

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 208/2024

Giudice delegato:

DOTT.DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO

Con sede in SONDRIO
PIAZZA GARIBALDI 16
P.Iva
C.f.00053810149

Sig.SALVATORE DI RIENZO
In qualità di Procuratore
e Sig. ANDREA MARIO PANIZZA
Vice Direttore Centrale

Rappresentato dall'Avvocato

Avv.MARIO BELLICINI
Con Studio in Via LORENZETTI N. 3
Comune di : Darfo Boario Terme
Tel + 39 0364532146
E mail mario.bellicini@tiscali.it

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS



Esperto incaricato

ARCHITETTO ALBERTO EUGENIO GILBERTI

Via Martiri della libertà n.151

CF GLB LRT 55M11 G170L

Tel 0306840251

Fax 0306840251

Mail A.GILBERTI55@GMAIL.COM

Pec albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di

nr.1173



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto 3/07/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 11/07/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione 15/10/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 13/11/2024



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica : Appartamento su 3 piani sito in un fabbricato posto nel Centro Storico di Erbanno (Darfo Boario Terme)

Ubicazione Via G. Rossini n.2

Identificativi catastali:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI DARFO BOARIO TERME : catasto fabbricati

	Sez.Urb	foglio	numero	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	ERB	2	247	10	A/3	2	6,5 vani	Totale 137m ² escluse aree scoperte 136m ²	296,02

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica : magazzino / deposito facente parte di un complesso di fabbricati a corte siti nel Centro Storico di Erbanno (Darfo Boario Terme)

Ubicazione Via G. Rossini n.2

Identificativi catastali:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI DARFO BOARIO TERME : catasto fabbricati

	Sez.Urb	foglio	numero	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	ERB	2	247	11	C/2	4	28m ²	30m ²	62,18

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile :SI



LOTTO n. 1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€189.936,88** (diconsi Euro centoottatanovemilannovecentotrentsei/88)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 170.000,00** (diconsi Euro Centosettantamila/00)

NB. CHI PARTECIPA ALL'ASTA DOVRA' INOLTRE SANARE CATASTALMENTE ED URBANISTICAMENTE L' IMMOBILE PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI CIRCA EURO 6.032,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : buona

LOTTO n. 2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 20.000,00** (diconsi Euro ventimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€20.000,00** (diconsi Euro 20.000,00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : buona

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 26

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 35

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 37

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 38

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 39

Assunzioni limitative ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 42

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 42



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence	26
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	26
4.2	Rispondenza catastale	35
4.3	Verifica della titolarità	37
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	38
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	39
7.	Analisi estimativa LOTTO 1 E LOTTO 2	40
8.	Riepilogo dei valori di stima	43
9.	Dichiarazione di rispondenza	44
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	45



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- _ il giorno 15/07/2024 ho effettuato la richiesta di accesso agli atti al Comune di Darfo Boario Terme
- _ il giorno 19/07/2024 ho richiesto all' Archivio Notarile di Brescia l Atto di Provenienza del bene
- _ il giorno 29/07/2024 ho effettuato l'Accesso agli atti depositati presso il comune di Darfo Boario Terme
- _ il giorno 30/07/2024 ho effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario il 1° accesso al bene(**Vedi allegato N. 1)**
- _ il giorno 19/09/2024 ho iniziato la rilevazione dei beni
- _ il giorno 23/09/2024 ho proseguito nella rilevazione dei beni
- _ il giorno 25/09/2024 ho terminato la rilevazione dei beni
- _ il giorno 02/10/2024 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme per definire con un responsabile dell'Ufficio le eventuali Sanzioni da applicare per sanare le difformità riscontrate.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune DARFO BOARIO TERME

☐ Frazione

X Località ERBANNO

☐ Quartiere

X Via G.ROSSINI

X Civico n.2

Zona Edifici storici di Erbanno ,poco distante dal Centro di Darfo Boario

Mappa geografica



Vedi allegato n. 2 inquadramento territoriale di Erbanno e dei beni esegutati

☒ Destinazione urbanistica dell'immobile	1) ABITAZIONE 2) DEPOSITO
☒ Tipologia immobiliare	INSIEME DI EDIFICI CON CORTE
☒ Tipologia edilizia dei fabbricati	1) APPARTAMENTO IN FABBRICATO POSTO IN NUCLEO STORICO DI ERBANNO E 2) MAGAZZINO DEPOSITO POSTO IN NUCLEO STORICO DI ERBANNO
☐ Tipologia edilizia unità immobiliari	
☒ Caratteristiche generali dell'immobile	1) APPARTAMENTO DISPOSTO SU 3 PIANI RISTRUTTURATO 10 ANNI FA 2) MAGAZZINO DEPOSITO FATISCENTE
☒ Dimensione	1) MEDIA 2) PICCOLA
☒ Caratteri domanda e offerta	STAZIONARIA
☒ Forma di mercato	ASTA
☐ Filtering	
☒ Fase del mercato immobiliare	I PREZZI SONO STABILI COSI' COME IL NUMERO DELLE TRANSAZIONI E' FERMO;
☐ Altro	



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

UNITA' ABITATIVA

1)

L' Unità abitativa oggetto di Esecuzione è un appartamento ristrutturato circa 10 anni orsono inserito in un contesto di fabbricati appartenenti al nucleo antico di Erbanno.

Facendo riferimento allo schema catastale "Elaborato Planimetrico" presentato in data 22/09/2015 Prot. bs0237377 (per rendere più chiara la descrizione (**vedi allegato 3**) il bene è disposto su 3 piani fuori terra , di cui il Piano Primo e Secondo sono adibiti ad abitazione , mentre il piano Terzo o sottotetto (essendo l'ultimo Piano) non è abitabile ma è adibito a ripostigli della abitazione (*1¹).

L'Unità Abitativa è provvista di impianto autonomo di riscaldamento, elettrico ed acqua. Scarico fognario verso la condotta comunale . Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. I pavimenti dei locali sono per la quasi totalità in ceramica all'infuori di due camere da letto al Piano Secondo realizzate in parquet.

Così come in ceramica sono i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni.

La copertura dell'edificio ha struttura primaria e secondaria realizzata con travi di legno. La copertura è in coppi .

