

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.165/2021 RG

Promossa da

“omissis..... ”

“omissis..... ”

Contro

“omissis..... ”

“omissis..... ”

G.O.T. delegato dell'Esecuzione: **Dott. MAURIZIO DI ROCCO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA**



.....omissis....., 28 dicembre 2022

L' ESPERTO

.....omissis.....

.....omissis.....

.....omissis.....

RELAZIONE DI STIMA in data 28 Dicembre 2022
ANAGRAFICA - DATI E NOTE SCHEMATICI

Esperto incaricato:OMISSIS.....

.....OMISSIS.....

** * * * *

▪ **CREDITORE PROCEDENTE:**

.....omissis.....

rappresentata daomissis.....

▪ **DEBITORI ESECUTATI:**

-omissis.....;

-omissis.....;

-omissis.....

▪ **G.O.T. DELEGATO DELL'ESECUZIONE:** Dott. MAURIZIO DI ROCCO;

Data d'incarico di stima e giuramento per via telematica: 15/06/2021;

Data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 27/01/2023.

DATI GENERALI DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Beni oggetto di stima e Lotti

- **LOTTO 1:**

▪ **I)** proprietà piena per l'intero (1/1) in capo aomissis..... del seguente immobile in **DARFO B.T.**, facente parte del Condominio "Ex Mazzoleni":

C.F. fg. 9/29 - Particella **6408/41**: negozio al piano terra e sottostante magazzino al piano interrato;

▪ **II)** proprietà piena per la quota indivisa di un 1/2 in capo aomissis..... del seguente immobile in **DARFO B.T.**, facente parte del Condominio "Ex Mazzoleni":

C.F. fg. 9/29 - Particella **436/4**: centrale termica al piano primo.

Valore commerciale Lotto 1 in libero mercato: € 540.000,00 (Euro cinquecentoquarantamila/00);

Valore realizzo Lotto 1 in caso di vendita forzata: € 459.000,00 (Euro quattrocentocinquantanovemila/00).

- **LOTTO 2:** proprietà piena per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in capo aomissis..... dei seguenti immobili in **DARFO B.T.**, facenti parte del Condominio "Mazzoleni":

▪ **III)** C.F. fg. 9/07 - Particella **1069/29**: alloggio al piano quarto;

C.F. fg. 9/07 - Particella **1069/63**: box auto al piano interrato.

Valore commerciale Lotto 2 in libero mercato: € 282.000,00 (Euro duecentoottantaduemila/00);

Valore di realizzo Lotto 2 in caso di vendita forzata: € 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila/00).

- **LOTTO 3:** proprietà piena per l'intero (1/1) in capo aomissis..... dei seguenti immobili in **EDOLO**, località Mola:

▪ **IV)** C.F. fg. 10 - Particella **106/1**: porzione di cascina al piano terra con antistante piccolo cortile;

C.T. fg. 10 - Particella **178**: appezzamento di terreno adiacente alla suddetta cascina.

Valore commerciale Lotto 3 in libero mercato: € 30.000,00 (Euro trentamila/00);

Valore di realizzo Lotto 3 in caso di vendita forzata: € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

** * * * *

N.B. Valori al netto di costi, oneri, decurtazioni e correzioni (v. punto 2.4.1), a carico dell'aggiudicatario.

Problematiche e/o note:

In particolare, relativamente al contenuto dell'elaborato di stima, si segnala che si dovrà tenere in debito conto quanto esposto ai seguenti punti:

- Punto **2.3.2** (Stato di possesso ed uso degli immobili - Situazione locativa):
 - Il negozio al piano terra, particella 6408/41 parte, risulta tuttora affittato;
 - L'alloggio al piano quarto, particella 1069/29, risulta, per una porzione, in detenzione non qualificata da parte della Sig.raomissis.....

- Punto **2.4.1** (Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente):
 - La strada di accesso alla proprietà della Sig.raomissis..... in Edolo, località Mola, prevista nell'atto di divisione Notaio ...omissis... in data 07/07/1994, non è stata tuttora realizzata;
 - Nell'atto di divisione suddetto si precisa che tra le Parti, in caso di futura vendita, verrà riconosciuto diritto di prelazione;
 - Per quanto riguarda le difformità urbanistiche-edilizie accertate (necessità di sanatoria) e l'agibilità dei fabbricati, è importante il richiamo ai successivi punti **2.5.3** e **2.5.4**.

*** ** ** ** **

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1) <u>PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI</u>	pag. 06
2) <u>RISPOSTE AL QUESITO</u>	pag. 11
2.1) <u>VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.</u> <u>(Punto A del quesito)</u>	pag. 11
2.2) <u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Punto B del quesito)</u>	pag. 12
2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI	pag. 12
2.2.1.1) Identificazione catastale immobili in Darfo B.T.	pag. 12
2.2.1.2) Identificazione catastale immobili in Edolo	pag. 16
2.2.2) DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 19
2.2.2.1) Descrizione dei beni in Darfo B.T.	pag. 19
2.2.2.2) Descrizione dei beni in Edolo	pag. 30
2.3) <u>PROPRIETA' - PROVENIENZA - STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI</u> <u>(Punto C del quesito)</u>	pag. 36
2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA	pag. 36
2.3.1.1) Proprietà-Provenienza immobili in Darfo B.T.	pag. 37
2.3.1.2) Proprietà-Provenienza immobili in Edolo	pag. 39
2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE LOCATIVA	pag. 40
2.3.2.1) Possesso ed uso - Situazione locativa immobili in Darfo B.T.	pag. 40
2.3.2.2) Possesso ed uso - Situazione locativa immobili in Edolo	pag. 43
2.4) <u>ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA</u> <u>CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI (Punto D del quesito)</u>	pag. 44
2.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 44
2.4.1.1) Vincoli od oneri di cui ai titoli di provenienza	pag. 45
2.4.1.2) Vincoli od oneri di tipo urbanistico-edilizio - P.G.T.	pag. 46
2.4.1.3) Vincoli od oneri di natura condominiale	pag. 47
2.4.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 49

2.5) <u>SITUAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI BENI - AGIBILITA'</u>	
<u>(Punto E del quesito)</u>	pag. 50
2.5.1) STRUMENTI URBANISTICI - NORMATIVA DI ZONA	pag. 50
2.5.1.1) Comune di Darfo B.T. – P.G.T. – Norme di Zona	pag. 50
2.5.1.2) Comune di Edolo – P.G.T. – Norme di Zona	pag. 51
2.5.2) ESAME PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	pag. 52
2.5.2.1) Esame delle Pratiche Edilizie dei fabbricati in Darfo B.T.	pag. 53
2.5.2.2) Esame delle Pratiche Edilizie del fabbricato in Edolo	pag. 56
2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI FABBRICATI - PRATICHE DI SANATORIA	pag. 57
2.5.3.1) Regolarità urbanistica-edilizia dei fabbricati in Darfo B.T.	pag. 57
2.5.3.2) Regolarità urbanistica-edilizia degli immobili in Edolo	pag. 59
2.5.4) AGIBILITA' DEI FABBRICATI PIGNORATI	pag. 61
2.6) <u>FORMAZIONE DEI LOTTI (Punto F del quesito)</u>	pag. 63
2.6.1) LOTTO 1 – IMMOBILI IN DARFO B.T. – CONDOMINIO “EX MAZZOLENI”	pag. 63
2.6.2) LOTTO 2 – IMMOBILI IN DARFO B.T. – CONDOMINIO “MAZZOLENI”	pag. 64
2.6.3) LOTTO 3 – IMMOBILI IN EDOLO – LOCALITA' MOLA	pag. 64
2.7) <u>VALORE DEI BENI E COSTI - VALORE DEI LOTTI (Punto G del quesito)</u>	pag. 65
2.7.1) CRITERIO DI STIMA	pag. 65
2.7.2) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEI TRE LOTTI	pag. 67
2.7.2.1) Valore di stima dei beni del Lotto 1	pag. 68
2.7.2.2) Valore di stima dei beni del Lotto 2	pag. 72
2.7.2.3) Valore di stima dei beni del Lotto 3	pag. 75

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

*** **

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.165/2021 RG

Promossa da

"**omissis**..... "

"**omissis**..... "

Contro

"**omissis**..... "

"**omissis**..... "

*** **

G.O.T. delegato dell'Esecuzione: **Dott. MAURIZIO DI ROCCO**

*** **

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA**

*** **

1) PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Premesso che:

▪ L'Ill.mo G.O.T. delegato dell'Esecuzione Dott. Maurizio di Rocco,
con apposito Decreto **nominava esperto** per la stima dei beni pignorati
di cui alla presente Procedura Esecutiva Immobiliare il Sottoscritto
C.T.U.

.....
.....**omissis**.....
.....
.....

....., **stabilendo** il giorno per il conferimento dell'incarico in modalità telematica e **fissando** contestualmente la data dell'Udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

- All'atto del conferimento dell'incarico, **il G.O.T. poneva all'Esperto il quesito** di cui al Decreto sopra citato (v. allegato n.01);
- Come prescritto, prima di ogni altra attività, **il CTU provvedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567**, comma 2 c.p.c. (v. successivo punto 2.1).

In proposito non venivano rilevate mancanze e/o carenze sostanziali. Tuttavia, la necessità di dare esauritiva risposta alle numerose ed articolate richieste del quesito comportava l'effettuazione di **ricerche, verifiche ed approfondimenti presso i Pubblici Uffici (in particolare ispezioni alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali)**, con acquisizione della opportuna correlata documentazione, secondo quanto precisato nel seguito (v. punto 2.2.1);

- Il Custode Giudiziario nominato dal G.O.T., in accordo con il Sottoscritto, comunicava, come prescritto, ai creditori ed ai debitori la data prevista per l'accesso ai beni staggiti, fissata per il giorno 13/07/2021, alle ore 14:00, presso gli immobili posti in Darfo B.T. (BS), Corso Lepetit, n. 45, per poi procedere alla visita degli altri immobili oggetto di esecuzione posti in Darfo B.T. ed in Edolo;
- Alla suddetta data stabilita per l'accesso agli immobili pignorati, alla presenza del Custode Giudiziario (Dott.omissis.....), dell'Avv.omissis....., Legale costituito per i debitori (che si rendeva

disponibile e collaborativo) e del Sottoscritto, era possibile procedere alla visita ai beni oggetto di Esecuzione, con verifica del loro stato di conservazione e di occupazione.

Veniva prima effettuato un sopralluogo presso gli immobili posti in Edolo, in località Mola, zona di alta montagna, raggiungibile mediante una stretta e tortuosa strada con tratti ad elevata pendenza distante alcuni chilometri dall'abitato di Edolo, per poi tornare a Darfo B.T. per una prima visita agli immobili ivi localizzati.

Veniva infine redatto dal Custode Giudiziario il verbale di primo accesso.

Dato il notevole numero e la particolarità degli immobili, il CTU si riservava di effettuare ulteriori accessi una volta acquisita la relativa documentazione urbanistica-edilizia, per la prevista verifica di conformità;

▪ Come di consueto il CTU inoltrava formale richiesta ai Comuni di Darfo B.T. ed Edolo per la visione ed estrazione di copia della documentazione urbanistica-edilizia inerente le pratiche autorizzative degli immobili ed eventuale correlata agibilità, nonché per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni interessati dalla Procedura e, previa autorizzazione dei suddetti Comuni, effettuava le necessarie ispezioni e verifiche presso i rispettivi Uffici Tecnici per l'acquisizione di quanto ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico (v. successivo punto 2.5).

Tali ricerche, a causa della vetustà degli immobili, della complessità delle numerose pratiche edilizie ad essi relative e della presenza in

alcuni di varie difformità, richiedevano impegno e tempi significativamente superiori alla norma (in particolare riguardo all'immobile in Edolo);

▪ Mediante specifiche richieste venivano inoltre acquisiti, sia tramite gli Esecutati, sia tramite l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno), sia tramite l'Archivio Notarile di Brescia, i titoli in forza dei quali i beni sono pervenuti in proprietà agli Esecutati, con accertamento del loro stato di possesso ed uso (v. successivo punto **2.3.1**);

▪ A seguito delle informazioni e dei documenti forniti dal custode giudiziario Dott.omissis..... e dall'Avv.omissis....., legale degli Esecutati, tenuto altresì conto delle risultanze della CTU dell'Ing.omissis....., relativa al valore locativo di alcuni immobili, e conseguente Decreto in data 13/01/2022 del G.E. Dott.omissis... .., nonché degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Breno (e relativa dichiarazione rilasciata dal suddetto Ufficio), si provvedeva all'individuazione della situazione locativa degli immobili (v. successivo punto **2.3.2**);

▪ Inoltre, con specifico riferimento alle risultanze delle indagini effettuate, si procedeva all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di Esecuzione (v. successivo punto **2.4**);

▪ Con la scorta della documentazione, delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite e laboriose indagini effettuate (in sintesi

sopra indicate), il Sottoscritto, con l'aiuto del proprio collaboratore tecnico di fiducia, Geom.omissis....., in data 07/07/2022 si recava nuovamente in sopralluogo presso i beni pignorati, per verificarne in dettaglio lo stato (onde procedere alla loro completa descrizione, v. successivo punto 2.2.2) e la conformità urbanistica-edilizia (per i fabbricati, v. successivo punto 2.5.3);

▪ Le operazioni peritali richiedevano tempi più lunghi dell'ordinario e di quanto in un primo momento previsti a causa principalmente (come peraltro precisato nelle richieste di proroga autorizzate dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione):

- delle gravi difficoltà e ritardi per le indispensabili ispezioni presso gli Uffici Pubblici intervenuti nel corso delle indagini per il perdurare dell'epidemia di Covid-19, considerata la necessità di acquisire un considerevole numero di documenti anche presso l'Archivio Notarile di Brescia;
- delle impegnative ricerche delle numerose pratiche edilizie relative ai fabbricati oggetto d'indagine, data la loro vetustà e la presenza di situazioni particolari, che hanno richiesto indagini più approfondite con individuazione di irregolarità urbanistiche-edilizie e conseguente definizione di pratica di sanatoria.

