

C.T.U. SANDRINI LUCIANO architetto

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia dal 1996 n. 133 Cat. II Ind.

Darfo Boario Terme, Via Quarateroni n. 71

Tel. 347 27 87 185 – archlucianosandrini@gmail.com - luciano.sandrini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 576/2022

Creditore procedente: DIANA SPV S.r.l.

rappresentata e difesa dall' Avv. ROBERTO N.CASSINELLI

████████████████████

████████████████████

GIUDICE dell' ESECUZIONE : Dott. MARCO MARULLO

Data dell'udienza d'incarico e giuramento : 14.02.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI GENERALI DEI BENI

LOTTO 1) - Capannone

Immobili siti nel	Comune di Darfo Boario Terme (Bs) Via Giuseppe Mazzini (località Saletti)
Catasto Fabbricati	Fg. 4, particella 1937 sub. 1
Quota di proprietà	1/1

LOTTO 2) - Box a piano terra e appartamento a piano terra e piano secondo - area cortilizia

Immobili siti nel	Comune di Angolo Terme (Bs) Via XXV Aprile snc.
Catasto Fabbricati	Fg. 6, particella 675 sub. 4. 7 e 11 Fg. 6, particella 4512
Quota di proprietà	1/1

Publicazio
ripubblicazione o ripro

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell'ESPERTO**1. PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Luciano Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Via Quarteroni n. 71, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia dall'anno 1986 al n. 133, categoria industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima degli immobili della presente procedura. Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza che trascrive sinteticamente:

- A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc;*
- B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- Identificazione progressiva dei beni;*
- C) Stato di possesso;*
- D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;*
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) Formazione dei lotti;*
- G) Valore del bene e costi.*

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Accesso all'Agenzia delle Entrate Territorio per l'esame delle situazioni catastali, visure storiche, le planimetrie catastali e l'estratto mappa; esegui il sopralluogo e rilievi accompagnato dal mio collaboratore di fiducia, alla presenza del Custode Giudiziario; mi recavo in due occasioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme e di Angolo Terme (Bs) per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità, previa presentazione dell'istanza di accesso agli atti;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

effettuavo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe.

Le operazioni peritali, da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo Sig. G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini.

Esse sono avvenute secondo l'ordine seguente:

- a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

3. QUESITO

A) "VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC"

RISPOSTA

La documentazione agli atti è completa.

B) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"

RISPOSTA

LOTTO 1

L'unità immobiliare pignorata, è ubicata nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Via Giuseppe Mazzini, (in alcuni atti indicata come località Saletti) in un capannone prefabbricato in CAP costituito da un piano fuori terra e dal piazzale, escluso il tetto piano della stessa ditta (accatastato autonomamente al n. 142).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

non è oggetto della presente procedura.

L'accesso avviene dalla Via Giuseppe Mazzini.

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI del Comune di Darfo Boario Terme (Bs): Sezione DAR, Foglio n. 4 Particella n. 1937 Sub. 1 Cat. D/7, Rendita € 4.843,00.

DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di Darfo Boario Terme (Bs): [REDACTED] diritto di proprietà 1/1.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

CONFINI (salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto).

Si fa osservare che nella mappa del Catasto Terreni, non sono riportati correttamente i confini verso il fabbricato posto a sud che è invece rappresentato nell'elaborato planimetrico del NCEU con il mappale 1937 sub.2.

Pertanto i confini vengono descritti considerando quanto esposto:

- nord: particella 3793 e 1936;
- est: strada comunale e particelle 1937 sub.2;
- sud: particella 3976;
- ovest: particella 3905 e 3268.

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

- tetto piano in CAP, intestato catastalmente alla ditta esecutata, ma non facente parte della presente procedura;
- lattoneria;
- pareti esterne in pannellatura prefabbricata non tinteggiata;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- portoni in ferro e apertura in vetro u-glass.
- pavimento in battuto di calcestruzzo;
- muratura dei locali interni in prismi cementizi;
- inverter dell'impianto fotovoltaico installato sul tetto.