L' Unità Abitativa oggetto di esecuzione **colorata in rosa (mappale 247 sub 10)** è' provvista di ingresso comune con altra Unità Abitativa (mappale 247 sub.5) su Via G. Rossini al numero civico 2. (Le due unità abitative identificate con i subalterno 10 e 5 **hanno in comune il subalterno 8 questo colorato in giallo**)

Le medesime 2 unità su descritte hanno in comune : come detto lo stesso ingresso comune . la scala a scendere dal disimpegno comune verso il cortile di Piano Terra , n. 2 cantine comuni sempre a Piano Terra ed una terrazza comune che conduce all' appartamento esecutato (sub 10). Di fatto questa terrazza , provvista anche di ringhiera e cancellino d'accesso è usata dai proprietari del mappale 247 subalterno 10.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

¹ se si considera l' ingresso su Via G. Rossini n. 2 , come quota di riferimento " PianoTerra " , come da tavole grafiche allegate di Progetto, l 'Unità abitativa è strutturata con un Piano Terra , un Piano Primo ed un Piano Secondo o sottotetto. Infatti vi è una differenza di quota assoluta fra la porta di accesso sulla strada in Via G.Rossini n.2 e la quota interna del cortile comune , variabile da circa mt. 1,50(quota sbarco passaggio comune subalterno 8) ad oltre circa mt.3,00 (portone di uscita su subalterno 3). In poche parole il Catasto ha considerato Piano Primo quello che il Progettista della Scia in Sanatoria ha definito Piano Terra.



UNITA' DEPOSITO MAGAZZINO

2)

L'altra Unità oggetto di esecuzione è un magazzino / deposito a 2 piani fuori terra (probabilmente in origine era un fienile) catastalmente individuata come mappale 247 sub. 11 (**e sempre identificata sull' elaborato planimetrico con colore rosa**)

Questo edificio è in completo disfacimento con buona parte del solaio che divide i due piani crollato - La struttura è in muratura e legno, così come in legno è il solaio che divide i due piani. Il portico a Piano terra conduce in esterno verso terreni di altra proprietà.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

PER LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPLETA E IN CHIARO vedi allegato n. 15

➡ **Particella 247 subalterno 10 – Abitazione di tipo Civile**

PIANO TERRA (riferimento quota ingresso su via G. Rossini)



Fotografia n. 1 –Ingresso Posto sul fronte Sud- Via G.Rossini- Civico n. 2

L'ingresso alla Unità Immobiliare avviene da Via G. Rossini al n. 2

Si accede ad un corridoio comune con unica altra proprietà prima di arrivare al portoncino d'ingresso.

Si accede direttamente al

SOGGIORNO / Angolo cottura

Il soggiorno ha una superficie netta di circa mq. 28,43 –Ha una altezza di circa mt. 2,76



Pavimento in piastrelle di monocottura- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati .Sul lato Nord –Est ci sono due serramenti in legno spessore circa cm. 6,00 : una porta /finestra che conduce al balcone comune ad altra proprietà con dimensioni di circa mt. 1,20 x 2.22 ed una finestra con dimensioni di circa mt.1,20x 1,35. Esternamente vi sono delle tapparelle a rullo. Riscaldamento con termosifoni in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all’ambiente Direttamente dal Soggiorno si passa al ripostiglio che è diviso da questo da una parete in cartongesso con un varco senza porta.



Fotografia n. 7 – Soggiorno /Cucina



Fotografia n. 8 – Soggiorno /Cucina

RIPOSTIGLIO

Il ripostiglio ha una superficie netta di circa mq. 10,71 –Ha una altezza di circa mt. 2,76

Pavimento in piastrelle di monocottura- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati .Sul lato interno (verso il sud del caseggiato) di cui fa parte l’unità Immobiliare, si apre un serramento finestra che si affaccia su di un cavedio interno. Il vano finestra è provvisto di inferriata in ferro. La



finestra è un vecchio serramento in legno con spessore circa cm.4,5 con dimensioni mt. 0,72 x 1,55 . Esternamente vi è una tapparella a rullo. Riscaldamento con termosifoni in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all'ambiente.

A destra dell' ingresso si accede ad un piccolo disimpegno(circa mq.2,00) che conduce ad un bagno ed alla scala che sale verso i piani superiori.



Fotografia n. 10 – Ripostiglio

BAGNO

Il bagno ha una superficie di circa mq.5,06 –Le altezze interne sono variabili (vedi tavola grafica)in quanto lo spazio è stato ricavato al di sotto del vano scala.

Pavimento in piastrelle di monocottura- Pareti rivestite in ceramica alta (ove possibile) sino a circa mt . 2,00. Il resto delle pareti e del soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati .Il bagno è cieco, privo aperture verso l'esterno. Sanitari in ceramica bianca completi e rubinetteria in acciaio entrambi di qualità medio/alta Riscaldamento con termosifoni in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all'ambiente





Fotografia n. 12 – Bagno

PIANO PRIMO

Saliti da un vano scala (circa mq., 7,00) attraverso 3 rampe con le prime due realizzate in Pietra di Botticino Fiorito la terza in ceramica si accede al Piano Primo sbarcando in un piccolo disimpegno di circa mq. 2,00 che conduce ad un bagno. Invertendo il senso di marcia si prosegue verso un più grande disimpegno di circa mq.4,91 che conduce a n. 3 camere da letto.



Fotografia n. 15 – Corridoio di Piano Primo verso le camere



CAMERA DOPPIA

Ha una superficie di circa mq 14,05 ed una altezza di circa mt.2,64.

Pavimento in parquet di legno , pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati .Sul lato interno sud del caseggiato di cui fa parte l'unità Immobiliare, si apre un serramento finestra che si affaccia su di un cavedio interno. Il vano finestra è provvisto di inferriata in ferro. La finestra è un serramento in legno con spessore circa cm.6,00 con dimensioni mt. 0,65x1,40 (sulla tavola grafica di progetto presentata in Comune.di Darfo, le dimensioni riportate sono mt.,080 x 2,25 , ma congiuntamente al Tecnico Comunale si è stabilito che la misura riportata sia un refuso scritturale) . Esternamente vi è una inferriata ed una tapparella a rullo. Riscaldamento con termosifoni in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all'ambiente



Fotografia n. 16– Camera doppia

CAMERA SINGOLA

Ha una superficie di circa mq 9,00 ed una altezza di circa mt.2,64.

Pavimento in parquet di legno , pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati .Sul lato Nord Ovest , si apre un serramento finestra che si affaccia sulla corte interna La finestra è un serramento in legno con spessore circa cm.6,00 con dimensioni mt. 1,20x1,35 . Esternamente vi è una inferriata ed una tapparella a rullo. Riscaldamento con termosifoni in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all'ambiente





Fotografia n. 17– Camera singola

CAMERA LETTO

Ha una superficie di circa mq 19,30 ed una altezza di circa mt.2,64.

Il locale è stato ricavato tramezzando con tavolato in cartongesso il precedente spazio che era definito nel Progetto di Scia in Sanatoria del 2015 “disimpegno”. Pavimento in ceramica , pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati .Sul lato Nord Ovest , si apre un serramento Porta/ finestra che si conduce ad un balcone che si affaccia sulla corte interna . La porta/finestra è un serramento in legno con spessore circa cm.6,00 con dimensioni di circa mt. 1,20x 2,22 Esternamente vi è una tapparella a rullo. Riscaldamento con termosifoni in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all'ambiente.