Quanto sopra premesso,

con la scorta delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite ed impegnative indagini effettuate presso Strutture ed Enti Pubblici, nonché dalle verifiche e misurazioni eseguite durante l'accesso ai beni di cui si tratta, il Sottoscritto, ad evasione

dell'incarico, provvedeva alla stesura della presente Relazione di Stima, comprensiva di numerosi allegati, con formazione dei Lotti (v. successivo punto 2.6) e valutazione dei beni e costi (v. successivo punto 2.7), idonea alla completa individuazione e valutazione dei beni staggiti.

Per facilitare la lettura e comprensione dell'elaborato, venivano altresì redatti:

- un INDICE;
- un prospetto: ANAGRAFICA - DATI e NOTE SCHEMATICI.

** ** ** ** **

2) RISPOSTE AL QUESITO

Nel seguito si espone nel modo più chiaro ed esaustivo possibile la risposta al quesito posto dall'Ill.mo G.O.T. all'atto del conferimento dell'incarico di stima.

** ** ** ** **

2.1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c. (Punto A del quesito)

Secondo quanto già precisato in Premessa, si è provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riguardo alla quale non sono state rilevate particolari mancanze e/o carenze.

Tuttavia la necessità di dare ottimale risposta al quesito notevolmente articolato e complesso ha comportato l'effettuazione di ispezioni e verifiche ipotecarie e catastali con acquisizione della opportuna correlata documentazione.

Sono, quindi, stati procurati ed allegati al presente elaborato:

- i documenti catastali ritenuti utili per una completa individuazione degli immobili (v. successivo punto 2.2.1);
- i titoli di provenienza in proprietà dei beni in capo agli Esecutati (v. successivo punto 2.3.1).

** ** *

2.2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Punto B del quesito)

Prima di procedere alla stima degli immobili di cui si tratta, come richiesto, è indispensabile, con stretto riferimento al quesito assegnato, provvedere alla loro completa identificazione e descrizione.

A riguardo si precisa:

** **

2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI

Relativamente alla situazione catastale degli immobili oggetto di Esecuzione (che verranno compiutamente descritti nel successivo punto 2.2.2), si espone (per non creare confusione si mantiene l'elenco del pignoramento):

**

2.2.1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI IN DARFO B.T.

Catastalmente gli immobili posti in Darfo B.T. sono identificati come segue:

I) Situazione catastale negozio al piano terra con sottostante magazzino (ex particella 6408/27, ora 6408/41)

Si tratta di negozio al piano terra con sottostante magazzino

posto nel complesso condominiale denominato "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T., angolo tra Corso Lepetit e Via Lorenzetti.

Il bene risulta in piena proprietà per l'intero (1/1) in capo aomissis.....

L'unità immobiliare, originariamente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo B.T., alla Sezione Urbana "DAR", foglio 9/29, con la particella 6408/27, a seguito di intervenute variazioni, è ora distinta con la particella:

- **n. 6408/41**: Categoria D/8; Rendita € 5.162,40.

La suddetta particella corrisponde al Catasto Terreni, foglio 9/29, mappale 6408.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento dell'immobile e del fabbricato in cui è posto (localizzazione, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, ecc.) reperiti in banca dati, si vedano gli **allegati**:

- **n.02**: C.T. - Estratto mappa attuale, foglio 9/29, particella 6408;
- **n.03**: C.F. - Visura storica per immobile particella 6408/41;
- **n.04**: C.F. - Visura storica per immobile particella 6408/39;
- **n.05**: C.F. - Visura storica per immobile particella 6408/40;
- **n.06**: C.F. - Planimetria unità immobiliare particella 6408/41.

Relativamente al fabbricato condominiale, nel quale è posta l'unità immobiliare, non è stato reperito in banca dati l'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni costituenti il fabbricato stesso.

II) Situazione catastale centrale termica al piano primo (particella 436/4)

Il bene è costituito da locale centrale termica, a servizio di varie unità immobiliari tra le quali quella di cui al punto **I** precedente, ed è posto al piano primo nel complesso condominiale denominato "**Ex Mazzoleni**" in Darfo B.T., angolo tra Corso Lepetit e Via Lorenzetti.

L'unità immobiliare risulta, per il diritto di piena proprietà, per la quota indivisa di 1/2, in capo aomissis.....

..... ed è attualmente distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Darfo B.T., alla Sezione Urbana "DAR", al foglio 9/29, con la particella:

- **n. 436/4**: Cat. C/2; Classe 1, Consistenza 98 mq; Rendita € 126,53.

La suddetta particella, originariamente corrispondente al Catasto Terreni, foglio 9/28, mappale 436, attualmente corrisponde al Catasto Terreni, **foglio 9/29**, mappale 436.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento dell'immobile e del fabbricato in cui è posto (localizzazione, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, ecc.) reperiti in banca dati, si vedano gli **allegati**:

- **n.02**: C.T. - Estratto mappa attuale, foglio 9/29, particella 436;
- **n.07**: C.F. - Visura storica per immobile particella 436/4;
- **n.08**: C.F. - Planimetria unità immobiliare particella 436/4.

Relativamente al fabbricato condominiale, nel quale è posta l'unità immobiliare, non è stato reperito in banca dati l'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni costituenti il

fabbricato stesso.

III) Situazione catastale unità abitativa (Alloggio particella 1069/29; Box particella 1069/63)

Il bene consiste in un'unità abitativa posta nell'esteso complesso condominiale denominato "**Mazzoleni**", sito in Darfo B.T., Piazza Medaglie d'Oro / Via Stassano; l'unità è costituita da due distinte porzioni immobiliari: alloggio al piano quarto e box auto al piano interrato (S1).

La suddetta unità abitativa risulta in piena proprietà per la quota indivisa di un mezzo (1/2) ciascuno in capo aomissis.....
..... ed è attualmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Darfo B.T., alla Sezione Urbana "DAR", al foglio 9/07, con le particelle:

- **n. 1069/29**: Cat. A/2; Classe 3; 7 vani; Rendita € 506,13; appartamento di civile abitazione;
- **n. 1069/63**: Cat. C/6; Classe 3; Consist. 17 mq; Rendita € 50,92; box auto.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento degli immobili e del fabbricato in cui sono posti (localizzazione, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, ecc.) reperiti in banca dati, si vedano gli **allegati**:

- **n.09**: C.T. - Estratto mappa attuale, foglio 9/07, particella 1069;
- **n.10**: C.F. - Visura storica per immobile particella 1069/29;
- **n.11**: C.F. - Visura storica per immobile particella 1069/63;

- n.12: C.F. - Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni particella 1069, con allegato Elenco dei subalterni assegnati;
- n.13: C.F. - Planimetria unità immobiliare particella 1069/29;
- n.14: C.F. - Planimetria unità immobiliare particella 1069/63.

**

2.2.1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI IN EDOLO

Catastalmente gli immobili posti in Edolo, località Mola, sono identificati come segue:

IV) Situazione catastale della porzione di cascina al piano terra (particella 106/1) ed adiacente appezzamento di terreno (particella 178)

Si tratta di porzione di cascina al piano terra (in realtà piano seminterrato) con antistante piccolo cortile, nonché di un adiacente appezzamento di terreno, posti in Edolo, località Mola.

I beni risultano in piena proprietà per l'intero (1/1) in capo aomissis..... e sono attualmente distinti rispettivamente:

- **al Catasto Fabbricati** del Comune di Edolo, foglio 10, con la particella:
 - **n. 106/1**: Cat. C/2; Classe 3; Consistenza 38 mq; Superficie totale 58 mq; Rendita € 96,16; per quanto riguarda i locali al piano terra ed antistante piccolo cortile della cascina;
- **al Catasto Terreni** del Comune di Edolo, foglio 10, con la particella:
 - **n. 178**: pascolo; Classe 1; Sup. 860 mq; R.D. € 1,11; R.A. € 0,67; per quanto riguarda l'adiacente appezzamento di terreno.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento degli immobili e del fabbricato in cui sono posti (localizzazione, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, ecc.) reperiti in banca dati, si vedano gli **allegati**:

- **n.15**: C.T. - Estratto mappa attuale, foglio 10, particelle 106-178;
- **n.16**: C.F. - Visura storica per immobile particella 106/1;
- **n.17**: C.T. - Visura storica per immobile particella 178;
- **n.18**: C.F. - Elaborato planimetrico subalterni particella 106 con relativo elenco, redatto in data 22/11/1993 e presentato all'U.T.E. di Brescia in data 07/01/1994, Prot. A00034.94;
- **n.19**: C.F. - Planimetria di u.i.u. particella 106/1, redatta in data 22/11/1993 e presentata all'U.T.E. di Brescia in data 07/01/1994, Prot. A00034.94;
- **n.20**: C.F. - Planimetria di u.i.u. particella 106/1, redatta in data 29/03/1994 e presentata all'U.T.E. di Brescia in data 01/04/1994, Prot. 4989.

Per i **confini**, si ritiene di fare espresso riferimento agli estratti mappa allegati, salvo i più precisi ed attuali confini con riguardo allo stato di fatto.

Relativamente a quanto sopra esposto, si precisa che la situazione catastale definitiva attuale dell'immobile particella 106/1 è quella rappresentata nella planimetria di cui alla denuncia per variazione di destinazione presentata all'U.T.E. di Brescia in data 01/04/1994, n. 4989 di Prot. (v. **allegato n.20**); tale situazione, come

si evidenzierà nel successivo punto 2.2.2.2 non coincide con l'effettivo stato di fatto accertato in occasione dell'accesso alla cascina e neppure coincide con il progetto di ristrutturazione autorizzato (v. successivo punto 2.5.3.2).

===

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2.1

- a) Per quanto riguarda i beni I e II posti nel Condominio "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T., le rispettive planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto attuale. Le intestazioni ed i dati identificativi e di classamento sono corretti; manca l'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni.
- b) Per quanto riguarda il bene III, unità abitativa posta nel Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. (appartamento e box), la documentazione catastale è completa e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto. Le intestazioni ed i dati identificativi e di classamento sono corretti.
- c) Per quanto riguarda la porzione di cascina al piano terra (vano utile/deposito con servizio e piccolo cortile antistante) sita in località Mola del Comune di Edolo, si evidenzia (v. allegato n.16, visura storica per immobile particella 106/1) che in un primo tempo risultava costituita con la planimetria redatta in data 22/11/1993, in atti dal 07/01/1994 (v. allegato n.19), alla quale erano stati attribuiti i seguenti dati di classamento:
- Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), Cl. 6, Consistenza 2,5 vani;
- successivamente, per variazione del 01 aprile 1994, in atti dal

07/08/1998 (v. **allegato n.20**, nuova planimetria redatta in data 29/03/1994, **ultima planimetria in atti**), veniva cambiata la destinazione con attribuzione dei seguenti dati di classamento:

- Cat. C/2 (magazzini/locali di deposito), Cl. 3, Consistenza 38 mq.

Tale ultima planimetria **non è conforme** allo stato di fatto attuale della porzione immobiliare ed inoltre anche l'effettiva destinazione d'uso non è a deposito.

- d) Relativamente alla situazione catastale pregressa dei beni, si rimanda alla puntuale Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente; si vedano inoltre le visure storiche per immobile allegate, acquisite dal Sottoscritto CTU ed a quanto esposto al punto **2.3.1.2.**

**** ****

2.2.2) DESCRIZIONE DEI BENI

Ai fini descrittivi dei beni, si espone:

2.2.2.1) DESCRIZIONE DEI BENI IN DARFO B.T.

Relativamente alla descrizione degli immobili posti in Darfo B.T., identificati catastalmente al punto precedente, si precisa:

I) Descrizione negozio al piano terra con sottostante magazzino (ex particella 6408/27, ora 6408/41)

Il bene è posto in un **complesso condominiale denominato "Ex Mazzoleni"**, in Darfo B.T., angolo tra Corso Lepetit e Via Lorenzetti, in zona centrale di Darfo, a breve distanza dal Municipio, dall'Ufficio Postale e dalla stazione ferroviaria (v. **allegati n.21**: Ortofoto

regionale e n.43: Estratto tavola azzonamento P.G.T.); in zona urbanisticamente consolidata caratterizzata da edifici residenziali o con destinazioni ad essi compatibili.

Tale complesso edilizio è stato costruito anteriormente al giorno 01 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di intervento di "Piano di Recupero" come da Convenzione Urbanistica (v. **allegato n.49**) stipulata con il Comune di Darfo B.T. in data 26/07/1990 (lavori iniziati in data 03/09/1990).

Come già sinteticamente indicato al precedente punto 2.2.1.1, l'unità immobiliare in esame è costituita da un ampio negozio al piano terra con annessi piccoli ripostigli e da sottostanti locali adibiti a magazzini/esposizione, unitamente a disimpegno, ripostiglio, bagno ed antibagno, di superficie maggiore a quella del negozio al piano terra (v. **allegato n.06**: planimetria u.i.u.).

Due scale interne (una principale a rampa unica di notevole larghezza ed una secondaria) collegano i due piani suddetti.

In particolare:

- il negozio al piano terra (T) con piccoli accessori ha altezza netta di 3,30 ml (al controsoffitto) e superficie commerciale di **263,00 mq** circa;
- il sottostante magazzino/esposizione al piano interrato (S1), di altezza netta 2,70 ml, ha una superficie commerciale di **265,00 mq** circa;
- i locali accessori (di altezza netta 2,30 ml) al piano interrato (S1), compresi disimpegno, wc e scale interne (conteggiate una sola

volta), hanno una superficie commerciale di **128,00 mq** circa.

L'accesso al negozio al piano terra avviene da Corso Lepetit, n. 45; il piano interrato è privo di accesso autonomo; in angolo Est, vi è esclusivamente un'angusta uscita di sicurezza antincendio.

Le strutture (con riferimento a tutto il complesso condominiale) sono di tipo tradizionale in murature portanti ed a telaio in cemento armato.

