OMOG.	SUP. OMOGENIZZATA [mq]
PART.2228 SUB.21	TERRA	Autorimessa / locali di deposito	64,72	25%	16,18
TOTALE:					16,18
VALORE ARROTONDATO:					16,00

TOTALE mq omogeneizzati per calcolo valore commerciale: 16,00mq

PARTICELLA 2228 SUBALTERNO 5

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione. Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conversazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 720,00 €/m2.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$157,00 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = 113.040,00\text{€};$$

PARTICELLA 2228 SUBALTERNO 11

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare costituita da pertinenze esclusive (tettoia, locali di deposito e sottotetto). Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conversazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 710,00 €/m2.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$31,00 \text{ mq} \times 710,00 \text{ €/mq} = 22.010,00\text{€};$$

PARTICELLA 2228 SUBALTERNO 21

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare costituita da pertinenze esclusive (autorimessa con locali accessori). Considerate le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la fruibilità ed il godimento, le finiture, la dotazione impiantistica e, più in generale, lo stato di conversazione del bene, nonché tenendo conto del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato nell'ordine di 720,00 €/m2.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$16,00 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = 11.520,00\text{€}.$$

CONCLUSIONI

Ricapitolando, ne risulta un valore complessivo di stima pari a € 146.570,00€.

Considerate le spese di modifica delle schede catastali, nonché le spese per la pratica di sanatoria, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 140.000,00 (centoquarantamila/00)

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

09 Giugno 2025

Il C.T.U.

Ing. Marco Arrigoni



ALLEGATO 1: DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA

ALLEGATO 2: CERTIFICAZIONE NOTARILE

ALLEGATO 3: ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 4: VISURA STORICA PER IMMOBILE:

- C.F. COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS), SEZIONE URBANA DAR, FOGLIO 8, PARTICELLA 2228, SUBALTERNO 5;

- C.F. COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS), SEZIONE URBANA DAR, FOGLIO 8, PARTICELLA 2228, SUBALTERNO 11;

- C.F. COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS), SEZIONE URBANA DAR, FOGLIO 8, PARTICELLA 2228, SUBALTERNO 21.

ALLEGATO 5: ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

ALLEGATO 6: VISURA PLANIMETRICA CATASTALE:

- C.F. COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS), SEZIONE URBANA DAR, FOGLIO 8, PARTICELLA 2228, SUBALTERNO 5;

- C.F. COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS), SEZIONE URBANA DAR, FOGLIO 8, PARTICELLA 2228, SUBALTERNO 11;

- C.F. COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS), SEZIONE URBANA DAR, FOGLIO 8, PARTICELLA 2228, SUBALTERNO 21.

ALLEGATO 7: DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE REGIONALE DELLA LOMBARDIA RELATIVA A VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO ED EVENTUALE ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMPOSTE/SCADENZA/CONGRUITÀ CANONE

ALLEGATO 8: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 9: CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI/TITOLI EDILIZI

ALLEGATO 10: ESTRATTO TAVOLE DEI VINCOLI DEL COMUNE DI DARFO BOARIO TERME (BS)

ALLEGATO 11: TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

ALLEGATO 12: ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

ALLEGATO 13: CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E CERTIFICATO DI RESIDENZA

ALLEGATO 14: TITOLI EDILIZI