Si fa osservare che l'impianto fotovoltaico installato sul tetto non è oggetto della presente procedura, in quanto catastalmente corrisponde ad una diversa particella (mappale 1937 sub 3).

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico allegato.

LOTTO 2



Le unità immobiliari pignorate, sono ubicate nel Comune di Angolo Terme (Bs), Piazza Alpini n.11, in una palazzina residenziale di recente ristrutturazione, costituita da cantina e box a piano terra, appartamento a piano secondo, piccolo appezzamento di terreno adibito a posto macchina.

L'accesso avviene da Piazza Alpini.

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI del Comune di Angolo Terme (Bs):
Sezione ANG, Foglio n.6 Particella n. 675 Sub. 4 Cat. C/6, Rendita € 13,63.

DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di Angolo Terme (Bs):
[REDACTED] diritto di proprietà 1/1.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI del Comune di Angolo Terme (Bs):
Sezione ANG, Foglio n.6 Particella n. 675 Sub. 7 Cat. C/6, classe C/6/01

Publicazione
ripubblicazione o ripro

18 mq, superficie catastale totale 22 mq, Rendita Euro 34,40.

DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di Angolo Terme (Bs):

██████████ diritto di proprietà 1/1.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI del Comune di Angolo Terme (Bs):
Sezione ANG, Foglio n.6 Particella n. 675 Sub. 11 Cat. A/2, classe 3,
Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 95 mq, Rendita Euro 185,92.

DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di Angolo Terme (Bs):

██████████ diritto di proprietà 1/1.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

CONFINI (salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto)

Appartamento a piano secondo

- nord-ovest: particella sub. 15;
- nord-est: prospetta su mappale 676;
- sud-est: prospetta su sub.14
- sud-ovest: prospetta su particella 369 e 674.

Cantina e box a piano terra

- nord-ovest: prospetta su sub.16;
- nord-est: prospetta su sub. 8 e 9;
- sud-est: prospetta su sub.14
- sud-ovest: prospetta su sub. 6,12 e 16.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

- tetto in legno, manto di copertura in tegole;
- lattoneria;
- pareti esterne in muratura intonacate e tinteggiate

Finiture interne

Pavimento in gres nella zona giorno, in parquet prefinito nelle camere, in ceramica nel bagno e nel rivestimento, portoncino d'ingresso, serramenti in legno con antine, intonaco civile alle pareti.

Riscaldamento a pavimento collegato al teleriscaldamento.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico allegato.

- "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"RISPOSTALotto 1 CAPANNONE A DARFO BOARIO TERME

Sono state riscontrate difformità catastali e edilizie, rappresentate nei grafici allegato alla presente e descritte nel prosieguo.

Difformità catastali: mancata rappresentazione dei locali ricavati all'interno;

Difformità edilizie: mancata autorizzazione per i locali realizzati all'interno.

Lotto 2 APPARTAMENTO A ANGOLO TERME.

Sono state riscontrate difformità catastali e edilizie, rappresentate nei grafici allegati alla presente che consistono nella modifica della tramezzatura del locale cantina (praticamente nella riduzione della superficie del locale) e piccola modifica alla parete a fianco dell'ingresso dell'appartamento e nello spostamento della porta del disimpegno del corridoio notte.

C) "STATO DI POSSESSO"RISPOSTA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 1 e LOTTO 2

Immobili ANGOLO TERME (BS) Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 4, Particella 675 Subalterno 7, Particella 675 Subalterno 11, Particella 4512.

Alla società esecutata, [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Angolo Terme sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 641 Sub. 22 Particella 675 (cha hanno dato origine ai beni di cui sopra), è pervenuta per atto di compravendita del 10/07/2009 Numero di repertorio 15269/4957 Notaio D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Sede BRENO (BS) trascritto il 05/08/2009 nn. 5227/3780 da potere di ROSSI TECLA Nata il 19/05/1934 a ANGOLO TERME (BS) Codice fiscale RSSTCL34E59A293K, ROSSI ANGELO Nato il 17/06/1925 a ANGOLO TERME (BS) Codice fiscale RSSNGL25H17A293N.