Per quanto riguarda gli impianti, si precisa:

- il locale negozio al piano terra è dotato degli impianti: elettrico, di riscaldamento (ad aria con caldaia alimentata a gas) e di climatizzazione autonomi;
- il locale magazzino/esposizione (più grande) al piano interrato è dotato degli impianti: di riscaldamento ad aria (non funzionante), elettrico ed idrico-sanitario per il servizio igienico;
- il locale magazzino (di dimensioni più ridotte) ed il ripostiglio al piano interrato sono dotati esclusivamente di impianto elettrico;
- nonostante le approfondite ricerche non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti prevista dalla normativa di legge vigente.

Relativamente alle principali finiture, si è accertato che:

- i serramenti esterni del negozio al piano terra sono in alluminio con vetro semplice;
- i pavimenti del negozio al piano terra e dei locali al piano interrato sono in ceramica;
- il negozio al piano terra presenta pareti intonacate al civile e

tinteggiate ed è controsoffittato; gli altri locali al piano interrato presentano pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

All'atto delle visite, lo stato d'uso e di manutenzione del negozio al piano terra era discreto ed era affittato (v. successivo punto **2.3.2.1/I** relativo alla locazione degli immobili in Darfo B.T.), mentre i locali al piano interrato non erano utilizzati ad esclusione di un locale locato ad archivio, poi rilasciato (si veda il già citato punto **2.3.2.1/I**).

Riguardo allo stato dei locali al piano interrato, si ritiene utile precisare che negli stessi è stata riscontrata la presenza di diffusi ed evidenti segni di umidità, con distacco di parti di intonaco.

L'unità immobiliare è rappresentata nel suo stato di fatto attuale nella sopra citata planimetria catastale particella 6408/41 (v. **allegato n.06**).

Il complesso edilizio in cui è posta l'unità immobiliare e la situazione esterna ed interna dell'unità immobiliare stessa, sono visibili nelle fotografie di cui all'**allegato n.22**, riguardo alle quali si precisa (per la posizione di scatto si veda l'**allegato n.23**):

- Fotografia n. 01: scattata da Corso Lepetit; è visibile il complesso immobiliare ove, al piano terra, è posto il negozio in considerazione;
- Fotografia n. 02: scattata in posizione all'incirca opposta alla Fotografia n. 01; è visibile il fronte del complesso immobiliare sul Corso Lepetit;
- Fotografie n. 03-04: scattate all'interno del negozio al piano terra;
- Fotografia n. 05: scalone interno di collegamento del piano terra

con il piano interrato;

- Fotografie n. 06-07: scattate all'interno del magazzino-esposizione;
- Fotografie n. 08-09: scattate all'interno del piano interrato; sono visibili sulle pareti i segni di infiltrazioni d'acqua proveniente dall'esterno e di umidità ascendente alla base delle murature.

II) Descrizione centrale termica al piano primo (particella 436/4)

Come già anticipato, si tratta di piccolo locale posto al piano primo del complesso condominiale "Ex Mazzoleni" sopra descritto, adibito a centrale termica a servizio di varie unità immobiliari del suddetto Condominio, tra le quali quella di cui al punto **I** precedente.

La superficie commerciale è di **17,00 mq** circa (escluso il percorso d'accesso).

Tale bene risulta, per il diritto di piena proprietà, per la quota indivisa di 1/2, in capo all'Esecutataomissis.....

All'unità immobiliare si accede da Corso Lepetit n. 43, con ingresso diverso da quello del negozio, e da adiacente disimpegno al piano terra, per poi procedere lungo un'angusta scala in ferro e successivo percorso comune posto al piano primo, sopra la copertura metallica di altre unità immobiliari.

L'immobile (subalterno della particella 436 individuata nell'**allegato n.02**, estratto mappa foglio 09/29 del C.T.) è rappresentato nel suo stato di fatto attuale nella planimetria catastale della particella 436/4 (v. **allegato n.08**) ed è visibile (per l'esterno e l'interno) nelle fotografie di cui all'**allegato n.22**, riguardo alle quali si precisa (per la posizione di scatto si veda l'**allegato n.23**):

- Fotografia n. 02: fronte del Condominio su Corso Lepetit; nella parte sinistra del fabbricato più alto è visibile l'ingresso a varie unità immobiliari, tra le quali il locale centrale termica in oggetto;
- Fotografia n. 10: scattata dalla copertura metallica di altre unità immobiliari all'arrivo dell'angusta scala di collegamento del piano terra con il piano primo; in fondo, sulla sinistra, è visibile il locale caldaia comune in oggetto;
- Fotografia n. 11: scattata con le spalle al locale caldaia; è visibile la zona della copertura ove si trova il percorso comune (che non è bene identificato in loco) di accesso al locale;
- Fotografia n. 12: scala metallica di collegamento del piano terra con il piano primo, per l'accesso al locale tramite il percorso comune posto sulla copertura di altre unità immobiliari;
- Fotografia n. 13: interno del locale centrale termica.

Si evidenzia infine che, nonostante le approfondite ricerche, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto prevista dalla normativa di legge vigente.

III) Descrizione Unità Abitativa (alloggio particella 1069/29 - box particella 1069/63)

L'unità abitativa di cui si tratta, costituita da un alloggio (particella 1069/29) ed un box (particella 1069/63), è posta nell'esteso complesso immobiliare residenziale, commerciale e direzionale denominato "Condominio Mazzoleni", sito nel Comune di Darfo B.T. (BS), Piazza Medaglie d'Oro / Via Stassano, in ambito del tessuto urbano consolidato residenziale, a poca distanza dal Municipio

e relativi uffici, dall'Ufficio Postale e dalla stazione ferroviaria.

Il complesso, in lato Ovest, è situato in prossimità del torrente Dezzo.

Si ritiene utile evidenziare che, nella zona in cui si trova il suddetto complesso, sono presenti numerosi parcheggi pubblici non soggetti a pagamento.

Per la localizzazione territoriale del complesso edilizio in cui le unità immobiliari sono poste, con riferimento anche al contesto urbanistico ed alla situazione della zona in cui si trova (a riguardo si rimanda, per ogni opportuno approfondimento, al successivo punto 2.5.1.1), nonché per la rappresentazione grafica di tale esteso complesso, si vedano gli **allegati**:

- **n.09**: C.T. - Estratto mappa attuale, foglio 09/07, particella 1069;
- **n.21**: Ortofoto Regionale;
- **n.43**: Estratto Tavola azzonamento P.G.T. di Darfo B.T.;
- **n.12**: C.F. - Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni particella 1069, con allegato Elenco dei subalterni assegnati.

Il Complesso "Mazzoleni", al quale appartengono le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in base alla Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Darfo B.T. in data 26/11/1971, Pratica nn. 2246-2307 (Prot. 4290), e successivamente è stato interessato da intervento di recupero negli anni 2005/2007, sino a giungere al suo assetto attuale.

L'agibilità è da intendersi attestata per silenzio-assenso a

decorrenza dal 15/08/2011 (v. **allegato n.63**).

Per maggiori dettagli sulla situazione urbanistica-edilizia e sull'agibilità dell'immobile, si rimanda al successivo punto **2.5.2.1/III**.

I beni eseguiti costituenti l'unità abitativa di cui si tratta sono posti nella porzione Nord del complesso condominiale; l'alloggio (particella 1069/29) si trova all'ultimo piano del fabbricato (piano quarto) e vi si accede da Via Stassano, n. 22, mediante vano comune scala/ascensore, il box (particella 1069/63) si trova al piano interrato del fabbricato e vi si accede da Piazza Medaglie d'Oro, n. 03, mediante apposita corsia e successivo scivolo, ove, all'ingresso del piano interrato, vi è un cancello metallico ad apertura automatica.

In particolare:

• l'ALLOGGIO (si tratta di appartamento di civile abitazione di notevole superficie, particella 1069/29) è costituito da (il valore di superficie indicato è da considerarsi al netto):

- cucina: 10,93 mq;
- soggiorno: 26,32 mq;
- atrio: 7,30 mq;
- disimpegno: 1,76 mq;
- bagno: 3,44 mq;
- disimpegno: 3,93 mq;
- studio: 8,13 mq;
- camera: 14,94 mq;
- bagno: 8,46 mq;
- camera: 14,11 mq;

- cabina armadio: 2,65 mq;
 - serra bioclimatica (ex balcone): 28,47 mq;
- per una superficie netta totale di 130,44 mq.

L'altezza netta (alla trave) è di 2,70 ml.

La superficie commerciale complessiva dei locali ed accessori è di **120,00 mq**, quella della serra bioclimatica (ex balcone) è di **31,00 mq**, per una superficie totale di **151,00 mq**.

Le strutture sono quelle in cemento armato e legno dell'intero fabbricato condominiale desumibili dal certificato di collaudo statico di cui all'**allegato n.24**.

Per quanto riguarda **gli impianti**, l'appartamento è dotato di:

- impianto di riscaldamento ad acqua calda autonomo a pavimento con caldaietta a gas installata nella serra (ex balcone);
- impianto di climatizzazione a pompa di calore, con unità esterna installata anch'essa nella serra (ex balcone) e tre unità interne nel locale soggiorno-cucina e nelle due camere;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto telefonico;
- impianto di videocitofono.

Relativamente alle **principali finiture** (di discreta qualità), si è accertato che:

- la porta d'ingresso è blindata;
- i serramenti esterni sono in PVC rivestito in alluminio nella parte esterna, con vetro doppio;

- i serramenti interni sono in legno tamburato;
- i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica;
- l'intonaco interno è del tipo "al civile" con tinteggiatura;
- il soffitto è costituito dalla struttura del tetto in legno con travi e travetti "a vista", con perline in legno posate tra i travetti;
- vetrate della serra apribili a pacchetto e copertura in vetro.

Lo stato d'uso e manutenzione è buono.

Per l'individuazione della posizione dell'immobile nel complesso edilizio, si veda l'**allegato n.12** (Elaborato planimetrico).

L'unità immobiliare è rappresentata graficamente in pianta nella già citata planimetria catastale della particella 1069/29 (v. **allegato n.13**) e nella Tav. 05 del progetto di variante in corso d'opera di cui alla Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 006851 in data 21/03/2007 (v. **allegato n.55**).

Il corpo edilizio del complesso in cui è posta l'unità immobiliare e l'unità stessa sono visibili nelle fotografie dell'**allegato n.22**, con riferimento alle quali si precisa (per la posizione di scatto si veda l'**allegato n.25**):

- **Fotografia n. 14**: scattata da Via Stassano; è visibile il fronte Est del corpo edilizio del complesso ove all'ultimo piano (è il quarto) è posta l'unità abitativa oggetto di esecuzione;
- **Fotografia n. 15**: fronte Ovest del complesso edilizio; l'alloggio è posto all'ultimo piano del corpo edilizio del complesso (quello con altezza maggiore);
- **Fotografia n. 16**: idem Fotografia n. 15, ma più ravvicinata; l'unità immobiliare è indicata con una freccia.

Per l'aspetto interno dell'appartamento, sempre con riferimento all'**allegato n.22**, si vedano le fotografie:

- **Fotografia n. 17**: scattata dall'ingresso; è visibile il locale soggiorno-cucina;
 - **Fotografia n. 18**: è visibile l'ampia serra (ex balcone) sul fronte Ovest, antistante il locale soggiorno-cucina;
 - **Fotografia n. 19**: camera in angolo Sud-Ovest;
 - **Fotografia n. 20**: bagno più grande, posto tra le camere.
- il **BOX AUTO** al piano interrato ha altezza netta di 2,80 ml e superficie calpestabile di 17,20 mq; la superficie commerciale è di **19,50 mq**.

Per le **strutture** si rimanda a quanto sopra precisato per l'alloggio.

Relativamente agli **impianti**, il box è dotato di impianto elettrico sotto traccia ed impianto antincendio.

Riguardo alle principali **finiture**, si è accertato che:

- il serramento di accesso è costituito da porta basculante in acciaio;
- la pavimentazione è in ceramica, come pure quella del corsello di accesso;
- le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile.

Lo stato d'uso e manutenzione è buono.

La posizione dell'u.i. nel complesso edilizio è desumibile dall'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni (v. **allegato n.12**).

Il bene è rappresentato graficamente nella già citata planimetria catastale della particella 1069/63 (v. **allegato n.14**) e nella Tav. 02 del progetto di variante in corso d'opera di cui alla Denuncia di Inizio

Attività Prot. n. 006851 in data 21/03/2007 (v. **allegato n.55**).

Il box, per quanto riguarda l'aspetto interno, è visibile nelle fotografie dell'**allegato n.22**, con riferimento alle quali si precisa:

- Fotografia n. 21: scattata dal corsello di accesso ai boxes, di fronte al box in oggetto con porta basculante aperta; è visibile la situazione del box;
- Fotografia n. 22: scattata in prossimità del box in considerazione dal corsello comune di accesso; sono visibili il box (a sinistra con basculante aperta) ed il lungo corsello comune a servizio dei numerosi boxes del piano interrato;
- Fotografia n. 23: scattata dall'interno del piano interrato; è visibile il cancello metallico ad apertura automatica di accesso al piano interrato alla fine dello scivolo esterno.

Trattandosi di unità immobiliari appartenenti ad un articolato ed esteso complesso condominiale, alle stesse spetta la proporzionale quota di proprietà delle Parti ed Enti comuni, tali per legge o per destinazione e come indicati nelle planimetrie catastali, nella misura come individuata nelle tabelle millesimali.

**

2.2.2.2) DESCRIZIONE DEI BENI IN EDOLO

Relativamente alla descrizione degli immobili posti in Edolo, identificati catastalmente al punto precedente, si precisa:

IV) Descrizione della porzione di fabbricato particella 106/1 e dell'adiacente appezzamento di terreno particella 178

I beni di cui al presente punto consistono nei locali al piano

terra (più precisamente al piano seminterrato) di una cascina, che si sviluppa su due piani (terra o seminterrato e primo) di pressochè identica consistenza, con antistante piccolo cortile, ed in un adiacente appezzamento di terreno; sono posti in Edolo, nella località montana di "Mola", alla quota di circa 1.650 m. sul livello del mare.