Fotografia n. 18– Camera (ex disimpegno) con uscita verso locale caldaia



BALCONE

Ha una superficie di circa mq. 3,80. E' pavimentato in piastrelle di grès ceramico. E' provvisto di parapetto in ferro lungo due lati. Alla sinistra uscendo dalla camera da letto, trova sede il locale caldaia.



Fotografia n. 20 – Terrazza che dalla Camera conduce al Locale Caldaia

LOCALE CALDAIA

Ha una superficie di circa mq. 1,80. ed una altezza di circa mt. 2,05.

Si accede tramite porta a soffietto di limitate dimensioni. Ha pavimento in piastrelle di ceramica, così come parte delle sue pareti sono rivestite sino ad una altezza di circa mt. 1,00 con lo stesso materiale. La rimanente parte in altezza delle pareti è intonacata e tinteggiata. Impianto elettrico con presa, punto luce e il necessario per fare funzionare la caldaia.



Fotografia n. 19– Locale caldaia esterno

DISIMPEGNO CENTRALE

Ha una superficie complessiva di circa mq.6,91. Altezza di circa mt. 2,64



Pavimento in ceramica , pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Riscaldamento con termosifone in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all'ambiente.

BAGNO

Il bagno ha una superficie di circa mq.4,39 ed una altezza di circa mt. 2,64.

Pavimento in piastrelle di monocottura- Pareti rivestite in ceramica sino ad una altezza di circa mt.2,15 . Il resto delle pareti e del soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati .Il bagno è provvisto di vecchio serramento finestra il legno e vetro semplice con dimensioni circa mt 0,60 x 0,70 sotteso a soffitto , e prospicie verso il cavedio del fabbricato in cui è inserita l'Unita Abitativa . Sanitari in ceramica bianca completi e rubinetteria in acciaio entrambi di qualità medio/alta Riscaldamento con termosifoni in alluminio. Impianto elettrico di tipo commerciale ed in quantità sufficiente per dare luce e forza motrice all'ambiente



Fotografia n. 22 – Bagno

PIANO SECONDO O SOTTOTETTO

Al Piano secondo o sottotetto si arriva tramite un vano scala , abbastanza ripido, a cui si accede tramite porta a soffietto posta nell' atrio di sbarco al Piano Primo.

Si arriva in un atrio pavimentato con monocottura di circa mq.7,80 con una altezza di circa mt. 2,60 verso la parete sud e di circa mt. 1,70 verso la tramezza che separa dal sottotetto non fruibile. Il soffitto è perlinato e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate



Nella parte retrostante al vano scala , sempre in lato sud, vi è un locale che dalle finiture avrebbe dovuto essere un locale bagno , in quanto pavimentato con monocottura e rivestito con piastrelle in ceramica sino ad una altezza di circa mt.2,00 e le pareti provviste degli attacchi tipici per gli elementi ceramici di un bagno. Ha una superficie di circa mq.1,55 ed una altezza di circa mt. 2,60 e circa mt.2,20.E' provvisto di vecchio serramento in legno e vetro semplice di circa cm 70 x 50 sotteso al soffitto inclinato che prospicie verso uno spazio interno del sottotetto .La parte rimanete delle pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

Frontalmente allo sbarco del vano scala vi è un altro locale con porta di accesso in legno, che attualmente è adibito a guardaroba. Ha una superficie di circa mq.13,04 ed una altezza in lato sud di circa mt. 2,60 mentre il lato contrapposto ha una altezza di circa mt. 1,38, Il soffitto è perlinato. Il pavimento è in monocottura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate Frontalmente all'accesso si apre una vecchia finestra in legno con vetro semplice con una dimensione di circa mt.0,90 x che prospicie la copertura di altra proprietà.

Oltre la metà della superficie del piano è occupata da un sottotetto per la quasi totalità non fruibile per le altezze troppo basse. Ha una superficie di circa mq. 38,50. Il lato Nord est (imposta del tetto) ha una altezza di circa mt. 0,50 sotto-travetto e di circa mt. 0,65 sopra-travetto o sotto-assito . Il lato opposto , verso la parte fruibile del sottotetto , ha una altezza di circa mt. 1,55 e mt. 1,65 (sotto-travetto e sotto-assito) .Il soffitto di questo locale non è altro che la struttura coprente dell'intera unità abitativa con struttura lignea , realizzata con orditura secondaria in travetti a sezione variabile (circa cm 10/12 x 15/18) e orditura primaria in travi di legno che sostiene, perpendicolarmente , la struttura secondaria dei travetti _ appoggiandosi a dei pilastri realizzati in muratura . Al di sopra di tutto questo è inchiodato l'assito in legno , coprente l'intera superficie , realizzato in tavole di legno accostate .

Il pavimento in cemento (cartella di copertura della soletta di calpestio).

Solamente un piccolo spazio in lato sud, retrostante al “ locale bagno” ha una altezza fruibile (circa mt 2,60 la parte del colmo . In questo angusto spazio si apre una vecchia finestra in legno e vetro di circa mt.1,10 x 0,80 che prospicie in un cavedio interno. Il piano è provvisto di impianto elettrico con punti luce e prese Forza motrice ridotte all'indispensabile.





Fotografia n. 24 – Lo sbarco a Piano Secondo o Sottotetto



Fotografia n. 25 – Parte del sottotetto fruibile





Fotografia n. 26 – Sottotetto non fruibile



Fotografia n. 28 – Angolo del sottotetto predisposto a Servizio Igienico



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

➡ Particella 247 subalterno 11– Deposito (probabile ex fienile)



Fotografia n. 29- Corpo Esterno- Ripostiglio su due Piani



Fotografia n. 30 - Corpo Esterno- Particolare del Portico





Fotografia n. 31- Corpo Esterno- Particolare Edificio Confinante Crollato



Fotografia n. 32 - Corpo Esterno- Particolare Vista Nord

Il fabbricato è ubicato in lato Nord , a chiudere congiuntamente con un edificio crollato (subalterno 1 di altra proprietà) la corte dell' intero complesso dei fabbricati. (**vedi schema elaborato planimetrico allegato n. 3**).

Ha la possibilità di effettuare l' accesso direttamente da strada esterna al complesso identificata sulla scheda catastale come Via San Marco per mezzo di parte comune **particella 247 subalterno 3**



E' disposto su due piani : un Piano terra composto da una parte destinata a ripostiglio ed una altra parte provvista di portico che conduce esternamente all' intero complesso , verso campi agricoli di altra proprietà. Il piano primo, la cui soletta è parzialmente crollata ,era probabilmente adibita a FIENILE il cui accesso avviene (meglio sarebbe dire avveniva) con scala in ferro esterna.