A Rossi Tecla, Rossi Angelo, gli immobili di cui sopra pervennero come segue:

- scrittura privata autenticata dal Notaio Staffieri Arrigo di Pisogne (BS) in data 16 dicembre 2002, repertorio n. 119107/22898, registrata a Brescia l 13 gennaio 2003 al n. 312 serie 1t e trascritta a Breno il 15 gennaio 2003 ai nn. 363/282 da potere di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. Sede BRENO (BS) Codice fiscale 00283770170.
- successione di Rossi Valentino, deceduto il 24 giugno 1956 (denuncia di successione registrata a Breno il 7 dicembre 1956 al n. 80, vol. 377 e trascritta a Breno il 7 dicembre 1956 ai nn. 2512/2416), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Bazzoni in data 25 agosto 1956, repertorio n. 3573, registrato a Breno il 10 settembre 1956 al n. 218 e trascritto a Breno il 19 settembre 1956 ai nn. 2021/1939, con la precisazione che Teresa Viaggi, nominata con detto testamento usufruttuaria di tutti i beni ereditari.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

successione, e' deceduta il 23 marzo 1978.

Si segnala: servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di posa e mantenimento di tubazioni per servizi tecnologici, del 10/07/2009 Numero di repertorio 15269/4957 Notaio D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Sede BRENO (BS) trascritta il 05/08/2009 nn. 5228/3781, a favore e contro [REDACTED] Rossi Tecla, Rossi Angelo, relativa agli immobili Angolo Terme sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 638 Sub. 1 Particella 638 Sub. 2, Angolo Terme Sezione ANGOLO Foglio 9 Particella 676, Particella 641 Sub. 22 Particella 675 Immobile DARFO BOARIO TERME (BS) Sezione Urbana DAR Foglio 4 Particella 1937.

Alla società esecutata, [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Darfo Boario Terme sezione Urbana DAR Foglio 4 Particella 1937 Sub. 1, è pervenuta per atto di conferimento in società del 17/05/2011 Numero di repertorio 28957/8904 Notaio SERIOLI ALESSANDRO Sede BRENO (BS) trascritto il 09/06/2011 nn. 3544/2587 da potere [REDACTED]

A [REDACTED] quale titolare della ditta individuale omonima, la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 04/12/1992 rep. n.86457/14398 Notaio Arrigo Staffieri di Brescia, trascritto il 29/12/1992 nn. 6127/5153 da potere di PEDERSOLI BORTOLO EMILIO nato a Darfo l'01/10/1919, PEDERSOLI ELISA nata a Darfo il 17/05/1928.

Lotto 1: risulta affittato alla Società [REDACTED] come da contratto di locazione allegato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto 2 : risulta libero e privo di contratto di locazione

DETERMINAZIONE DEL CANONE D'AFFITTO .

Dalle informazioni assunte sul mercato degli affitti, per immobili simili nei Comuni di riferimento e nella zona, risulta che il probabile ammontare annuo dell'affitto corrisponde per il lotto 1 (capannone) in euro 15.000,00 annui, per il lotto 2 (appartamento con accessori) in euro 5.040,00 annui .

D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE"

RISPOSTA

- ISCRIZIONE NN. 5765/937 del 18/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 11/09/2009 Numero di repertorio 15443/5106 Notaio D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Sede BRENO (BS).

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO-SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149 (Domicilio ipotecario eletto SONDRIO, PIAZZA GARIBALDI N. 16), contro [REDACTED] capitale €

400.000,00 Totale € 680.000,00 Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni.

Grava su Angolo Terme sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 641 Sub. 22 Particella 675.

- ANNOTAZIONE ALLA ISCRIZIONE NN. 7923/815 DEL 19/12/2011 derivante da restrizione di beni del 15/11/2011 Notaio D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Sede BRENO (BS) Numero di repertorio 18338/7202

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 1

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 8

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 9

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 10

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 4512

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 14, graffate foglio 6
particella 4511

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 15

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 16

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 17.