La zona di alta montagna, molto panoramica, con pascoli ed estese superfici con abeti e larici, è raggiungibile da Edolo mediante una strada stretta e tortuosa, con tratti a pendenza elevata, ma comunque asfaltata e percorribile essenzialmente nei mesi estivi, pur con una certa difficoltà, anche con autovetture normali e non solo con "fuoristrada" (percorso di lunghezza circa 10 km).

Come si dirà più dettagliatamente nel successivo punto **2.3.1.2/IV** (si veda l'**allegato n.32**, atto di divisione e costituzione di servitù n. 39256/4572 di Rep., in data 07/07/1994, Notaioomissis.....), dalla suddetta strada è previsto l'accesso alla porzione di cascina in considerazione per effetto della costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio sul terreno di proprietà diomissis....., distinto con la particella 180, a favore della particella 178 di proprietà diomissis....., adiacente al fabbricato, con autorizzazione ad usufruire della strada di accesso insistente sul mappale 180.

A riguardo si precisa che in loco non è stata accertata l'esistenza della suddetta strada secondo l'andamento indicato nell'allegato grafico unito all'atto di costituzione della servitù, ma di fatto l'accesso carraio alla particella 178 pare attualmente possibile solo con autoveicoli fuoristrada attraverso una traccia di passaggio

presente nei terreni sottostanti.

Per la localizzazione territoriale del fabbricato, posto in un pendio e circondato da pascoli, e dell'adiacente terreno, con riferimento anche al contesto urbanistico ed alla situazione della zona in cui si trova, nonché per l'individuazione delle unità immobiliari dalle quali è composto il fabbricato stesso, si vedano gli **allegati**:

- **n.15**: C.T. - Estratto mappa attuale, foglio 10, particelle 106-178;
- **n.26**: Ortofoto Regionale;
- **n.45**: Estratto Tavola azzonamento P.G.T. di Edolo;
- **n.18**: C.F. - Elaborato planimetrico subalterni particella 106, con relativo elenco.

La cascina è stata costruita in epoca antecedente al giorno 01 settembre 1967 ed era a suo tempo costituita da stalla al piano terra e fienile al piano primo; successivamente è stata oggetto di intervento di ristrutturazione in base al progetto per il quale il Comune di Edolo ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 3437 di Prot. e n. 1565 Registro Costruzioni in data 06/11/1990.

In particolare **la porzione di cascina** al piano terra (in realtà piano seminterrato) di cui si tratta ha superficie commerciale di **56,25 mq**, altezza netta 2,50 ml, ed è costituita da: locale giorno con cottura di superficie utile netta 20,96 mq, camera di superficie utile netta 15,13 mq, disimpegno di netti 3,74 mq e servizio igienico con wc e lavandino di netti 4,03 mq.

L'antistante piccolo cortile ha superficie di **21,00 mq** circa.

Per quanto è stato possibile accertare, le strutture dell'edificio

(e quindi dell'unità immobiliare in oggetto) sono quelle tipiche di fabbricato rurale montano opportunamente ristrutturato per una utilizzazione abitativa temporanea: murature perimetrali portanti in pietrame e malta (al piano terra) ed in blocchi forati di calcestruzzo (prismi) con qualche blocco in pietra di rivestimento (al piano primo), solaio di piano in latero-cemento, tetto con struttura in legno e manto in lastre nervate metalliche.

L'immobile per l'illuminazione è dotato di impianto a gas; per l'acqua è collegato ad un acquedotto consortile; per il riscaldamento si provvede con una stufa a legna.

Nonostante le approfondite ricerche non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti.

Relativamente alle principali finiture dell'immobile (da ritenersi di scarso pregio), si è accertato che:

- i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice ed ante in legno;
- la porta d'ingresso ed i serramenti interni sono in legno;
- i pavimenti dei locali sono in ceramica;
- i rivestimenti sono in ceramica per bagno e zona cottura, in perline di legno per la maggior parte delle pareti degli altri locali;
- i tavolati sono in laterizio;
- gli intonaci interni sono del tipo "al civile";
- il cortile antistante al fabbricato ha pavimentazione in lastre di graniglia e cemento.

In sintesi si tratta di una piccola unità abitativa per vacanze

disponibile esclusivamente nel periodo estivo quando la strada di collegamento con Edolo è percorribile per assenza di neve o ghiaccio, poiché diversamente, con l'abbassamento delle temperature, l'impraticabilità della strada per mancanza di manutenzione, l'assenza di riscaldamento e l'inesistenza di reti tecnologiche ne rendono sostanzialmente impossibile l'utilizzo.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

La porzione di cascina nel suo stato di fatto attuale è rappresentata in pianta nell'apposito elaborato grafico (v. **allegato n.27**) redatto dal Sottoscritto a seguito di specifico rilievo, poiché, come già indicato al precedente punto **2.2.1.1/IV** (e nella precisazione "c" al punto **2.2.1**), **non vi è corrispondenza con la rappresentazione catastale attuale** (v. gli **allegati: n.19**, planimetria particella 106/1 e **n.16**, visura storica particella 106/1) sia per quanto riguarda la distribuzione interna, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso (catastalmente il bene risulta destinato a magazzino/locale di deposito).

Il bene è, poi, visibile, sia per la situazione al contorno, sia per l'aspetto esterno, che per quello interno, nelle fotografie dell'**allegato n.22**, con riferimento alle quali si precisa (per la posizione di scatto si veda l'**allegato n.28**):

- **Fotografia n. 24**: scattata dalla strada che collega Edolo alla località Mola; è visibile la cascina e la situazione circostante;
- **Fotografia n. 25**: scattata in prossimità della cascina; sono visibili i fronti Nord/Ovest e Sud/Ovest, il piccolo cortiletto antistante il

fronte Nord/Ovest, delimitato da staccionata in legno, e l'ingresso all'unità immobiliare al piano terra posto sul fronte Nord/Ovest;

- Fotografia n. 26: è visibile il fronte Nord/Est, ove è posto l'ingresso all'unità immobiliare del piano primo non oggetto di esecuzione;
- Fotografia n. 27: locale giorno con cottura;
- Fotografia n. 28: camera;
- Fotografia n. 29: servizio igienico.

Relativamente alla situazione locativa della porzione immobiliare, si rimanda al successivo punto **2.3.2.2**.

Per quanto riguarda infine il terreno (particella 178) adiacente alla cascina, si precisa che si tratta di pascolo con superficie catastale di **860 mq**, ormai in stato di abbandono.

= = = =

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2.2

a) Parti Comuni

Nella consistenza dei beni è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni ai sensi di legge, come desumibile dalla documentazione indicata nella presente relazione e/o allegata alla stessa o comunque come rilevabile di fatto in loco.

b) Superficie o Superficie commerciale

Per superficie o superficie commerciale delle porzioni di fabbricato è da intendersi la superficie lorda di pavimento, compresi i muri ed i tavolati interni, i muri perimetrali esterni ed il 50% dei muri in confine con altre proprietà o con parti comuni, con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni, quota che è da

considerarsi comunque compresa.

Per i terreni la superficie di riferimento è quella catastale.

c) Misure di superficie ed altezza - Misurazioni in genere

Le misure per il calcolo delle superfici, le misure delle altezze e le misure in genere, come di consueto, sono state dedotte sia dalla documentazione agli atti o reperita presso i Pubblici Uffici, sia dalla lettura grafica di elaborati e/o disegni redatti talvolta in scala notevolmente ridotta, sia da alcune verifiche dimensionali dirette sugli immobili, senza procedere ad una dettagliata e completa misurazione in loco (ad eccezione della porzione di cascina in Edolo, località Mola, per la quale è stato effettuato il rilievo completo dello stato di fatto), di conseguenza i valori di superficie, altezza e misurazioni varie esposti sono da considerarsi puramente indicativi, in prima approssimazione.

** ** *

**2.3) PROPRIETA' - PROVENIENZA - STATO DI POSSESSO
ED USO DEGLI IMMOBILI (Punto C del quesito)**

A riguardo si espone:

** ** *

2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA

Con riferimento alle risultanze delle indagini e verifiche effettuate, nonché dalle indicazioni della Certificazione Notarile in data 11/05/2021 del Dott.omissis....., Notaio in Brescia, agli atti della procedura, la situazione attuale della proprietà e provenienza dei beni di cui si tratta è la seguente (per quanto riguarda la storia della proprietà come risultante dai registri catastali ed

immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente Esecuzione, si rimanda alla sopra citata Certificazione Notarile):

**

2.3.1.1) PROPRIETÀ-PROVENIENZA IMMOBILI IN DARFO B.T.

Relativamente alla proprietà-provenienza degli immobili posti in Darfo B.T., si espone:

I) Proprietà-provenienza del negozio al piano terra con sottostante magazzino (ex particella 6408/27, ora particella 6408/41)

L'unità immobiliare costituita da negozio al piano terra con sottostante magazzino (ex particella 6408/27, ora particella 6408/41), posta in Darfo B.T., nel complesso condominiale "Ex Mazzoleni", in angolo Corso Lepetit/Via Lorenzetti, come in dettaglio catastalmente individuata e descritta ai precedenti punti **2.2.1.1/I** e **2.2.2.1/I**, **è pervenuta in piena proprietà per l'intero (1/1)** in capo aomissis....., unitamente alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, a seguito di atto di conferimento d'azienda risultante dall'atto costitutivo della Società stessa, autenticato dal Notaioomissis..... in data 07/09/1992, n. 34083/3820 di Rep., registrato a Breno il 28/09/1992, al n. 1093, Mod. 2, trascritto a Breno in data 05/10/1992 ai n.ri 4537/3804 e, precedentemente, all'azienda conferita, mediante compravendita di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaioomissis..... in data 15/09/1990, n. 19866/10045 di Rep., registrata a Brescia il 04/10/1990, n. 3793 Privati, trascritta a Breno in data

09/10/1990 ai n.ri 4378/3698 (v. **allegato n.29**: attoomissis.....
15/09/1990).

Quanto sopra trova conferma anche a pag. 10 del contratto di mutuo fondiario, n. 67813/12575 di Rep. in data 25/10/2007, Notaioomissis..... (v. **allegato n.30**).

II) Proprietà-provenienza della centrale termica al piano primo (particella 436/4)

La centrale termica al piano primo (particella 436/4), posta in Darfo B.T., Corso Lepetit n. 43, nel complesso condominiale "Ex Mazzoleni", come in dettaglio catastalmente individuata e descritta ai precedenti punti **2.2.1.1/II** e **2.2.2.1/II**, **è pervenuta in piena proprietà per la quota indivisa di un mezzo (1/2)** in capo aomissis....., compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni, analogamente a quanto indicato al precedente punto **I**.

III) Proprietà-provenienza unità abitativa (Alloggio particella 1069/29 - Box particella 1069/63)

L'unità abitativa, costituita da un alloggio al piano quarto (particella 1069/29) e da un box auto al piano interrato (particella 1069/63), posta in Darfo B.T., nel complesso condominiale "Mazzoleni", in Via Stassano / Piazza Medaglie d'Oro, come in dettaglio catastalmente individuata e descritta ai precedenti punti **2.2.1.1/III** e **2.2.2.1/III**, **è pervenuta in piena proprietà per la quota indivisa di un mezzo (1/2) ciascuno** in capo aomissis..... (1/2) eomissis (1/2), unitamente alla proporzionale quota di comproprietà delle

Parti Comuni, in forza dell'atto di compravendita in data 24/05/2007, n. 67404/12316 di Rep., Notaioomissis....., regolarmente registrato e trascritto (v. **allegato n.31**).

**

2.3.1.2) PROPRIETÀ-PROVENIENZA IMMOBILI IN EDOLO

Relativamente alla proprietà-provenienza degli immobili posti in Edolo, si espone:

IV) Proprietà-provenienza porzione di fabbricato particella 106/1 ed adiacente appezzamento di terreno particella 178

I locali al piano terra con antistante piccolo cortile (particella 106/1) della cascina posta in Edolo, località Mola, e l'adiacente appezzamento di terreno (particella 178), come in dettaglio catastalmente individuati e descritti ai precedenti punti **2.2.1.2** e **2.2.2.2**, **sono pervenuti in piena proprietà per l'intero (1/1)** in capo aomissis....., in forza di:

- atto di divisione di fabbricato e terreni e di costituzione di servitù di passaggio in data 07/07/1994, n. 39256/4572 di Rep., del Notaioomissis..... di Darfo B.T. (v. **allegato n.32**, atto di divisione);
- atto di donazione in data 04/06/1993, n. 61923/2739 di Rep., del Notaioomissis..... di Brescia (v. **allegato n.33**, nota di trascrizione);
- scrittura privata in data 29/09/1990, n. 19919/10063 di Rep., del Notaioomissis..... di Brescia (v. **allegati n.34** e **n.35**, note di trascrizione).

** **

**2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI -
SITUAZIONE LOCATIVA**

Con riferimento alla situazione di possesso, d'uso e locativa dei beni oggetto della presente Esecuzione, a seguito delle indagini e sopralluoghi effettuati, si è accertato quanto segue:

**

**2.3.2.1) POSSESSO ED USO - SITUAZIONE LOCATIVA
IMMOBILI IN DARFO B.T.**

Relativamente al possesso ed uso, nonché alla situazione locativa, degli immobili in Darfo B.T., si espone:

I) Situazione locativa del negozio al Piano Terra con sottostante magazzino (ex particella 6408/27, ora particella 6408/41)

- Parte del bene in considerazione (distinto attualmente al Catasto Fabbricati con la particella 6408/41) è tuttora interessata da un contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 24/12/2019,omissis..... (locatore) eomissis..... (conduttore) e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno, il 24/12/2019 al n. 002915 - serie 3T, codice identificativo TMH19T002915000CC.

Come desumibile da tale contratto (si veda l'**allegato n.36**), la durata è stabilita in anni 6 (sei), dall' 01/01/2020 al 31/12/2026, con tacito rinnovo alla prima scadenza di 6 anni in 6 anni.

La locazione ha per oggetto solo il piano terra dell'immobile, con superficie di circa 250 mq; al conduttore "è fatto pertanto divieto di utilizzare in qualunque forma e modalità il piano interrato, fatta

eccezione per il bagno, al quale dovrà sempre consentire l'accesso, negli orari di apertura dell'esercizio commerciale, da parte del locatore, di suoi incaricati e dei soggetti che, alla data odierna o in futuro, hanno o avranno in corso contratti di locazione relativi al piano interrato".

Il canone pattuito, determinato in € 24.000,00 annui, esenti IVA, è da ritenersi congruo.

Il contratto di cui si tratta è tuttora in essere come confermato nel documento trasmesso al Sottoscritto, previa richiesta, dall'Agenzia delle Entrate (v. **allegato n.40**).

- Sempre con riferimento all'unità immobiliare in oggetto, laomissis..... aveva concesso in locazione, con contratto in data 31/07/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno, in data 31/07/2019 al n. 001720 - serie 3T, per l'uso di cui all'art 27 della Legge 392/78 (immobile strumentale, archivio senza accesso al pubblico) all'Avv.omissis....., **la porzione al piano interrato** come meglio individuata con il contorno rosso nella mappa allegata al contratto e delimitata su di un lato con delle pareti in metallo e vetro, con apposta la scritta "archivio" sulla porta d'ingresso (v. **allegato n.37**, planimetria porzione affittata).
Riguardo a quest'ultimo contratto, si precisa che il conduttore Avv.omissis..... (come da informazioni pervenute) rinunciava a continuare l'utilizzazione dell'immobile, con consegna delle chiavi al Custode nominato, **per cui il suddetto contratto è da considerarsi risolto ed attualmente il piano interrato dell'unità immobiliare è**

libero e in disponibilità dellaomissis..... (fatta eccezione per il bagno, soggetto alle condizioni di cui al contratto di locazione del piano terra sopra esposte).

Tale contratto, per un evidente disguido, non compare nella Certificazione dell'Agenzia delle Entrate sopra richiamata (v. allegato n.40).

II) Situazione locativa della centrale termica al piano primo (particella 436/4)

La centrale termica al piano primo (particella 436/4), per quanto riguarda laomissis..... (proprietaria per la quota indivisa di 1/2), non risulta da Lei utilizzata e non è affittata, quindi è libera ed in disponibilità della stessaomissis.....

III) Situazione locativa dell'unità abitativa (Alloggio particella 1069/29 - Box particella 1069/63)

L'alloggio (particella 1069/29) dell'unità abitativa di cui si tratta era interessato dal contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/09/2019, traomissis..... (locatore) eomissis..... (conduttore) e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno, il 25/09/2019, al n. 002076 - serie 3T, codice identificativo TMH19T002076000LC (v. l'allegato n.38).

La durata del contratto era di anni 4 (quattro), decorrenti dal 01/09/2019 sino al 31/08/2023 e, salvo disdetta da comunicarsi ai sensi di legge, rinnovabile alla scadenza per ulteriori anni 4.

La locazione aveva per oggetto una stanza ad uso abitativo esclusivo dell'alloggio particella 1069/29 al quarto piano del complesso

edilizio, "così come meglio individuata nella mappa allegata al contratto, oltre all'uso in comune dei bagni, della cucina, della terrazza e del salotto".

Il canone annuo di locazione era stabilito in Euro 600,00.

Dalla dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (v. **allegato n.40**), tale contratto risulta risolto in data 31/12/2021.

A riguardo si precisa che, a seguito di istanza di disconoscimento del contratto di locazione presentata dal Custode giudiziario (formulata al fine che i terzi occupanti senza titolo rimangano nella detenzione non qualificata del bene a fronte di un pagamento di un indennizzo pari al valore locatizio dell'immobile) e conseguente perizia di stima del valore locativo di mercato della porzione di immobile in esame da parte del CTU incaricato dal G.E., il canone di locazione è stato aumentato, perché non ritenuto congruo, ed attualmente risulta di € 225,00 mensili, come da autorizzazione del G.E. concessa aomissis..... perché continui ad occupare il bene in considerazione.

Il box, appartenente anch'esso all'unità abitativa in oggetto, invece, **non risulta affittato** ed è in disponibilità degli Esecutatiomissis..... eomissis.....

**

2.3.2.2) POSSESSO ED USO - SITUAZIONE LOCATIVA IMMOBILI IN EDOLO

Relativamente al possesso ed uso, nonché alla situazione locativa, degli immobili in Edolo, si espone:

IV) Situazione locativa della porzione di fabbricato particella 106/1 e dell'adiacente appezzamento di terreno particella 178

.....omissis....., in data 31/07/2019, con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Breno il 02/08/2019 al n. 001745 - serie 3T (v. **allegato n.39**), concedeva in locazione per uso diverso da abitativo (per uso deposito) a ...omissis... la porzione di cascina al piano terra con antistante piccolo cortile particella 106/1.

La durata del contratto era di anni quindici, dal 01/08/2019 al 31/07/2034, ed il canone era di € 200,00 annuali, esenti IVA.

A riguardo il conduttore (come da informazioni pervenute) ha rinunciato a continuare l'utilizzazione dell'immobile, con consegna delle chiavi al Custode nominato, **per cui attualmente sia la porzione di cascina (particella 106/1), sia l'adiacente appezzamento di terreno (particella 178) sono liberi ed in disponibilità degli Esecutati.**

Dalla certificazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate (v. **allegato n.40**), tale contratto risulta risolto in data 31/12/2021.

** ** *

2.4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI (Punto D del quesito)

Riguardo al titolo del presente punto, si precisa:

** **

2.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con riferimento all'esistenza di formalità, vincoli od oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di Esecuzione, **che resteranno a carico dell'acquirente**, si è accertato quanto segue:

**

2.4.1.1) VINCOLI OD ONERI DI CUI AI TITOLI DI PROVENIENZA

L'acquirente dovrà tenere conto delle precisazioni e condizioni contenute nei titoli di provenienza e proprietà citati al precedente punto 2.3.1 riguardo ai vincoli od oneri gravanti sui beni di cui si tratta e dovrà osservare i patti contenuti negli atti relativi.

In particolare:

- **per quanto riguarda i beni di cui ai punti I e II**

Si rimanda al contenuto dell'atto in data 15/09/1990, n. 19866/10045 di Rep., Notaioomissis..... di Brescia (v. **allegato n.29**), nel quale, tra l'altro, sono precisate le Parti Comuni ed i rispettivi obblighi e facoltà (pagg. 537/541);

- **per quanto riguarda i beni di cui al punto III**

Si rimanda al contenuto dell'atto in data 24/05/2007, n. 67404/12316 di Rep., Notaioomissis..... di Darfo B.T. (v. **allegato n.31**), nel quale, tra l'altro, sono individuate le Parti Comuni e la servitù di uso pubblico su bene comune non censibile particella 1069/82 (pagg. 2-3).

Si evidenzia inoltre quanto dichiarato a pag. 5 del suddetto atto con riferimento ai precedenti atti in data 10/05/2007, n. 67350/12275 di Rep., Notaio ...omissis..., ed in data 06/07/2004, n. 126355/17715 di Rep., Notaioomissis.....;

- per quanto riguarda i beni di cui al punto IV

Si rimanda al contenuto dell'atto di divisione e costituzione di servitù di passaggio in data 07/07/1994, n. 39256/4572 di Rep., Notaioomissis..... di Darfo B.T. (v. **allegato n.32**), nel quale, tra l'altro,omissis..... eomissis..... si concedono reciprocamente servitù di passaggio sulle rispettive aree di proprietà (pagg. 3/5), come precisato per una migliore individuazione nei due disegni allegati all'atto stesso sotto la lettera B.

Relativamente alla strada di accesso alla proprietà diomissis....., si veda quanto precisato al precedente punto **2.2.2.2**.

Si segnala infine che (v. pag. 6) *"tra le Parti resta inteso che in caso di futura vendita di quanto assegnato a seguito del presente atto verrà riconosciuto il diritto di prelazione a pari prezzo"*.

**

2.4.1.2) VINCOLI OD ONERI DI TIPO URBANISTICO-EDILIZIO - P.G.T.

Eventuali futuri interventi sugli immobili di cui si tratta dovranno osservare le limitazioni, prescrizioni e vincoli previsti dalla specifica normativa urbanistica-edilizia di zona del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di ogni singolo Comune; si veda in dettaglio il successivo punto **2.5.1**.

Anche riguardo alle difformità accertate in alcuni immobili rispetto a quanto autorizzato ed ai conseguenti oneri relativi alle correlate pratiche di sanatoria, si rimanda al successivo punto **2.5.3**.

Per l'onere di ottenimento dell'agibilità, ove mancante, si veda il

successivo punto 2.5.4.

**

2.4.1.3) VINCOLI OD ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Considerato che alcuni beni sono posti in complesso condominiale e quindi nella loro consistenza è da ritenersi compresa la comproprietà della proporzionale quota delle parti comuni, l'aggiudicatario sarà obbligato all'osservanza delle norme di legge in materia, nonché di quelle riportate nel Regolamento condominiale e relativa tabella millesimale, per la ripartizione delle spese correlate a tali parti comuni e relativi impianti.

In particolare:

- **per quanto riguarda la situazione condominiale dei beni di cui ai punti I e II (Condominio "ex Mazzoleni"):**

le parti comuni (come già precisato al precedente punto 2.4.1.1) sono individuate, tra l'altro, dalle indicazioni riportate nelle pagg. 537-538 e 541 del sopra citato atto in data 15/09/1990, Notaioomissis....., nonché dalla relativa documentazione catastale e comunque ai sensi di legge o come rilevabili di fatto in loco.

Il Condominio è dotato di apposito Regolamento e di tabelle millesimali, inoltre risulta nominato un Amministratore.

L'Amministratore, contattato dal Sottoscritto, ha dichiarato che le quote relative alle spese condominiali della proprietàomissis....., ad oggi in parte locata, risultano versate, ed inoltre ha trasmesso (v. **allegato n.41**):

- la tabella millesimale;

- il bilancio consuntivo gestione 01/11/2020 - 31/10/2021;
- la distinta analitica delle uscite gestione 01/11/2020-31/10/2021;
- il bilancio preventivo gestione 01/11/2021 - 31/10/2022.

Non è stata segnalata l'effettuazione di spese straordinarie e neppure l'esistenza di cause in corso.

• **per quanto riguarda la situazione condominiale dei beni di cui al punto III (Condominio "Mazzoleni"):**

le parti comuni sono individuate da quanto riportato alle pagg. 2-3 del già citato atto in data 24/05/2007, Notaioomissis....., nonché come indicate nella relativa documentazione catastale (planimetrie, ecc...) e comunque ai sensi di legge o come rilevabile di fatto in loco.

Il Condominio è dotato di Regolamento condominiale e di tabelle millesimali, inoltre risulta nominato un Amministratore.

Relativamente alle spese condominiali dei beni in oggetto, a seguito dei contatti avuti con l'amministratore pro-tempore, è risultato che, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non vi sono insoluti delle passate gestioni.

L'Amministratore ha, poi, trasmesso (v. **allegato n.42**):

- il bilancio consuntivo gestione 01/05/2021 - 30/04/2022;
- le letture rilevatori calorie, frigoriferi;
- la distinta analitica delle uscite;
- il bilancio preventivo gestione 01/05/2022 - 30/04/2023.

Si precisa infine che non è stata segnalata l'effettuazione di spese

straordinarie e neppure l'esistenza di cause in corso.

- **per quanto riguarda la situazione condominiale della porzione di fabbricato di cui al punto IV (Cascina in Edolo, località Mola):**

data la semplicità del fabbricato, per eventuali interventi sulle parti comuni (copertura, murature, ecc...) provvedono i proprietari direttamente caso per caso.

In proposito si evidenzia quanto esposto alle pagg. 4/5 dell'atto di divisione del 07/07/1994 tra i fratelli ...omissis... (v. **allegato n.32**):

«Le Parti convengono che la manutenzione della strada di cui alla servitù punto II) del presente atto, la manutenzione del tetto del fabbricato civile e la manutenzione della fossa biologica saranno divise in parti uguali tra i condividenti indipendentemente dall'uso che ne verrà fatto dalle due proprietà».

Non si segnala l'esistenza di situazioni particolari di spese straordinarie, né di cause in corso.

** **

2.4.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Relativamente all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., depositata dalla Parte Creditrice Procedente nei termini di legge ed allegata agli atti della Procedura (si veda la Relazione Notarile redatta in data 11/05/2021 dal Notaio incaricato).

** ** ** **

2.5) SITUAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI BENI - AGIBILITA' (Punto E del quesito)

A seguito di approfondite indagini inerenti la specifica normativa urbanistica-edilizia delle zone ove sono posti i fabbricati oggetto di Esecuzione ed in particolare le loro porzioni immobiliari e la destinazione urbanistica dei terreni, tenuto altresì conto delle informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Darfo B.T. ed Edolo, previa formale richiesta e successive ispezioni presso gli Uffici stessi, nonché dall'esame delle correlate pratiche edilizie con acquisizione di tutta la documentazione ritenuta utile, si è giunti all'individuazione della situazione dei beni da un punto di vista urbanistico-edilizio con verifica della normativa ad essi applicabile e della loro conformità ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.

Si è inoltre provveduto ad accertare l'esistenza o meno della certificazione relativa all'agibilità.

** **

2.5.1) STRUMENTI URBANISTICI - NORMATIVA DI ZONA

Per quanto riguarda la normativa urbanistica-edilizia attualmente vigente nei Comuni e nelle zone ove sono posti gli immobili in oggetto, si espone quanto segue:

**

2.5.1.1) COMUNE DI DARFO B.T. - P.G.T. - NORME DI ZONA

Nel Comune di Darfo B.T., attualmente, è in vigore la Seconda Variante del **Piano di Governo del Territorio** (P.G.T.):

- **adottata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 22/12/16;
- **approvata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 26/04/17;
- Data **BURL approvazione** 28/06/2017.

Secondo tale Strumento Urbanistico, i beni da stimare (I - II - III) sono tutti posti in "**Zona residenziale di completamento - B5**", più in generale Zona B, definita come parti della zona consolidata caratterizzate da edifici residenziali o con destinazioni ad essi compatibili.

Pertanto l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) del P.G.T.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.43**: P.G.T. Darfo B.T. - Piano delle Regole - Estratto Tav. n. 15 - azzonamento con legenda;
- **n.44**: P.G.T. Darfo B.T. - N.T.A. - Art. 56.

**

2.5.1.2) COMUNE DI EDOLO - P.G.T. - NORME DI ZONA

Nel Comune di Edolo attualmente è in vigore la prima Variante del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.):

- **adottata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 03/12/16;
- **approvata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 16/06/17;
- divenuta efficace con **pubblicazione sul BURL** - Serie Avvisi e Concorsi - n. 1 del 03/01/2018.

Secondo tale Strumento Urbanistico, i beni da stimare (IV)

sono tutti posti in "Zona E5", con destinazione Aree della naturalità (aree ricadenti in classe III di fattibilità geologica), più in generale zona E, definita come parti del territorio destinate alla tutela ambientale e paesaggistica, agli interventi di consolidamento e di sistemazione idrogeologica, alla produzione agricola, zootecnica e forestale.

Pertanto l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (P.d.R.) del P.G.T.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.45:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.P01.3, azionamento con legenda;
- **n.46:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - N.T.A. art. 67;
- **n.47:** P.G.T. Edolo - Documento di Piano - Estratto Tav. dp.A05a - planimetria vincoli di zona con legenda;
- **n.48:** Comune di Edolo - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), Prot. n. 8601 del 13/09/2021 - mappale 178.

** **

2.5.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI

Dall'esame delle Pratiche Edilizie relative ai fabbricati di cui si tratta, depositate presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Darfo B.T. ed Edolo, si è accertato quanto segue:

**

2.5.2.1) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE DEI FABBRICATI IN DARFO B.T.

Come già detto, i beni oggetto di Esecuzione in Darfo B.T. appartengono a due complessi condominiali di notevole estensione, originatisi per ristrutturazione di fabbricati esistenti, di conseguenza l'indagine per il reperimento ed esame delle numerose pratiche edilizie (alcune di epoca non recente) si è rivelata lunga e difficile.

Per non appesantire eccessivamente l'elaborato, si espongono esclusivamente i passaggi essenziali, allegando la relativa documentazione inerente agli immobili di cui si tratta, e si resta comunque a disposizione per ulteriori eventuali informazioni.

I-II) Esame delle Pratiche Edilizie del negozio con sottostante magazzino (ex particella 6408/27, ora particella 6408/41) e centrale termica (particella 436/4)

Per quanto riguarda l'esame delle Pratiche Edilizie delle unità immobiliari in considerazione e del complesso edilizio al quale dette unità appartengono (i lavori di costruzione del complesso immobiliare risultano iniziati anteriormente al giorno 01 settembre 1967), si precisa che:

- il Comune di Darfo B.T. ha rilasciato le seguenti autorizzazioni:
 - autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria e autorizzazione in sanatoria per le opere già realizzate, in data 22/11/1988, Prot. n. 12558;
 - autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria in data 04/04/1989, Prot. n. 3030;

- in data 26/07/1990, con rogito del Segretario del Comune di Darfo Repertorio n. 3134, trascritta a Breno il 07/08/1990 al particolare 3204, è stata stipulata con il Comune di Darfo B.T. convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di recupero del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto (v. **allegato n.49**);
- il Comune di Darfo B.T. ha rilasciato la Concessione Edilizia con contributo in data 22/08/1990, Prot. n. 5842, R.C. n. 8496;
- i lavori sono iniziati in data 03/09/1990, come risulta dalla dichiarazione resa al Comune di Darfo in data 29/08/1990;
- su richiesta dellaomissis..... (in data 04/03/1991, Prot. n. 3051) di Concessione Edilizia per modifiche interne al piano terra ed interrato del complesso, come da progetto unito alla richiesta stessa, è stata rilasciata dal Comune di Darfo B.T. la Concessione Edilizia con contributo n. 8923 del Registro Costruzioni e n. 8051/91 di Prot. in data 11/06/1991 (si vedano gli **allegati: n.50**, richiesta; **n.51**, estratti tavole di progetto approvato (2b, pianta piano interrato, e 2b, pianta piano terra) con riferimento ai beni in oggetto; **n.52**, Conc. Edilizia n. 8923 R.C.);
-omissis....., in data 13/08/2008, Prot. n. 19148, ha presentato Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per opere di manutenzione straordinaria per il rivestimento di canali e pilastri (si veda **l'allegato n.53: D.I.A.**).

**III) Esame delle Pratiche Edilizie unità abitativa (alloggio
particella 1069/29 - box particella 1069/63)**

Per quanto riguarda l'esame delle Pratiche Edilizie dell'alloggio e

del box di cui si tratta, nonché del complesso edilizio al quale dette unità appartengono, si precisa che:

- il complesso edilizio originario è stato realizzato in base alla Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Darfo B.T. (BS) il 26/11/1971, Pratica nn. 2246-2307 (Prot. 4290);
- il Comune di Darfo B.T. ha, poi, recepito le seguenti Denunce di Inizio Attività edilizia (D.I.A.):
 - in data 24/04/2001;
 - in data 06/09/2004 (Prot. 20415);
 - in data 19/01/2005, n.ro 12/05 (Prot. 1316) come integrata il 07/02/2005;
- relativamente all'attuale complesso immobiliare, il Comune di Darfo B.T. ha rilasciato in data 06/07/2005 il Permesso di Costruire con contributo n. 367/04 Registro Permessi e n. 15640 di Prot.;
- il Comune di Darfo B.T., inoltre, ha recepito le seguenti ulteriori Denunce di Inizio Attività edilizia (D.I.A.):
 - in data 10/04/2006, n. 94/2006, Prot. 8959;
 - in data 04/12/2006, n. 321/2006, Prot. 29896;
 - in data 21/03/2007, n. 82/2007, Prot. 6851 (variante in corso d'opera ai lavori di recupero del complesso "Mazzoleni"); per questa D.I.A. si vedano gli **allegati: n.54**, D.I.A.; **n.55**, estratti Tavole n. 2-5 di progetto approvato con specifico riferimento ai beni in oggetto;
 - in data 25/06/2013 relativa all'applicazione di serramenti esterni per creazione di serra bioclimatica sul balcone

dell'abitazione (particella 1069/29); per questa D.I.A. si vedano gli **allegati: n.56**, D.I.A. del 25/06/2013; **n.57**, Estratto progetto approvato: pianta.

**

2.5.2.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL FABBRICATO IN EDOLO

Per quanto riguarda i beni in Edolo, l'esame delle Pratiche Edilizie è stato svolto con riferimento alla porzione di cascina in località Mola oggetto di Esecuzione (particella 106/1) ed alla cascina stessa in cui è posta.

Le risultanze sono esposte nel seguito.

IV) Esame delle Pratiche Edilizie della porzione di fabbricato particella 106/1

Relativamente all'esame delle Pratiche Edilizie della porzione di cascina in località Mola e del fabbricato di cui è parte, si precisa che:

- prima di tutto, si deve evidenziare che il fabbricato originario è stato edificato in epoca anteriore al 01 settembre 1967;
- successivamente la cascina è stata ristrutturata in base al progetto per il quale il Comune di Edolo ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 3437 di Prot. e n. 1565 Registro Costruzioni del giorno 06/11/1990. Si vedano gli **allegati: n.58**, Concessione gratuita per opere edilizie; **n.59**, progetto di ristrutturazione assentito (per una più facile comprensione delle fotocopie del progetto approvato fornite direttamente dall'Ufficio Tecnico comunale sono state aggiunte le diciture "Stato di fatto" e "Progetto").

Si ritiene utile segnalare che lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, a riguardo si rimanda al successivo punto 2.5.3.2.

** **

2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI FABBRICATI - PRATICHE DI SANATORIA

Riguardo alla conformità o meno dello stato di fatto dei fabbricati (o di porzioni di essi) rispetto ai progetti autorizzati, con specifico riferimento a quanto indicato ai punti 2.5.1 e 2.5.2 precedenti, si espone:

**

2.5.3.1) REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI FABBRICATI IN DARFO B.T.

Relativamente al titolo, per quanto riguarda i fabbricati in Darfo B.T., dagli approfonditi accertamenti compiuti sia in loco, sia presso l'Ufficio Tecnico di Darfo B.T., è emerso quanto segue:

I-II) Regolarità urbanistica-edilizia del negozio con sottostante magazzino (particella 6408/41) e centrale termica (particella 436/4) - Sanatoria

Lo stato di fatto attuale delle unità immobiliari poste nel complesso condominiale denominato "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T., costituite da negozio con sottostante magazzino (particella 6408/41) e centrale termica (particella 436/4), **è sostanzialmente conforme** ai provvedimenti edilizi autorizzativi rilasciati citati in precedenza.

Si ritiene utile esclusivamente precisare che, dal confronto

della planimetria catastale del negozio con sottostante magazzino particella 6408/41 di cui all'**allegato n.06** (che coincide con lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare) con i due estratti delle Tavole 2b (v. **allegato n.51**, pianta dei piani terra ed interrato) del progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 8923 del Registro Costruzioni in data 11/06/1991, si rilevano alcune difformità "non essenziali" per diversa distribuzione degli spazi interni e della bocca di lupo verso il corso Lepetit, peraltro minime, da regolarizzare tramite semplice Comunicazione Inizio Lavori Assaverata (C.I.L.A.) postuma.

A riguardo, in linea di massima, può essere previsto un costo (comprese spese tecniche e sanzione pecuniaria) di circa € **3.500,00** (Euro tremilacinquecento/00).

Si precisa infine che, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T., riguardo agli immobili in oggetto non sono attualmente presenti segnalazioni di abusi edilizi, né risultano in corso procedimenti sanzionatori.

III) Regolarità urbanistica-edilizia dell'unità abitativa (alloggio particella 1069/29 - box particella 1069/63)

Con riferimento alla porzione immobiliare posta nel complesso condominiale "Mazzoleni" in Darfo B.T. consistente in un'unità abitativa costituita da alloggio (particella 1069/29) e box (particella 1069/63), si ritiene di poter affermare che **vi è conformità** tra lo stato di fatto attuale, planimetrie catastali e quanto desumibile dai provvedimenti autorizzativi ed uniti progetti rilasciati dal Comune di Darfo B.T.

A riguardo si precisa inoltre che, come da informazioni assunte

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo B.T., relativamente agli immobili in oggetto non sono attualmente presenti segnalazioni di abusi edilizi, né risultano in corso procedimenti sanzionatori.

**

2.5.3.2) REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI IN EDOLO

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica-edilizia degli immobili in Edolo oggetto di Esecuzione, si espone:

IV) Regolarità urbanistica-edilizia della porzione di cascina particella 106/1 - Sanatoria

Come già anticipato ai precedenti punti 2.2.1.2 - 2.2.2.2 (e relative precisazioni), lo stato di fatto attuale della porzione di cascina in Edolo, località Mola, posta al piano terra (o meglio seminterrato), distinta al Catasto Fabbricati con la particella 106/1, **è difforme sia** dal progetto approvato con Concessione gratuita per opere edilizie Prot. n. 3437, Registro Costruzioni n. 1565, rilasciata aomissis..... in data 06/11/1990, **sia** dalla sua rappresentazione nella planimetria catastale.

Infatti dal confronto dello stato attuale dell'unità immobiliare in oggetto, come rappresentato graficamente in pianta, a seguito di specifico rilievo in loco, nell'apposito elaborato di cui all'**allegato n.27**, con quanto previsto nel progetto approvato, redatto in modo piuttosto approssimativo (v. **allegato n.59**), si rileva quanto segue:

- l'originaria destinazione a stalla del piano terra (seminterrato) di progetto è stata variata in residenziale con formazione di una

piccola unità abitativa comprendente locale pranzo-cottura, camera, disimpegno e servizio igienico;

- sul fronte Ovest è stata ricavata una piccola finestra in corrispondenza del servizio igienico;
- l'altezza netta di piano indicata in 2,40 m nel progetto risulta in realtà di 2,50 m, come peraltro indicata in tale valore nella sezione della situazione esistente dell'elaborato progettuale;
- la lunghezza dei lati Est ed Ovest reale è di 7,50 m, mentre in progetto è indicata in 6,50 m (non è possibile stabilire con certezza se ciò sia dovuto ad un errore materiale nella stesura del progetto, che, come già detto, risulta piuttosto approssimativo, oppure ad una effettiva difformità, **tuttavia si propende per la prima ipotesi**).

A seguito dei contatti avuti con l'Ufficio Tecnico Comunale di Edolo e degli approfondimenti effettuati, si è giunti alla determinazione che sia possibile procedere alla regolarizzazione dell'attuale stato di fatto e quindi delle difformità sopra riscontrate mediante richiesta di Permesso di Costruire (o S.C.I.A.) in sanatoria.

Il costo indicativo di massima del **contributo di costruzione** a titolo di oblazione della sanatoria (ipotesi di cui all'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia) risulta di complessivi € 4.728,30, come dai seguenti conteggi:

- per contributo commisurato al costo di costruzione:

$$2 \times € 946,65 = € 1.893,30$$

come da prospetto art. 11 del D.M. 10/05/77 (v. **allegato n. 60**);

- per oneri di urbanizzazione:

2 x € 1.417,50 = € 2.835,00

(v. prospetto **allegato n.61**).

Si dovrà, poi, tenere conto anche delle correlate spese tecniche, per l'approntamento e presentazione della relativa pratica presso il Comune, comprensiva della necessaria variazione della planimetria catastale, che dovrà essere adeguata alla definitiva situazione reale autorizzata.

In conclusione si ritiene di poter affermare che (in linea di larga massima) il complessivo costo della sanatoria in modo che lo stato di fatto del bene coincida con i titoli autorizzativi comunali e con la correlata planimetria catastale (anch'essa da rifare), possa essere determinato (comprese spese tecniche ed oblazione) in € 9.500,00, oltre IVA di legge.

2.5.4) AGIBILITA' DEI FABBRICATI PIGNORATI

A proposito dell'agibilità dei fabbricati oggetto di Esecuzione, a seguito delle ispezioni effettuate presso gli Uffici Tecnici di Darfo B.T. ed Edolo e dei contatti avuti con gli Esecutati, si è accertato quanto segue:

I-II) Agibilità unità immobiliari particelle 6408/41 e 436/4 in Darfo B.T.

Per il negozio al piano terra con sottostante magazzino (particella 6408/41) e la centrale termica al piano primo (particella 436/4), unità immobiliari appartenenti al complesso condominiale "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T., nonostante le approfondite ricerche presso

l'Ufficio Tecnico Comunale, nonché le specifiche richieste agli Esecutari, all'Amministratore condominiale e, da ultimo, all'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/09/2022, **non è stato possibile reperire il Certificato di agibilità**, anche se, come già detto, l'immobile è utilizzato.

A riguardo si richiama quanto esposto nella postilla 14 alle pagg. 547/548 dell'atto in data 15/09/1990, Notaioomissis..... (v. **allegato n.29**), ove si precisa: «*Obbligandosi la parte venditrice, per quanto di sua competenza, ad adempiere alle occorrenze necessarie ai fini del rilascio del certificato di agibilità entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione da parte del Sig. ...omissis... dell'ultimazione delle opere di sua competenza*».

III) Agibilità unità abitativa particella 1069/29 e 1069/63 in Darfo B.T.

L'unità abitativa, costituita da alloggio (particella 1069/29) e box (particella 1069/63), posta nel Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T., **è provvista del Certificato di agibilità**, che si intende attestato per silenzio assenso a decorrere dal 15/08/2011. Si vedano gli **allegati**:

- **n.62**: Richiesta certificato di agibilità Prot. n. 011723 del 18/05/2007;
- **n.63**: Comunicazione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Darfo B.T. in data 26/10/2011, Prot. n. 30855/VI.3.

IV) Agibilità porzione di cascina particella 106/1 in Edolo

La porzione di cascina al piano terra (seminterrato) distinta al Catasto Fabbricati con la particella 106/1, posta in Edolo, località

Mola, è priva del certificato di agibilità; a riguardo si veda anche quanto esposto a pag. 6 dell'atto in data 07/07/1994, Notaio
...omissis..... (v. allegato n.32).

** ** *

2.6) FORMAZIONE DEI LOTTI (Punto F del quesito)

Riguardo alla formazione dei Lotti, con riferimento a quanto esposto in precedenza, si propone di procedere alla vendita dei beni in **tre Lotti**, in modo da tener conto **sia** del Comune, **sia** del Condominio in cui sono posti.

In particolare:

** ** *

2.6.1) LOTTO 1 - Immobili in Darfo B.T. - "Condominio Ex Mazzoleni"

Il Lotto di cui si tratta è costituito dai seguenti immobili appartenenti al Complesso Condominiale "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T:

- I)** Piena proprietà per l'intero (1/1) in capo aomissis.....
..... del negozio al piano terra e sottostante magazzino al piano interrato (C.F. particella 6408/41, foglio 29, Sez. Urb. DAR), compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni;
- II)** Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) in capo aomissis..... della centrale termica al piano primo (C.F. particella 436/4, foglio 29, Sez. Urb. DAR), compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni.

** **

2.6.2) LOTTO 2 - Immobili in Darfo B.T. - "Condominio Mazzoleni"

Il Lotto in oggetto è costituito dai seguenti immobili appartenenti al Complesso Condominiale "Mazzoleni" in Darfo B.T:

III) Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno in capo aomissis..... (1/2) eomissis..... (1/2) dell'unità abitativa costituita dalle particelle 1069/29 (Alloggio) e 1069/63 (box) del Catasto Fabbricati, foglio 07, Sez. Urb. DAR, compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni;

** **

2.6.3) LOTTO 3 - Immobili in Edolo - Località Mola

Il Lotto in considerazione è costituito dai seguenti immobili posti in Edolo, località Mola:

IV) Piena proprietà per l'intero (1/1) in capo aomissis.....:

- della porzione di cascina al piano terra (seminterrato) con antistante piccolo cortile, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Edolo, al foglio 10, con la particella 106/1 (compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti comuni);
- dell'appezzamento di terreno adiacente alla suddetta cascina distinto al Catasto Terreni del Comune di Edolo, al foglio 10, con la particella 178.

= = = =

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI

a) Qualora si ritenesse più idonea ed opportuna la formazione di soli due Lotti, si propone di accorpate in un unico Lotto i Lotti 2 e 3;

b) In ogni caso, per consentire l'eventuale formazione di Lotti diversi da quelli proposti, nella presente Relazione di stima si è provveduto ad indicare il valore di ogni singola unità immobiliare (**non comodamente divisibile**) oggetto di Esecuzione.

** **

2.7) VALORE DEI BENI E COSTI - VALORE DEI LOTTI

(Punto G del quesito)

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede, quindi, alla valutazione dei beni in oggetto.

** **

2.7.1) CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore di stima, inteso come il "più probabile valore di mercato" degli immobili, **si ritiene di applicare come criterio di valutazione il "Metodo del confronto di mercato"**; si procede quindi per comparazione dei beni di cui si tratta con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia e caratteristiche a quelli da stimare di cui sono noti i relativi prezzi di compravendita in libero mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle **condizioni estrinseche** (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, presenza di aree a parcheggio, ecc.) e delle **condizioni intrinseche** (**per i fabbricati**: esposizione, vetustà, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, consistenza, distribuzione interna, dimensioni dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle

pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistica-edilizia, destinazione d'uso, stato di utilizzazione e godimento, disponibilità di autorimesse o boxes, ecc; per i terreni: esposizione, caratteristiche planimetriche ed altimetriche, situazione urbanistica, eventuali servitù e vincoli, comproprietà, tipo di coltura, stato attuale, presenza o meno delle opere di urbanizzazione, ecc.) riguardanti i beni stessi.

Tali condizioni estrinseche ed intrinseche sono precisamente individuate e descritte ai precedenti punti 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5, ai quali si rimanda.

Quale parametro si sceglie:

- **Per i fabbricati (o porzioni di fabbricato)**: il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi i muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee degli immobili, opportunamente ragguagliata (nella valutazione della superficie commerciale è da intendersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato o come in fatto);
- **Per i terreni**: il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie catastale.

Con stretto riferimento al suddetto criterio di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti delle indagini, come evidenziato nella presente Relazione, si giunge al

"più probabile valore di mercato" (nel seguito indicato, più semplicemente, "valore" o "valore di stima") dei beni, che deve essere comunque considerato "a corpo" e riferito agli immobili nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trovano attualmente.

Come di consueto le fonti per la determinazione del valore di comparazione (valore medio di mercato attuale per beni immobiliari simili) sono da individuarsi:

- nei listini dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia (listino della ProBrixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia; Listino del Borsino Immobiliare, ecc.);
- nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Settore O.M.I.;
- nelle indicazioni acquisite da agenzie immobiliari operanti in zona di provata professionalità;
- nella banca dati (lista immobili comparabili) di specifico software estimativo secondo IVS e relative risultanze;
- nella conoscenza ed esperienza personale.

** **

2.7.2) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEI TRE LOTTI

A seguito delle considerazioni e precisazioni sopra esposte, del criterio di stima adottato e di tutti i dati ed elementi accertati:

▪ Tenuto conto:

con particolare riferimento alla collocazione dei beni immobiliari in oggetto ed alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche come individuate dettagliatamente in precedenza, dell'attuale andamento

del mercato, che, nelle zone di cui si tratta, per il settore residenziale, superato il particolare periodo di contenimento della pandemia Covid, si conferma positivo con un ulteriore incremento nel numero delle compravendite rispetto all'anno precedente, con valori tendenzialmente variati al rialzo, mentre, per il settore direzionale-commerciale, considerata la non favorevole situazione attuale, risentendo notevolmente delle chiusure imposte per l'emergenza sanitaria e dell'aumento del costo dell'energia, mostra una tendenza alla diminuzione delle compravendite, con conseguente contrazione dei valori medi;

▪ Relativamente al valore di stima degli immobili oggetto di Esecuzione, si espone:

**

2.7.2.1) VALORE DI STIMA DEI BENI DEL LOTTO 1

Per la determinazione del valore di stima degli immobili di cui ai punti I e II appartenenti al Lotto 1, si procede come segue:

▪ Considerato:

un valore medio in libero mercato di un metro quadrato di superficie di unità immobiliare commerciale, per quanto possibile simile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche al negozio al piano terra da stimare (particella 6408/41), pari a **1.050,00 €/mq**;

▪ Adottati:

altresì i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale di:

1,00 per il negozio al piano terra, h. 3,30 m (particella 6408/41),

compresi accessori diretti;

0,70 per il magazzino/esposizione (h. 2,70 m) al piano interrato (particella 6408/41);

0,50 per il magazzino (h. 2,30 m), scale e locali accessori al piano interrato (particella 6408/41);

0,20 per il locale centrale termica (particella 436/4);

▪ **Precisato:**

che, in particolare, nella valutazione è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali e sono da ritenersi già dedotti tutti i costi e decurtazioni per formalità, vincoli ed oneri di cui ai precedenti punti **2.4.1, 2.5.3.1 e 2.5.4;**

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena proprietà per l'intero (1/1) del negozio al piano terra e sottostante magazzino al piano interrato (particella 6408/41) e della piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della centrale termica al piano primo (particella 436/4) a servizio del suddetto negozio, unità immobiliari poste nel Condominio "ex Mazzoleni", in Darfo B.T., Corso Lepetit / Via Lorenzetti, costituenti il LOTTO 1 come sopra indicato, sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:

▪ **€ 540.000,00** (Euro cinquecentoquarantamila/00),

di cui (con riferimento all'elenco dei beni adottato):

I) Valore negozio con sottostante magazzino (1/1), particella 6408/41:

€ 538.000,00 (Euro cinquecentotrentottomila/00)

II) Valore centrale termica (1/2), particella 436/4:

€ 2.000,00 (Euro duemila/00)

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata dei beni staggiti, che costituiscono il LOTTO 1 (tenuto conto delle specifiche precisazioni suesposte), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in:

▪ € 459.000,00 (Euro quattrocentocinquantanovemila/00),

cioè circa il 15% (quindici per cento) in meno del suddetto valore in libero mercato, di cui:

I) Per negozio con sottostante magazzino (1/1), particella 6408/41:

€ 457.500,00 (Euro quattrocentocinquantasettemilacinquecento/00)

II) Per centrale termica (1/2), particella 436/4:

€ 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

Il suesposto valore dei beni del **LOTTO 1** nel caso di vendita in libero mercato, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni stessi (v. precedente punto 2.2.2.1), ai valori dei parametri di riferimento ed ai correlati coefficienti di ragguaglio adottati.

Tale valore risulta sostanzialmente confermato anche dalle
risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo
procedimento di valutazione in applicazione degli standard
internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da
Tecnoborsa e delle linee guida ABI (in considerazione della realtà
nazionale).

PROSPETTO DI CALCOLO VALORE COMMERCIALE

DEI BENI DEL LOTTO 1 NEL CASO DI

VENDITA IN LIBERO MERCATO

== == == ==

I) Valore in libero mercato del negozio con sottostante magazzino

(proprietà 1/1), particella 6408/41

- Negozio al piano terra con piccoli accessori (h 3,30 m):

263,00 mq x 1,00 x 1.050,00 €/mq = € 276.150,00

- Magazzino/esposizione al piano interrato (h. 2,70 m):

265,00 mq x 0,70 x 1.050,00 €/mq = € 194.775,00

- Locali accessori (h. 2,30 m) al piano interrato, compresi disimpegno,

WC e scale interne (conteggiate una sola volta):

128,00 mq x 0,50 x 1.050,00 €/mq = € 67.200,00

Valore unità immobiliare particella 6408/41: € 538.125,00

Valore arrotondato u.i. particella 6408/41: € 538.000,00

== == == ==

II) Valore in libero mercato della centrale termica (proprietà 1/2),

particella 436/4

- Locale centrale termica (1/2):

17,00 mq x 1/2 x 0,20 x 1.050,00 €/mq = € 1.785,00

Valore unità immobiliare particella 436/4 (1/2): € 1.785,00

Valore arrotondato u.i. particella 436/4: € 2.000,00

== == == ==

Valore complessivo in libero mercato beni Lotto 1: € 540.000,00

**

2.7.2.2) VALORE DI STIMA DEI BENI DEL LOTTO 2

Per la determinazione del valore di stima degli immobili di cui al **punto III** appartenenti al **Lotto 2**, si procede come segue:

▪ **Considerato:**

un valore medio in libero mercato di un metro quadrato di superficie di immobile residenziale, per quanto possibile simile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche all'alloggio al piano quarto da stimare (particella 1069/29), pari a **1.800,00 €/mq**;

▪ **Adottati:**

altresì i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale di:

1,00 per l'alloggio al piano quarto (particella 1069/29);

0,80 per la serra bioclimatica, ex balcone (particella 1069/29);

0,60 per il box al piano interrato (particella 1069/63);

▪ **Precisato:**

che, in particolare, nella valutazione è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali e sono da ritenersi già dedotti tutti i costi per formalità, vincoli ed oneri

di cui al precedente punto 2.4.1;

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena proprietà per l'intero (1/2omissis....., 1/2omissis.....) dell'unità abitativa posta in Darfo B.T., nel Condominio Mazzoleni, Via Stassano / Piazza Medaglie d'Oro, costituita dall'alloggio al piano quarto (particella 1069/29) e dal box al piano interrato (particella 1069/63), beni appartenenti al LOTTO 2 come sopra indicato, sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:

▪ € 282.000,00 (Euro duecentottantaduemila/00),

di cui:

- Valore alloggio al piano quarto (particella 1069/29):
€ 261.000,00 (Euro duecentosessantunomila/00)
- Valore box al piano interrato (particella 1069/63):
€ 21.000,00 (Euro ventunomila/00)

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata dei beni staggiti, che costituiscono il LOTTO 2 (tenuto conto delle specifiche precisazioni suesposte), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in:

▪ € 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila/00),

cioè circa il 15% (quindici per cento) in meno del suddetto valore in

libero mercato, di cui:

- per l'alloggio al piano quarto (particella 1069/29):
€ 222.000,00 (Euro duecentoventiduemila/00)
- per il box al piano interrato (particella 1069/63):
€ 18.000,00 (Euro diciottomila/00)

Il suesposto valore dei beni del **LOTTO 2 nel caso di vendita in libero mercato**, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni stessi (come individuata nel precedente punto 2.2.2.1), ai valori dei parametri di riferimento ed ai correlati coefficienti di ragguglio adottati.

Tale valore risulta sostanzialmente confermato anche dalle risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo procedimento di valutazione in applicazione degli standard internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e delle linee guida ABI (in considerazione della realtà nazionale).

PROSPETTO DI CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI BENI
DEL LOTTO 2 NEL CASO DI VENDITA IN LIBERO MERCATO

== == == ==

III) Valore in libero mercato dell'unità abitativa particella
1069/29-63

• **Alloggio al piano quarto:**

- Locali di abitazione ed accessori diretti:

120,00 mq x 1,00 x 1.800,00 €/mq = € 216.000,00

- Serra bioclimatica:

31,00 mq x 0,80 x 1.800,00 €/mq = € 44.640,00

Valore alloggio particella 1069/29: € 260.640,00

Valore arrotondato alloggio particella 1069/29: € 261.000,00

• **Box al piano interrato:**

19,50 mq x 0,60 x 1.800,00 €/mq = € 21.060,00

Valore box particella 1069/63: € 21.060,00

Valore arrotondato box particella 1069/63: € 21.000,00

== == == ==

Valore complessivo in libero mercato beni Lotto 2: € 282.000,00

**

2.7.2.3) VALORE DI STIMA DEI BENI DEL LOTTO 3

Per la determinazione del valore di stima degli immobili di cui al

punto IV, assegnati al **Lotto 3**, si procede come segue:

▪ **Considerato:**

un valore medio in libero mercato di un metro quadrato di superficie di immobile residenziale, per quanto possibile simile per caratteristiche

estrinseche ed intrinseche alla porzione di cascina al piano terra (seminterrato) da stimare (particella 106/1), pari a **450,00 €/mq**;

▪ **Adottati:**

altresì i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale di:

1,00 per i locali della porzione di cascina al piano terra;

0,10 per il piccolo cortile antistante al fronte Nord della cascina;

▪ **Stabilito:**

inoltre che il più probabile valore di stima in libero mercato di un metro quadrato di superficie catastale del terreno, particella 178, adiacente alla cascina, sia pari a **4,00 €/mq**;

▪ **Precisato:**

che, in particolare, nella valutazione è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e sono da ritenersi già dedotti tutti i costi e decurtazioni per formalità, vincoli ed oneri di cui ai precedenti punti **2.4.1, 2.5.3.2 e 2.5.4**;

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena proprietà per l'intero (1/1) della porzione di cascina al piano terra (seminterrato) con antistante piccolo cortile (particella 106/1) e del terreno adiacente (particella 178), in Edolo, località Mola, costituenti il LOTTO 3, come sopra indicato, sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:

▪ **€ 30.000,00** (Euro trentamila/00),

di cui:

- Valore porzione di cascina ed antistante cortile (1/1), partic. **106/1**:
€ 26.500,00 (Euro ventiseimilacinquecento/00)
- Valore terreno adiacente (1/1), particella **178**:
€ 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00)

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata dei beni staggiti, che costituiscono il LOTTO 3 (tenuto conto delle specifiche precisazioni suesposte), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in:

- € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00),

cioè circa il 15% (quindici per cento) in meno del suddetto valore in libero mercato, di cui:

- per porzione di cascina ed antistante cortile (1/1), particella **106/1**:
€ 23.000,00 (Euro ventitremila/00)
- per terreno adiacente (1/1), particella **178**:
€ 3.000,00 (Euro tremila/00)

Il suesposto valore dei beni del **LOTTO 3** nel caso di vendita in libero mercato, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni

stessi (v. precedente punto 2.2.2.2), ai valori dei parametri di riferimento ed ai correlati coefficienti di ragguglio adottati.

Tale valore risulta confermato anche dalle risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo procedimento di valutazione in applicazione degli standard internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e delle linee guida ABI (in considerazione della realtà nazionale).

**PROSPETTO DI CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI BENI
DEL LOTTO 3 NEL CASO DI VENDITA IN LIBERO MERCATO**

== == == ==

IV) Valore in libero mercato dei beni Lotto 3

• **Porzione di cascina, particella 106/1:**

- Locali al piano terra:

56,25 mq x 1,00 x 450,00 €/mq = € 25.312,50

- Piccolo cortile antistante alla cascina:

21,00 mq x 0,10 x 450,00 €/mq = € 945,00

Valore porzione di cascina: € 26.257,50

Valore arrotondato porzione di cascina: € 26.500,00

• **Terreno particella 178:**

860,00 mq x 4,00 €/mq = € 3.440,00

Valore arrotondato terreno: € 3.500,00

== == == ==

Valore complessivo in libero mercato beni Lotto 3: € 30.000,00

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.7.2

Con riferimento a quanto sopra esposto al punto 2.7.2, si precisa:

a) Parti Comuni

Come già rilevato, nella consistenza e quindi nella valutazione dei beni in considerazione, è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni; in particolare, per la loro individuazione, si rimanda a quanto indicato negli elaborati planimetrici di dimostrazione grafica dei subalterni con correlati elenchi, nelle planimetrie catastali delle varie unità immobiliari e negli atti di acquisizione della proprietà con relativi allegati grafici o comunque come rilevabili di fatto in loco.

b) Superficie commerciale e sua misura

La superficie complessiva commerciale degli immobili, come definita nella precisazione (b) di cui al punto 2.2.2, viene calcolata per porzioni omogenee, ove le superfici secondarie sono rapportate alla superficie principale di riferimento mediante opportuni coefficienti di ragguglio. Per quanto riguarda il metodo di misurazione delle superfici e delle altezze, si rimanda alla precisazione (c) di cui al punto 2.2.2.

c) Valore di stima "a corpo"

I beni in considerazione sono stati stimati con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi e infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti, come usati e praticati, e, comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si precisa che i valori di stima dei beni in libero mercato (e quindi anche i valori di stima nell'eventualità di vendita forzata) tengono già conto (e quindi devono considerarsi al netto) dei costi, decurtazioni e correzioni relativi a formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni stessi, che resteranno a carico dell'acquirente, di cui ai precedenti punti **2.4.1, 2.5.3 e 2.5.4.**

d) Suddivisione in lotti

Con riferimento allo specifico punto **2.6** precedente, si propone la vendita in tre lotti.

Nella presente Relazione di Stima, comunque, si è provveduto alla determinazione dei singoli valori di ciascun immobile, in modo da consentire, se ritenuto opportuno, una formazione dei Lotti diversa da quella proposta.

*** ** ** ** ** ** ** ** **

Tanto giudica il Sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, che si rendesse necessario.

*** ** ** ** ** ** ** ** **

.....omissis....., 28 dicembre 2022

L'ESPERTO

ALLEGATI:

- N.01:** Quesito;
- N.02:** C.T. Darfo B.T. - Estratto mappa attuale, f. 9/29, partic. 6408;
- N.03:** C.F. Darfo B.T. - Visura storica per immobile partic. 6408/41;
- N.04:** C.F. Darfo B.T. - Visura storica per immobile partic. 6408/39;
- N.05:** C.F. Darfo B.T. - Visura storica per immobile partic. 6408/40;
- N.06:** C.F. Darfo B.T. - Planimetria unità immobiliare partic. 6408/41;
- N.07:** C.F. Darfo B.T. - Visura storica per immobile partic. 436/4;
- N.08:** C.F. Darfo B.T. - Planimetria unità immobiliare partic. 436/4;
- N.09:** C.T. Darfo B.T. - Estratto mappa attuale, f. 9/07, partic. 1069;
- N.10:** C.F. Darfo B.T. - Visura storica per immobile partic. 1069/29;
- N.11:** C.F. Darfo B.T. - Visura storica per immobile partic. 1069/63;
- N.12:** C.F. Darfo B.T. - Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni partic. 1069, con Elenco subb. assegnati;
- N.13:** C.F. Darfo B.T. - Planimetria unità immobiliare partic. 1069/29;
- N.14:** C.F. Darfo B.T. - Planimetria unità immobiliare partic. 1069/63;
- N.15:** C.T. Edolo - Estratto mappa attuale, f. 10, partic. 106-178;
- N.16:** C.F. Edolo - Visura storica per immobile partic. 106/1;
- N.17:** C.F. Edolo - Visura storica per immobile partic. 178;
- N.18:** C.F. Edolo - Elaborato planimetrico subalterni partic. 106 con relativo elenco, redatto in data 22/11/1993;
- N.19:** C.F. Edolo - Planimetria di u.i.u. partic. 106/1, redatta in data 22/11/1993;
- N.20:** C.F. Edolo - Planimetria di u.i.u. partic. 106/1, redatta in data 29/03/1994;
- N.21:** Immobili in Darfo B.T. - Ortofoto regionale;

- N.22:** Elaborato fotografico;
- N.23:** Condominio "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T. - Planimetria con posizione di scatto fotografie;
- N.24:** Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - Collaudo statico;
- N.25:** Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - Planimetria con posizione di scatto fotografie;
- N.26:** Immobili in Edolo - Ortofoto regionale;
- N.27:** Cascina in Edolo - Rilievo stato di Fatto - Pianta;
- N.28:** Immobili in Edolo - Planimetria posizione di scatto fotografie;
- N.29:** Immobili in Darfo B.T. - Condominio "Ex Mazzoleni" - Atto Notaioomissis..... in data 15/09/1990;
- N.30:** Immobili in Darfo B.T. - Condominio "Ex Mazzoleni" - Contratto di mutuo fondiario in data 25/10/2007, Notaioomissis.....;
- N.31:** Immobili in Darfo B.T. - Condominio "Mazzoleni" - Atto di compravendita in data 24/05/2007, Notaioomissis.....;
- N.32:** Immobili in Edolo - Atto di divisione e costituzione di servitù di passaggio in data 07/07/1994, Notaioomissis.....;
- N.33:** Immobili in Edolo - Nota di trascrizione dell'atto di donazione in data 04/06/1993, Notaioomissis.....;
- N.34:** Immobili in Edolo - Nota di trascrizione scrittura privata in data 29/09/1990, Notaioomissis.....;
- N.35:** Immobili in Edolo - Nota di trascrizione scrittura privata in data 29/09/1990, Notaioomissis.....;
- N.36:** Immobili in Darfo B.T. - Condominio "Ex Mazzoleni" - Contratto di locazione ad uso commerciale (negozio) in data 24/12/2019;
- N.37:** Immobili in Darfo B.T. - Condominio "Ex Mazzoleni" - Contratto

- di locazione (archivio) con planimetria in data 31/07/2019;
- N.38:** Immobili in Darfo B.T. - Condominio "Mazzoleni" - Contratto di locazione ad uso abitativo in data 01/09/2019;
- N.39:** Immobili in Edolo - Contratto di locazione in data 31/07/2019;
- N.40:** Dichiarazione Agenzia Entrate su situazione locativa immobili;
- N.41:** Cond. "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T. - Doc.ne amministrativa;
- N.42:** Cond. "Mazzoleni" in Darfo B.T. - Doc.ne amministrativa;
- N.43:** P.G.T. Darfo B.T. - Piano delle Regole - Estratto Tav. n. 15 - azzonamento con legenda;
- N.44:** P.G.T. Darfo B.T. - N.T.A. - Art. 56;
- N.45:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.P01.3, azzonamento con legenda;
- N.46:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - N.T.A. art. 67;
- N.47:** P.G.T. Edolo - Documento di Piano - Estratto Tav. dp.A05a - planimetria vincoli di zona con legenda;
- N.48:** Comune di Edolo - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), Prot. n. 8601 del 13/09/2021 - mappale 178;
- N.49:** Condominio "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T. - Convenzione urbanistica per attuazione del piano di recupero del fabbricato;
- N.50:** Condominio "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T. - Richiesta di Concessione Edilizia varianti in corso d'opera in data 04/03/91;
- N.51:** Condominio "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T. - Estratti Tavole 2b di progetto allegato a Richiesta in data 04/03/91;
- N.52:** Condominio "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T. - Concessione Edilizia con contributo, R.C. n. 8923, in data 11/06/1991;
- N.53:** Condominio "Ex Mazzoleni" in Darfo B.T. - D.I.A. Prot. n. 19148

in data 13/08/2008;

N.54: Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - D.I.A. n. 82/2007, Prot. 6851 in data 21/03/2007;

N.55: Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - Estratti Tavole n. 2-5 di progetto allegato a D.I.A. in data 21/03/2007;

N.56: Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - D.I.A. in data 25/06/2013;

N.57: Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - Progetto allegato alla D.I.A. in data 25/06/2013 (serra bioclimatica);

N.58: Cascina in Edolo - Concessione Edilizia Prot. n. 3437 in data 06/11/1990;

N.59: Cascina in Edolo - Progetto di ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia in data 06/11/1990;

N.60: Sanatoria cascina in Edolo - Prospetto contributo commisurato al costo di costruzione;

N.61: Sanatoria cascina in Edolo - Prospetto contributo oneri di urbanizzazione;

N.62: Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - Richiesta certificato di agibilità, Prot. n. 011723 del 18/05/2007;

N.63: Condominio "Mazzoleni" in Darfo B.T. - Attestazione agibilità per silenzio assenso in data 26/10/2011.

.....omissis....., 28 dicembre 2022

L'ESPERTO