La struttura è mista lignea muratura.

Non è stato possibile effettuare le misurazioni interne data la pericolosità dell'edificio. Per cui sono state realizzate misurazioni esterne e per le altezze interne ci si rifà a quanto riportato dalle schede catastali.

Il manufatto è privo di impianti.

Considerazione finale sui due beni.

- 1) L'unità abitativa è ben strutturata e ben finita in ogni sua parte.
- 2) Il magazzino deposito è completamente da demolire e riedificare (le normative attuali del Piano di Governo del Territorio lo permettono)
- ➡ Attualmente i due beni sono privi di un posto macchina di proprietà sia internamente che esternamente. Potrebbe esserci una possibilità di dotarli : se il Portale in Pietra posto in lato Ovest dell' intero complesso (vedi fotografia) attualmente con una larghezza inferiore ai mt. 2,00 , venisse rimosso E SOSTITUITO con un altro di uguali fattezze e finiture largo almeno mt.2,50 (dimensione standard per il passaggio di una macchina). La corte interna, pur essendo divisa in più spazi di proprietà diverse , con un accordo fra i medesimi proprietari, potrebbero dotarsi ciascuno di un posto auto interno

Per realizzare ciò c'è un ostacolo da affrontare : le attuali norme del Piano di Governo del Territorio **contenute nell'art.47** (essendo l'intero complesso ZONIZZATO quale **A/3 (EDIFICI DI IMPIANTO STORICO)** dettano alcune **prescrizioni per effettuare vari tipi di interventi edilizi (nel nostro caso l'allargamento del varco eseguito su di un portale storico); questo intervento deve essere sottoposto alla Commissione Paesistica del Comune di Darfo Boario Terme , che a sua volta “potrebbe inoltrare” , la richiesta di allargamento del passo carraio, alla Soprintendenza delle Belle Arti di Brescia e Provincia.**



Fotografia n. 33 – Portale di Ingresso verso Corte Comune Lato Sud



indicare i confini catastali (vedi allegato n. 4)

Confini Unità Abitativa mappale 247 sub 10

X Nord	Cortile Comune map 247 sub.8
X Sud	Altra Proprietà map 247 sub 5
X Est	Altra Proprietà map 247 sub 2
X Ovest	Parte Comune map.247 sub 8

Confini Magazzino (ex fienile) mappale 247 sub.11

X Nord	map 3183e map 2348
X Sud	corte comune map 247 sub 3
X Est	map 247 sub 1
X Ovest	map.247 sub 5

Consistenza

X Rilievo	X Interno ed esterno
	☐ Solo esterno

X Diretto in loco	NO Collaboratore
-------------------	------------------

X Data del sopralluogo	11/09/24 – 23/09/24 – 25/09/24
------------------------	--------------------------------

x Riferimenti:	Elaborato Grafico (atto autorizzativo)
----------------	--

Criterio di misurazione

X SEL - Superficie Esterna Lorda
X SIL - Superficie Interna Lorda
X SIN- Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

1) Unità Abitativa

Superficie principale	m ²	127,21
-----------------------	----------------	--------

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
superfici sottotetto_____	m ² 72,38	60%
superfici balcone e caldaia____	m ² 6,10_	30 %

Superficie commerciale	m² 172,46
-------------------------------	-----------------------------

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

2) MAGAZZINO DEPOSITO

Superficie commerciale	m² 40,00
-------------------------------	----------------------------



SUPERFICI LORDE LOCALITA' ERBANNO					
1) EDIFICIO ABITATIVO					
PIANO	TERRA				
SOGIORNO		33,13			
RIPOSTIGLIO		11,96			
BAGNO		6,47			
DISIMPEGNO		2,82	54,38		
PIANO	PRIMO				
CAMERA SINGOLA		10,72			
CAMERA DOPPIA		16,34			
LOCALE EX DISIMP		23,11			
ora camera da letto					
CORRIDOI CENTRALI		8,77			
BAGNO		5,65			
VANO SCALA		8,24	72,83		
VANO CALDAIA		2,30			
BALCONE		3,80	6,10	ACCESSORI	
SOTTOTETTO					
NON FRUIBILE		48,55			
FRUIBILE		13,78			
SBARCO SCALA		8,32			
SPAZIO WC		1,73	72,38	ACCESSORI ABITATIV	
2) EDIFICIO MAGAZZINO DEPOSITO					
Piano terra		20,00			
Piano Primo		20,00	40,00		



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato successivo 01/09/1967 (per l'Unità abitativa Lotto n. 1 mappale 247 sub 10)

X Fabbricato anteriore 01/09/1967 (per l'Unità magazzino Lotto N. 2 ex fienile mappale .247 sub 11)

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco

X Indicare la documentazione visionata

- ➡ In data 29/07/1976 viene certificata da parte del Comune di Darfo Boario Terme che la Licenza di Costruzione –Pratica Edilizia n.3555 Protocollo N. 3349 è stata pubblicata all' Albo Pretorio del Comune dal 13/07/1976 al 28/07/1976. - Il titolare della Licenza è il sig. OMISSIS , il quale ha chiesto l' 'Autorizzazione tendente ad ottenere “ la sistemazione interna del Piano Terra e costruzione di una nuova apertura per accedere alla proprietà sita in Erbanno, Via G.Rossini mappale n. 247 / 2-3 , in data 15 / 04 / 1976 (**vedi allegato N.5**)
- ➡ In data 21/10/1994 viene rilasciata da parte del Comune di Darfo Boario Terme “ Concessione in Sanatoria n.1025 “, su richiesta presentata dal proprietario OMISIS in data 31/12/1986 con protocollo n. 14329/86 ,che chiedeva la “ Trasformazione di Piano Primo e Secondo in locali abitabili “ (**vedi allegato N. 6**) .
- ➡ In data 21/10/1994 viene rilasciato Certificato di Abitabilità o Agibilità n.1025
- ➡ In data 3/09/2015 con Protocollo n.22333 viene presentata Denuncia di Inizio Attività' in SANATORIA da parte OMISSIS , proprietario. Le opere consistono nella diversa disposizione dei locali interni rispetto a quanto presentato con il Condono n. 1025 del 31 /12 /1986 , con realizzazione di servizio igienico aggiuntivo al Piano Terra modifica della distribuzione nella zona notte e inserimento di alcune tramezze di alcune tramezze al Piano Secondo (**vedi allegato N.7**) .

X Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico Comune di Darfo Boario Terme

x Data verifica urbanistica

29/07/24 - 25/09/24



Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico P.G.T.

Il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 14/10/2011, esecutiva ai sensi di legge, e che, ai sensi dell'art. 13, comma 11, della L.R. n. 12/2005 è stato pubblicato relativo avviso sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi - n. 17 del 26/04/2012; – che allo strumento urbanistico comunale sono state introdotte:

- la variante n. 1, approvata definitivamente con propria precedente deliberazione n. 42 del 26/11/2015, finalizzata unicamente all'adeguamento delle previsioni infrastrutturali per la realizzazione di una rotonda posta sullo svincolo di Boario della S.S. 42;
- la variante n. 2, approvata definitivamente con propria precedente deliberazione n. 22 del 26/04/2017;
- che con propria precedente deliberazione n. 58 in data 26/10/2021, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante n. 3 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

e che con Delibera n. 5 del 6 aprile 2022 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 13 - comma 7 - della Legge Regionale n. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni,

la Variante n. 3 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Darfo Boario Terme, e DELIBERA di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici

X Vincoli ambientali

X Vincoli paesaggistici

Vedi allegati stralci di P.G.T. (Vedi allegato n. 8)

VINCOLI IDROGEOLOGICI E SISMICI

Esplicitazione delle sigle sulle mappe (2 e, - t, - k)

SOTTOCLASSE 2e - Aree a pericolosità potenziale per fenomeni di caduta di blocchi a causa della presenza di pareti in roccia fratturata: zone di transito e accumulo a pericolosità molto bassa - aree a pericolosità H1 (molto bassa).

Descrizione. Con questa sigla sono state indicate le aree situate nella fascia più distale delle zone potenzialmente interessate dalle traiettorie di caduta di blocchi da pareti rocciose, individuate in questa sede sulla base di una valutazione delle distanze di espansione condotta con metodi empirici (Focardi, 1982). Questa categoria comprende anche le aree con pericolosità H1 nel sito ad elevato rischio idrogeologico perimetrato ai sensi della LN 267/98 in località "Corne Rosse".

Approfondimenti d'indagine. La realizzazione di nuovi interventi dovrà essere preceduta da un'accurata analisi



geologica, geomorfologica e geomeccanica dei settori di versante posti a monte delle aree in questione.

Dovranno essere eseguite indagini mirate alla verifica della potenzialità dei fenomeni di crollo e della loro

influenza sulle opere, seguendo le indicazioni contenute nell'Allegato 2 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 ed approfondendo il dettaglio rispetto alle valutazioni effettuate in questa sede.

Dovranno inoltre essere indicate le metodologie per la messa in sicurezza delle aree, principalmente con

interventi di difesa delle aree interessate, data la relativa distanza dalla pareti rocciose, oppure con interventi di bonifica e consolidamento delle pareti origine dei crolli.

In queste aree, fatti salvi gli aspetti relativi alla sismicità, non necessitano di integrazioni di carattere geologico gli interventi definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c), d) della l.r. 12/2005 non comportanti demolizione e ricostruzione, purché con questi interventi non vengano modificati i rapporti struttura/terreno esistenti ed a tal fine dovrà essere prodotta un'apposita dichiarazione da parte del progettista.

t : AREE POTENZIALMENTE INTERESSABILI DA ESONDAZIONI E TRASPORTO E TRASPORTO IN MASSA SU CONOIDE CON PERICOLOSITA H1 (MOLTO BASSA)

K : AREE CON PENDENZA DA MEDIA A BASSA

IL TERRITORIO DEL COMUNE DI DARFO BOARIO TERME RICADE NELLA ZONA SISMICA 4

NORME STRETTAMENTE LEGATE ALLA SOLA EDILIZIA

COSA COMPORTA ESSERE EDIFICIO ZONIZZATO NEL PGT (A3) Edifici di impianto storico

art 47 Norme Tecniche di Attuazione

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici che pur non rivestendo singolarmente un particolare valore

architettonico, costituiscono l'insieme ambientale dei nuclei antichi.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la valorizzazione dei contenuti testimoniali e delle caratteristiche morfologiche di impianto dei nuclei e degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati



Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione e sostituzione edilizia

4. Contenuti specifici degli interventi

a)

Per favorire il riutilizzo degli edifici rurali vuoti ad usi residenziali, anche situati all'esterno del centro storico è ammesso l'aumento del numero dei piani, con la realizzazione di nuove solette o soppalchi;

contestualmente ad interventi sulla copertura è possibile spostare la quota della gronda e/o del colmo di 30 cm qualora si tratti di edifici non aderenti ad edifici storici di categoria A1; tale sopralzo non potrà comunque superare la quota di colmo dell'edificio più alto posto sul medesimo fronte e sarà comunque condizionato al parere della commissione competente.

È ammessa la ricostruzione delle parti di edifici crollate, per ricostituire la configurazione precedente al crollo.

b)

Sugli edifici all'interno del centro storico gli interventi ammessi sono:

1. il sopralzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto; tale possibilità non viene ammessa per i fabbricati posti in aderenza anche solo parziale ad edifici classificati in categoria A1 ed a quelli individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.
2. rifacimento di parte delle murature degradate e non recuperabili, o comunque realizzate con materiali incongrui con la matrice storica dell'edificio mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio. È consentita, con un progetto complessivo di riordino delle facciate, la creazione di nuove aperture;
3. la modificazione degli elementi strutturali (tavolati, scale) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
4. la traslazione (+/- 30 cm.) dei solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti e comunque con il mantenimento del filo della gronda degli edifici individuati nelle tavole di piano facenti parti di cortine edilizie; dovrà essere valutata in sede di commissione paesaggistica la necessità del mantenimento della continuità delle aperture con gli edifici adiacenti;
5. l'inserimento di impianti tecnici;
6. l'inserimento di impianti igienico sanitari in locali illuminati ed aerati artificialmente;



-
7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
 8. l'introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi entro l'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
 9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza esistente uguale o superiore a m. 1,50 e altezza media di m.2,40; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti, ed integrarle con la realizzazione di un numero minimo di lucernai in falda;
 10. la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini. È altresì ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra, e gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture sui fronti interni entro un progetto complessivo di riordino delle facciate, e previo parere della commissione paesaggistica. A fronte di istanze motivate, possono essere consentite eventuali deroghe previo parere favorevole della commissione paesaggistica e dovranno essere assentite mediante Delibera di Giunta Comunale.

c)

È obbligatorio:

1. conservare la conformazione e la pendenza attuale dei tetti di cui è tuttavia consentita la sola traslazione verticale; dovranno essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura, gli ambienti voltati, i ballatoi in legno. il ripristino e/o il restauro dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, cornici, portali, decorazioni);
2. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
3. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
4. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Alberto Gilberti , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al numero 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

L'evoluzione Edilizia –Urbanistica dei Beni

1) Relativamente al bene Catastalmente identificato quale : Sezione Censuaria di Erbanno
Catasto fabbricati Foglio 2 Particella 247 sub 10 - **Categoria A/3 (abitazione)**

- ➡ In data 29/07/1976 viene certificata da parte del Comune di Darfo Boario Terme che la Licenza di Costruzione –Pratica Edilizia n.3555 Protocollo N. 3349 è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal 13/07/1976 al 28/07/1976. - Il titolare della Licenza è il sig. OMISIS , il quale ha chiesto l'Autorizzazione tendente ad ottenere “ la sistemazione interna del Piano Terra e costruzione di una nuova apertura per accedere alla proprietà sita in Erbanno, Via G.Rossini mappale n. 247 / 2-3 , in data 15 / 04 / 1976 (**vedi allegato N.5**)
- ➡ In data 21/10/1994 viene rilasciata da parte del Comune di Darfo Boario Terme “ Concessione in Sanatoria n.1025 “, su richiesta presentata dal proprietario OMISSIS in data 31/12/1986 con protocollo n. 14329/86 ,che chiedeva la “ Trasformazione di Piano Primo e Secondo in locali abitabili “ (**vedi allegato N.6**) .
- ➡ In data 21/10/1994 viene rilasciato Certificato di Abitabilità o Agibilità n.1025
- ➡ In data 3/09/2015 con Protocollo n.22333 viene presentata Denuncia di Inizio Attività' in SANATORIA da parte del Sig. OMISSIS , proprietario. Le opere consistono nella diversa disposizione dei locali interni rispetto a quanto presentato con il Condono n. 1025 del 31 /12 /1986 , con realizzazione di servizio igienico aggiuntivo al Piano Terra modifica della distribuzione nella zona notte e inserimento di alcune tramezze di alcune tramezze al Piano Secondo (**vedi allegato N.7**) .



2) Relativamente al bene Catastalmente identificato quale : Sezione Censuaria di Erbanno Catasto fabbricati Foglio 2 Particella 247 sub 11 - **Categoria C/2 (magazzino, locale di deposito)** si esprime quanto segue. Per questo edificio non è mai stata richiesta un Autorizzazione Edilizia o un qualsiasi altro titolo Amministrativo equipollente in quanto , come da mappe agli Archivi del Comune , questo edificio era già esistente quando è stato redatto il 1° PRG nell' anno 1955 ed adottato nel 1959. **(vedi allegato N. 9)** .

Le prime pratiche edilizie presentate presso il Comune di Darfo Boario Terme sono state presentate negli anni 1958/1959 (affermazione impiegati dell' Ufficio Tecnico del Comune di Darfo che hanno visionato l' Archivio Storico del Comune)

Anche nel rilievo Aerofotogrammetrico del 1967 tale edificio risulta presente su tale rappresentazione grafica . Dalla indagine visiva e da una analisi tipologica/costruttiva sui materiali usati per la sua costruzione i del bene si presume che addirittura fosse già presente ancora prima della emanazione della Legge n. 1150 del 1942 , primo strumento urbanistico a livello nazionale.

Quindi su questo edificio dal punto di vista Urbanistico/ Edilizio si potrà operare senza sanzione alcuna .

DIFFORMITA RISCONTRATE edificio principale A/3

Dalla rilevazione effettuata dell' intero edificio , si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla ultima pratica Edilizia Presentata in data 3/09/2015 con Protocollo n.22333

(vedi allegato n. 10)

Difformità n. 1 :Bagno Piano Terra Non realizzazione di n. 2 spalle in muratura (assentite ma non realizzate)

Difformità n. 2 : Piano terra ; inserimento di una nuova porta , senza opere murarie , prima di accedere al Vano scale che conduce ai Piani Superiori.

Difformità n.3 :Piano Primo Locale caldaia Esterno : tale locale , pur non essendo oggetto di intervento con la ultima pratica edilizia su citata , era di fatto già esistente e risulta essere di dimensioni inferiori alla rappresentazione grafica così come inferiore nelle dimensioni è il balcone di accesso al locale caldaia

Difformità n. 4 ; Piano Primo :spostamento laterale di circa cm. 80 di porta / finestra già assentita che conduce al balcone

Difformità n. 5 Piano Primo : realizzazione di nuova tramezza (realizzata in carton/gesso) nell' ex spazio denominato disimpegno, atta a creare un nuovo locale .



Difficoltà n. 6 : Piano secondo o sottotetto : spostamento di circa 15 centimetri nella realizzazione di tramezza già assentita nello spazio definiti sottotetto (fruibile) ed altro spostamento nella realizzazione di tramezza (già assentita) in lato vano scala

Difficoltà n. 7: Piano Secondo o sottotetto: diversità nelle dimensioni riportate del vano finestra vicino al vano scala e spostamento di porta interna che conduce alla parte di Sottotetto non fruibile.

Da colloqui avuti con un responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme, si è definito quanto segue : in applicazione del DPR 380 / 2001 e seguenti (decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024) si è stabilito che :

- si può applicare l'Art 32 comma 2 le per quanto riguarda le difficoltà 1 -2- (*Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*)

NESSUNA SANZIONE PECUNIARIA

- si può applicare l'Art 34 bis comma 2 bis per quanto riguarda la difficoltà n. 3 (*minor dimensionamento*)

NESSUNA SANZIONE PECUNIARIA

Per quanto riguarda le difficoltà n. 4-5-6-7

si può applicare l'art.36 bis - :

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difficoltà e di variazioni essenziali (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

- 5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
- a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difficoltà dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici



dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda

Esaminate le difformità riscontrate si è stabilito congiuntamente di applicare una

SANZIONE PECUNIARIA di euro 1.032,00

più spese tecniche di presentazione della Pratica Edilizia “ SCIA in Sanatoria” e più Diritti di segreteria per la presentazione del progetto circa altri 3.000,00 euro .

Si prevede quindi una spesa di circa euro 4.032,00 complessivi per sanare le difformità riscontrate

NOTA BENE

ESSENDO L' ENTITA' DELLA SANZIONE IN FUNZIONE DELLA LEGGE DI CUI SOPRA - MA SOPRATTUTTO L' IMPORTO DA CORRISPONDERE E' DETERMINATO IN FUNZIONE

“”“ DELL'INTERPRETAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO DEL COMUNE”””

CHE SI BASA SU DI UN GRADO VALUTATIVO SECONDO IL SUO GIUDIZIO (difformità lievi e gravi) MA SEMPRE TENENDO BEN PRESENTE IL TESTO DELLE LEGGI

SI INVITA CHI PARTECIPA ALL ASTA

DI VERIFICARE ED ACCERTARE presso lo Sportello dell'Edilizia Privata del Comune di Darfo Boario Terme L' ESATTO IMPORTO DA CORRISPONDERE AL COMUNE QUALE SANZIONE



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

LOTTO NR. 1

	Sez.Urb	foglio	numero	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	ERB	2	247	10	A/3	2	6,5 vani	Totale 137m ² escluse aree scoperte 136m ²	296,02

E

LOTTO NR. 2

	Sez.Urb	foglio	numero	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	ERB	2	247	11	C/2	4	28m ²	30m ²	62,18

Data verifica catastale :

DALL 11 LUGLIO 2024 E DATE SUCCESSIVE

Vedi allegato n. 11

(DOCUMENTAZIONE CATASTALE COMPLETA : visure, schede catastali, elaborato planimetrico del 22/09/2015 e Docfa presentato in pari data , dopo la ristrutturazione edilizia dell' Anno 2015)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Ordine degli Architetti al N. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

x NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

creazione di nuova camera da letto

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

- Rifacimento nuova scheda catastale con nuova attribuzione di subalterno
- rifacimento elaborato planimetrico

Costo complessivo da sostenere comprese le spese per i diritti di presentazione e le spese tecniche
euro 2.000



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

(Vedi allegato n. 12)

Compravendita Atto Notaio Ghioldi del 15/04/2011 Registrato a Bergamo il 12 maggio 2011 N. 7803 serie IT trascritto a Breno il 13 maggio 2011 ai n.3002 Reg.gen. e al n. 2223 Reg. Particolare – Trascritto a Breno il 13 maggio 2011 ai n.3003 Reg.gen. e al n. 2224 Reg. Particolare e Trascritto Breno il 13 maggio 2011 ai n.3004 Reg.gen. e al n. 2225 Reg. Particolare (3 trascrizioni perché due riguardano le accettazioni tacite delle successioni)

(Vedi allegato n. 13)

_ Ufficio del Registro di Breno - Atto per causa di Morte – 305 Certificato di denuncia di successione. (padre)

Nota di Trascrizione Reg.gen.901 Reg. Part.706 – presentazione n. 13 del 5/02/2003 atto amministrativo del 08/02/2002 Repertorio n. 47/180

_ Rinuncia ad eredità da parte della madre in morte del marito - Atto Notaio Ghidoni del 31/01/2002 –Atto n. 57386 Rep e N.8816 di Raccolta – Registrato a Breno il 4 febbraio 2002 n. 158 e trascritto a Breno il 12 febbraio 2002 n.1043/852

_ Ufficio del Registro di Breno - Atto per causa di Morte – 305 Certificato di denuncia di successione. (madre)

Nota di Trascrizione Reg.gen. 2917 Reg. Part.2220 presentazione n. 34 del 22/04/2008 atto amministrativo del 19/07/2007 - Repertorio n. 315/212/7

CERTIFICATO DI MATRIMONIO SEPARAZIONE DEI BENI

(vedi allegato n. 14)

X Quota di proprietà 1/1

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero anche se occupato dalla famiglia del proprietario



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Non vi sono spese condominiali in quanto i beni non fanno parte di un condominio
- Per quanto riguarda i vincoli di natura edificatoria sono state ampiamente descritte nel capitolo dedicati (punti 3 e 4) della presente relazione , le potenziali problematiche dal punto di vista Edilizio / Urbanistico/Ambientale ricadenti sul sito ove giace sia l'abitazione sia il magazzino deposito,



6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla data della Certificazione Notarile(20 giugno 2024 ad oggi 14 ottobre 2024) agli Atti non risultano nuovi gravami

OMISSIS



7. Analisi estimativa Per il lotto n. 1

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione :

dato che non è possibile avere più riferimenti comparabili/parametrici di altri Atti di Compravendita in zone limitrofe per unità abitative della stessa tipologia costruttiva ,delle stesse caratteristiche di struttura e conformazione architettonica , con le stesse destinazioni d'uso , a 3 piani fuori terra , per quanto riguarda l'Unità Abitativa (lotto n. 1 Particella 247 subalterno 10) e per un magazzino /deposito a due piani fuori terra (lotto n. 2 particella 247 subalterno 11), inseriti entrambi in un contesto particolare del tessuto urbano (Nuclei Antico- Edifici di Impianto Storico)u **ho effettuato una ricerca di mercato in zona (Darfo Boario e Darfo Boario Terme)** chiedendo informazioni ad Agenzie Immobiliari (loro valutazione media euro 1.800,00/mq) ed a tecnici professionisti che operano nella zona (loro valutazione media euro 1.900,00) . Prendendo come base di riferimento anche le Quotazioni dell' Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate O.M.I. (minimo euro 1.500,00 massimo euro 1.850,00) ed il Borsino Immobiliare di Brescia e Provincia Pro Brixia (minimo euro 1.860,00 massimo 2.050,00 ,

➡ ho assunto come Valutazione Base di riferimento

per unità abitative nuove della stessa tipologia, inseriti in caseggiati a due o più piani fuori terra, posti nel centro storico del paese , con le caratteristiche elencate alla descrizione , e considerato NON per ultimo il mercato immobiliare stazionario **la cifra di euro/mq 1.750,00**

Il valore è oggetto al imposizione di coefficienti di omogenizzazione che riguardano : Coefficiente di Piano (se Terra, o Primo etc.) , il coefficiente d'uso o mercantile (superficie principale o accessorio), Coefficiente se i beni sono soggetti a particolari vincoli , il coefficiente di una unità prova di posto auto di proprietà ed il Coefficiente di Vetustà . Per questo ultimo argomento mi avvalgo delle tabelle riportate dalla pubblicazione tecnica "" Il Consulente Immobiliare "" edito dal Sole 24 ore nel quale l'età del bene è raggruppata in spazi temporali ben definiti riferiti al tempo trascorso dalla sua realizzazione o ristrutturazione : (nuovo , recentissimo entro i 10 anni dalla costruzione, da 11 a 20 anni etc etc) ; per ogni periodo temporale è inoltre definito il grado di finitura del bene , se di lusso , se signorile, se medio, se mediocre se scarso e lo stato di conservazione del medesimo.

Nello specifico :

- ➡ Ho applicato per i Piani Abitativi (Terra e Primo) un coefficiente di vetusta con indice 0,80 in quanto l' edificio è stato nel suo complesso ben ristrutturato nel 2015 (edificio categoria recentissimo ,qualifica dell'edificio media e stato di conservazione buono) ; per il Piano Secondo o sottotetto, ho applicato un coefficiente di vetustà di 0,65 in quanto l'ultimo piano o piano secondo lo considero per l'intera superficie ristrutturato con la Concessione dell' anno 1986 (edificio compreso nella categoria anni trascorsi dalla ristrutturazione o



edificazione fra 21 e 40 qualifica dell' edificio media e stato di conservazione mediocre) .;

Lo stesso coefficiente di vetustà è stato applicato al locale caldaia ed alla balcone:

- ➡ Coefficiente d'uso (superfici accessorie) al 60% per il Piano Secondo, 100% per i due piani abitativi Terra e Primo; balcone e locale caldaia sono considerate superfici accessorie al 30%
- ➡ Coefficiente di piano : 1 per il Piano Terra , 0,95 per il Piano Primo ; 0.90 per il Piano Secondo o sottotetto
- ➡ Vincoli e gravami : coefficiente 0,90 (zona sismica , zona vincolo idro-geologico nucleo storico) che ne possono limitare una eventuale trasformazione ;
- ➡ Coefficiente posizione nel territorio comunale : essendo siti in una posizione invidiabile dal punto di vista architettonico e ambientale, aumento il valore di un coefficiente 1,20
- ➡ i beni non avendo un posto auto di proprietà applico un coefficiente di 0,80
- ➡ Ho considerato nella valutazione base l'incidenza delle parti comuni del bene

7.1 . Analisi estimativa Per il lotto n. 2

Per il lotto n. 2 (magazzino /deposito) essendo l'edificio da demolire e ricostruire, ho effettuato una valutazione a corpo del medesimo, prendendo in considerazione il valore delle aree libere da edificare nel Comune di Darfo Boario Terme, le particolarità architettoniche ed ambientali visive di prestigio del sito ove giace il bene ed il fatto che il manufatto è privo di posto auto di proprietà ho attribuito un valore di euro 500/mq, comprensivo dell' incidenza delle parti comuni.

Il risultato valutativo ottenuto è riassunti nelle seguente tabella.:



CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI BENI ESECUTATI DARFO BOARIO TERME - LOCALITA' ERBANNO										
BENE ESECUTATO LOTTO 1 - EDIFICIO ABITATIVO										
		SUPERF	COEFFICIENTE	EURO/MQ	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	COEFFICIENTE	PRIVO DI	IMORTO
		LORDA	PIANO	BASE	MERCANT	VETUSTA'	VINCOLI	POSIZIONE	POSTO AUTO	EURO
							EDILIZI	TERRITORIO	DI	
								COMUNALE	PROPRIETA'	
PIANO	TERRA	54,38	1,00	1.750,00	1,00	0,80	0,90	1,20	0,80	65.778,05
PIANO PRIMO		72,83	0,95	1.750,00	1,00	0,80	0,90	1,20	0,80	83.690,41
balcone		3,80	0,95	1.750,00	0,30	0,65	0,90	1,20	0,80	1.064,37
caldaia		2,3	0,95	1.750,00	0,3	0,65	0,9	1,2	0,8	991,12
SOTTOTETTO		72,38	0,90	1.750,00	0,60	0,65	0,90	1,20	0,80	38.412,93
										189.936,88
BENE ESECUTATO LOTTO 2) MAGAZZINO DEPOSITO										
Piano terra		20								
Piano Primo		20,00								
VALUTAZIONE A CORPO CONOSCENDO IL VALORE DELLE AREE LIBERE DA COSTRUIRE CON INCREMENTO PER LA										
POSIZIONE IN AMBITO COMUNALE E TENENDO IN CONSIDERAZIONE LA MANCANZA DI AREA A PARCHEGGIO DI PROPRIETA'										
COSIDERO UN VALORE A METO QUADRATO DI EURO 500,00						40 MQ	500/EUROMQ			20.000,00

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.(Comune di Darfo Boario Terme ,Agenzie Immobiliari di Darfo Boario Terme , Professionisti del settore Edile che operano in zona , valori O.M.I. della Agenzia del Territorio di Brescia e Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Brescia

Le condizioni che possono essere definite limitative sono quelle già elencate nella relazione e riguardano l'osservanza in un eventuale intervento di Progettazione/e ristrutturazione dei Vincoli Urbanistico Edilizi che gravano sul sito ove giacciono i fabbricati.



8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO NR. __1__**

Identificativi catastali:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI DARFO BOARIO TERME : catasto fabbricati

	Sez.Urb	foglio	numero	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	ERB	2	247	10	A/3	2	6,5 vani	Totale 137m ² escluse aree scoperte 136m ²	296,02

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€189.936,88** (diconsi Euro centoottantanovemilannovecentotrentsei/88)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 170.000,00** (diconsi Euro Centosettantamila/00)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali le parti comuni

NB, CHI PARTECIPA ALL'ASTA DOVRA' INOLTRE SANARE CATASTALMENTE E URBANISTICAMENTE L' IMMOBILE PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI CIRCA EURO 6.032,00

LOTTO NR. __2__

Identificativi catastali:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI DARFO BOARIO TERME : catasto fabbricati

	Sez.Urb	foglio	numero	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	ERB	2	247	11	C/2	4	28m ²	30m ²	62,18

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 20.000,00** (diconsi Euro ventimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€20.000,00** (dicono Euro 20.000,00)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali le parti comuni



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Alberto Eugenio Gilberti

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia e Provincia al n. 1173

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 14/10/2024



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

ALLEGATO	N.1	VERBALE DI ACCESSO AL BENE CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO
ALLEGATO	N.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON GOOGLE MAPS
ALLEGATO	N.3	ELABORAZIONE GRAFICA DELL' ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
ALLEGATO	N.4	ESTRATTO MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
ALLEGATO	N.5	PRIMA LICENZA DI COSTRUZIONE ANNO 1976
ALLEGATO	N.6	CONCESSIONE IN SANATORIA ANNO 1986 RILASCIATA NELL'ANNO 1994
ALLEGATO	N.7	SCIA IN SANATORIA ANNO 2015
ALLEGATO	N.8	STRALCI DA P.G.T. VIGENTE
ALLEGATO	N.9	PRIMO PIANO REGOLATORE DI DARFO ANNO 1955 ED AEREO FOTOGRAMMETRICO DELL'ANNO 1967
ALLEGATO	N.10	RILIEVO METRICO STATO DI FATTO EDILIZIO DEGLI EDIFICI
ALLEGATO	N.11	DOCUMENTAZIONE COMPLETA CATASTALE
ALLEGATO	N.12	ATTO DI ACQUISIZIONE DEL BENE
ALLEGATO	N.13	RINUNCIA EREDITA' E TRASCRIZIONI SUCCESSIONI
ALLEGATO	N.14	SUNTO ATTO DI MATRIMONIO CON SEPARAZIONE BENI
ALLEGATO	N.15	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