- ANNOTAZIONE ALLA ISCRIZIONE NN. 5024/552 DEL 14/07/2021 derivante
da restrizione di beni del 17/06/2021 Notaio D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE
Sede ISEO (BS) Numero di repertorio 29180/14608

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 12

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 6

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 3

- ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE NN. 5562/596 DEL 02/08/2021 derivante da
restrizione di beni del 13/07/2021 Notaio D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE Sede
ISEO (BS) Numero di repertorio 29260/14670

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 13

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 5

Sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 675 Subalterno 2

- ISCRIZIONE NN. 6740/1090 del 22/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA
nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del
22/09/2010 Numero di repertorio 27539/8035 Notaio SERIOLI ALESSANDRO
Sede BRENO (BS).

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO-SOCIETA' COOPERATIVA PER
AZIONI Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149 (Domicilio ipotecario 0440)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SONDRIO PIAZZA GARIBALDI N. 16),

capitale € 645.000,00 Totale € 1.096.500,00 Durata 15 anni

Grava su Darfo Boario Terme sezione Urbana DAR Foglio 4 Particella 1937 Sub.

1.

- TRASCRIZIONE NN. 7/7 del 02/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/12/2022 Numero di repertorio 11190 emesso da UFFICIALE GIUDEZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA.

A favore di DIANA SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05053040266 (Richiedente: STUDIO LEGALE CASSINELLI VIA BRIGATA LIGURIA 3/11 GENOVA), contro

Grava su Angolo Terme sezione Urbana ANG Foglio 6 Particella 4512 Particella 675 Sub. 4 Particella 675 Sub. 7 Particella 675 Sub. 11, Darfo Boario Terme sezione Urbana DAR Foglio 4 Particella 1937 Sub. 1.

Non vi è l'amministrazione condominiale.

E) "REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA"

RISPOSTA

Lotto 1 CAPANNONE

E' stato realizzato mediante:

- concessione edilizia n.9655/1993;
- concessione edilizia in sanatoria n. 2271/1996.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sul piazzale del capannone sono installate n 4 baracche in lamiera di cantiere e numero tre container, attrezzature edili, materiale proveniente da scavi, materiale ferroso e un cumulo di traversine ferroviarie.

Inoltre, all'interno del capannone è stato ricavato un bagno, un locale per gli inverter, un magazzino e due pareti sull'angolo ovest senza soletta.

Le spese per la rimozione dei materiali di cui sopra viene stimato in euro 10.000,00 (Euro Diecimila/00), come descritto nell'allegato computo metrico-estimativo, comprensivo della rimozione, trasporto alle discariche autorizzate, dell'onere per il conferimento alle stesse, la sistemazione del terreno, la regolarizzazione delle pratiche edilizie e catastali, qualora il tutto non venisse effettuato ante vendita, escluso eventuali sanzioni comunali, oneri concessori e i diritti catastali da valutarsi al momento dell'esecuzione.

Lotto 2 – APPARTAMENTO E ACCESSORI

Il complesso immobiliare è stato realizzato mediante:

- Licenza di Costruzione del 17.02.1960;
- Licenza di costruzione n.122 del 1968;
- CILA del 5.08.2021.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle pratiche edilizie e catastali, viene stimato in euro 1500,00 (millecinquecento/00) qualora il tutto non venisse effettuato ante vendita, escluso eventuali sanzioni comunali, oneri concessori e i diritti catastali da valutarsi al momento dell'esecuzione.

F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"

RISPOSTA

Le unità immobiliari pignorate consentono la formazione di due lotti come precedentemente descritti.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

G) "VALORE DEL BENE E COSTI"RISPOSTAPremessa

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima, secondo il criterio che si adotta e in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato.

Ricercherò il probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, applicando il criterio della stima diretta.

Tenuto altresì conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località (visto anche i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2022) e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della loro ubicazione e del grado di vetustà, considerando il grado di finitura, nell'attuale stato conservativo.

Ciò premesso indico il probabile valore commerciale al m² delle unità immobiliari in:

LOTTO 1

- €/mq 400,00 per il capannone (comprensivo del valore del piazzale circostante);

- N.8 moduli Inverter (di cui uno appare non funzionante), ubicati nell'apposito vano, e pertanto si presume di proprietà della particella pignorata (n.1937 sub.1), considerando il grado di vetustà, viene stimato in Euro 7.000,00.

Superficie capannone mq 1.126,00 c.a..

LOTTO 2

Publicazione
ripubblicazione o ripro

€/mq 1.500,00 per l'appartamento e in euro/mq 600,00 per l'autorimessa;
posto auto scoperto a corpo.

Superficie appartamento e accessori risultante dai dati catastali :

- appartamento: 95 m²;
- autorimessa: 18 m²;

Si stima pertanto il più probabile valore commerciale dei beni immobiliari
sopradescritti, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che gli stessi siano
liberi da cose e persone come appresso:

- LOTTO 1: Euro 457.000,00 (euro Quattrocentocinquantesette/mila/00);
- LOTTO 2: Euro 146.000,00 (euro Centoquarantasei/mila/00).

Valore di mercato, ridotto per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto:

- LOTTO 1: Euro 435.000,00 (euro Quattrocentotrentacinque/mila/00);
- LOTTO 2: Euro 140.000,00 (euro Centoquarantamila/00).

Valore di realizzo:

- LOTTO 1: Euro 435.000,00 (euro Quattrocentotrentacinque/mila/00);
- LOTTO 2: Euro 140.000,00 (euro Centoquarantamila/00).

LOTTO 1:

Ai valori sopra indicati vanno dedotte le spese per:

a) la rimozione del materiale depositato sul piazzale, che vengono stimate in
euro 10.000,00 (Euro Diecimila/00), comprensivo del trasporto alle discariche
autorizzate del materiale di risulta, l'onere per il conferimento alle stesse e la
sistemazione del terreno;

b) oltre Euro 2.000,00 (Euro Duemila/00) per le pratiche di regolarizzazione.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

edilizia e catastale, oltre iva, diritti e/o sanzioni da corrispondere eventualmente al Comune, i diritti catastali, il tutto da determinarsi al momento della esecuzione delle pratiche e dei lavori, qualora non venissero effettuati ante vendita.

LOTTO 2.

Ai valori sopra indicati vanno dedotte le spese da sostenere (come precedentemente indicato) per la regolarizzazione delle pratiche edilizie e catastali, valutate in euro 1.500,00 (millecinquecento/00) qualora il tutto non venisse effettuato ante vendita, escluso eventuali sanzioni comunali, oneri concessori e i diritti catastali da valutarsi al momento dell'esecuzione.

Allegati:

LOTTO 1 – DARFO BOARIO TERME:

- computo metrico estimativo per rimessa in pristino del piazzale;
- estratto mappa;
- planimetria catastale;
- visura storica per immobile;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- grafico redatto dal ctu rappresentante le modifiche apportate;
- titolo autorizzativo originario;
- concessione edilizia in sanatoria e certificato di agibilità;
- rogito Notaio Staffieri;
- rogito Notaio Serioli;
- contratto di affitto;
- rilievo fotografico;

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- ispezione ipotecaria.

LOTTO 2 – ANGOLO TERME:

- estratto mappa;
- n.3 planimetria catastale;
- visura storica per immobile;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- grafico redatto dal CTU rappresentante le modifiche apportate alla cantina;
- grafico redatto dal CTU: rappresentante le modifiche apportate all'appartamento a piano secondo;
- rogito Notaio D'Agostino;
- cila 2021 con grafico allegato;
- licenza di costruzione anno 1959;
- licenza di costruzione anno 1968;
- rilievo fotografico.

Rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Brescia / Darfo Boario T., 15.05.2023

Il Perito incaricato

(dott. arch. Luciano Sandrini)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione