

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n.485/2024

Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocati:

Esecutati:

Rappresentato dall'Avvocato:



Esperto incaricato.

Geom. **FERRUCCIO GUERINI**

C.f. GRNFRC49S17E967H

Tel. 030987385.cell.3404947934

Mail: studioguerini@virgilio.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653

Pec: ferruccio.guerini@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto 05/02/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 18/02/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 11/06/2025

Identificazione dei beni:

LOTTO N 1

Comune di Darfo Boario Terme (Bs.) sito in via Ospedale n. 29

- Studio dentistico al piano terra ; cantina al piano interrato

Così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario ;

Foglio14 particella 10338 subalterno 34 cat. A/10



Più probabile valore in libero mercato del lotto ammonta a

€. 106.000,00 (centoseimila)

LOTTO N 2

Comune di Darfo Boario Terme (Bs.) sito in via Camillo Golgi n. 13 interno 5

- Appartamento al piano primo costituito da: tre locali, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone; al piano interrato autorimessa e deposito.

Così rispettivamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario ;

Foglio14 particella 11128 subalterno 11 cat. A/2

Foglio14 particella 11128 subalterno 48 cat. C/6

Foglio14 particella 11128 subalterno 71 cat. C/2



Più probabile valore in libero mercato del lotto ammonta a

€. 139.000.- (centotrentanovemila)



LOTTO N 3

Comune di Darfo Boario Terme (Bs.) sito in via Roccole n.2

- Appartamento al piano quarto costituito da: quattro locali, bagno, disimpegno e balcone ; al piano quinto dolaio; al piano interrato ,deposito e autorimessa.

Così rispettivamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Darfo Boario ;

Foglio14 particella 26 subalterno 15 cat. A/2

Foglio14 particella 26 subalterno 18 cat. C/2

Foglio14 particella 26 subalterno 27 cat. C/6



Più probabile valore in libero mercato del lotto ammonta a

€. 139.000.- (centotrentanovemila)



Fasi-accertamenti e date delle indagini

Con ordinanza del 05/02/2025 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 18/02/2025, la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 11/06/2024 l'udienza per la determinazione della vendita. Con la stessa ordinanza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

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

Adempiute le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie e mappe catastali , di conseguenza, il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie , delle mappe e delle visure aggiornate , per l'esatta individuazione del bene.

Il Custode giudiziario nominato dal tribunale dott.ssa Maria Angela Zaglio avvisava l'esecutato che il giorno 17 Marzo 2025 alle ore 10,30 , si sarebbe recato sui luoghi, unitamente al CTU per effettuare l'accesso ai beni e svolgere necessari accertamenti.

In tale data il Custode e il CTU si recavano presso gli immobili oggetto di procedura intestata. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza dell'esecutato.

Vengono effettuate le opportune verifiche dello stato degli immobili sulla scorta delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate e i rilievi fotografici dei locali.

Alle ore 13,00 il sopralluogo terminava.

In data 0 Aprile, il sottoscritto espletava l'accesso agli atti all'ufficio tecnico di Darfo Boario Terme per verificare la conformità Urbanistica.

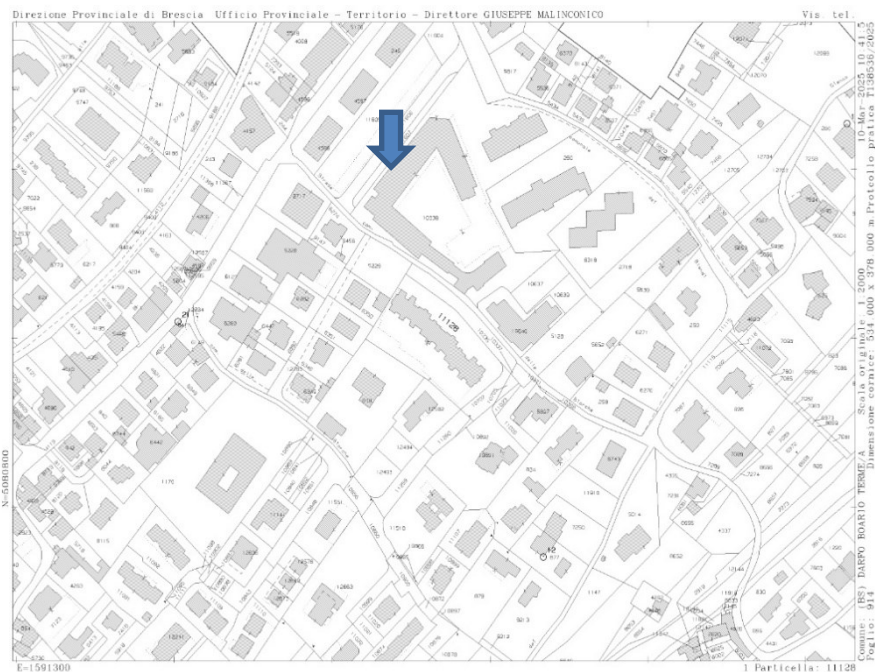
Veniva chiesti e ottenuto copie degli atti di provenienza all'archivio notarile di Brescia e al notaio Raffaele D'Agostino.



LOTTO N.1

Comune di Darfo Boario Terme. Via Ospedale 29

Inquadramento territoriale



IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:38:37
Numero Pratica: T165636/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/03/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/03/2025

Dati identificativi: Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **10338**
Subalterno **34**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.789,52**

Rendita: **Lire 3.465.000**

Categoria **A/10^a**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**

Indirizzo: VIALE OSPEDALE n. 29 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: **89 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **89 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1999 in atti dal 23/02/2000
PERMUTA (n. 3839.2/2000)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE; Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**
Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **10338**
Subalterno **34**
Partita: **1004860**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251A) (BS)**
Foglio **9** Particella **10338**

VARIAZIONE del 02/11/1999 in atti dal 02/11/1999
VARIAZIONE TOPONOMASTICA NUOVA COSTRUZIONE
(n. B04394.1/1999)

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **10338** Subalterno **69** (BCNC)^{a)}
- Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **10338** Subalterno **78** (BCNC)^{a)}
- Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **10338** Subalterno **71** (BCNC)^{a)}

> **Indirizzo**

VIALE OSPEDALE n. 29 Piano S1-T

VARIAZIONE del 02/11/1999 in atti dal 02/11/1999
VARIAZIONE TOPONOMASTICA NUOVA COSTRUZIONE
(n. B04394.1/1999)





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:38:37
Numero Pratica: T165636/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.789,52**
Rendita: **Lire 3.465.000**
Categoria **A/10^{b)}**, Classe 2, Consistenza 7 vani

VARIAZIONE del 02/11/1999 in atti dal 02/11/1999
VARIAZIONE TOPONOMASTICA NUOVA COSTRUZIONE
(n. B04394.1/1999)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **89 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **89 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/11/1999, prot. n. B04394

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1999 in
atti dal 23/02/2000 PERMUTA (n. 3839.2/2000)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Visura telematica

Legenda

a) Bene Comune non Censibile

b) A/10: Uffici e studi privati

c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Darfo Boario Terme

Via Ospedale

Civico n. 29

Zona : Centrale .

Destinazione: Residenziale-Commerciale

Tipologia Edilizia : Studio dentistico

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: legno

Infissi esterni: ferro .

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto elettrico: si.

impianto di condizionamento : si

Impianto termico: impianto autonomo a ventilazione forzata

Allaccio fognatura: si

Ascensore: no

Dimensione;media

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I locali sono situati al piano terra di un complesso immobiliare costituito da 28 alloggi al primo , secondo e terzo piano e da 11 negozi al piano terra, ricavato dalla ristrutturazione dell'ex Ospedale.

Lo studio dentistico è situato al piano terra ed è composto da due locali attrezzati con poltrone odontoiatriche, una sala attesa, uno studio, una sala di segreteria un bagno e ripostiglio. Tramite una scala interna si accede alla cantina interrata. Allo studio si accede dal portico che è un bene comune gravato da servitù di uso pubblico (10338 sub 78), così come sono beni comuni l'atrio e le scale che portano al piano interrato (10338 sub 69 e sub 71).

Il rapporto areo illuminante è assicurato dalla ventilazione forzata posizionata a soffitto.

I locali si presentano in buono stato a eccezione del locale cantina interrata che presenta umidità sull'intradosso del solaio con conseguente stacco di intonaco.

La quota di proprietà riferita alle tabelle millesimali condominiali è di 39,740 millesimi.

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Concessione edilizia n.54/97 del 14/03/1997 prot. 2028

Variante in corso d'opera D.I.A.nota del 13/01/1999 in data 8 aprile 1999

Manca la richiesta del certificato di agibilità.



Conformità catastale

Conforme alle planimetrie.

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario che svolge l'attività di dentista.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

Confini:

Nord ; Portico comune e via Ospedale
Sud; Passaggio comune
Ovest ; mapp. 10338 sub 33
Est ; mapp. 10338 sub 35

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante DA IPOTECA VOLONTARIA. Registro particolare :757. Registro generale :6078 del 10/11/2020
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Registro particolare :6561. Registro generale :8100 del 11/12/2024
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 28/11/ 2024. Repertorio 10149/2024

Verifica della titolarità

- Provenienza: Atto di compravendita Notaio Barzellotti Bruno rep. N.6293 del 30/12/1999
Atto di compravendita Notaio Ghidoni Paola rep.n.59811/9403 del 13/01/2003

Consistenza

Rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale		indice mercantile	superficie commerciale
piano terra	mq. 90,00	1,00	mq. 90,00
cantina	mq. 30,00	0,60	mq. 18,00
			Sommano mq. 108,00

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.



Si sono presi, come riferimento, i valori medi dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali recenti ; dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali in ottimo stato; oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 60% della slp , per la cantina.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona, dell'intervento di ristrutturazione risalente all'anno 1999,-del buono stato conservativo dei locali , delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché della scarsa richiesta del mercato per immobili commerciali in genere, il sottoscritto, ritiene che agli immobili in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€. 1.100,00 al m2** . derivante dalla media del minimo dei listini sottoelencati:

Listino immobiliare camera di commercio Brescia anno 2024

Darfo Boario Terme -immobili recenti min €. 1.270,00 max €. 1.635,0

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile ,immobile normale min €. 1.100,00 max €.1.500,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.000,00 max €. 1.100,00

Superficie commerciale lorda mq.108,00 x €/mq.1.100,00 = €. 118.800,00

A dedurre lavori per sistemazione infiltrazioni acqua cantina a corpo €. 12.000,00

Valore complessivo €.106.800,00

Arrotondato a €. 106.000,00

5. Riepilogo dei valori di stima

Per la proprietà dei i beni oggetto di stima identificati come segue:

Comune di Darfo Boario Terme (Bs.) sito in via Ospedale n. 29

Foglio14 particella 10338 subalterno 34 cat. A/10

€. 106.000,00 (centoseimila)



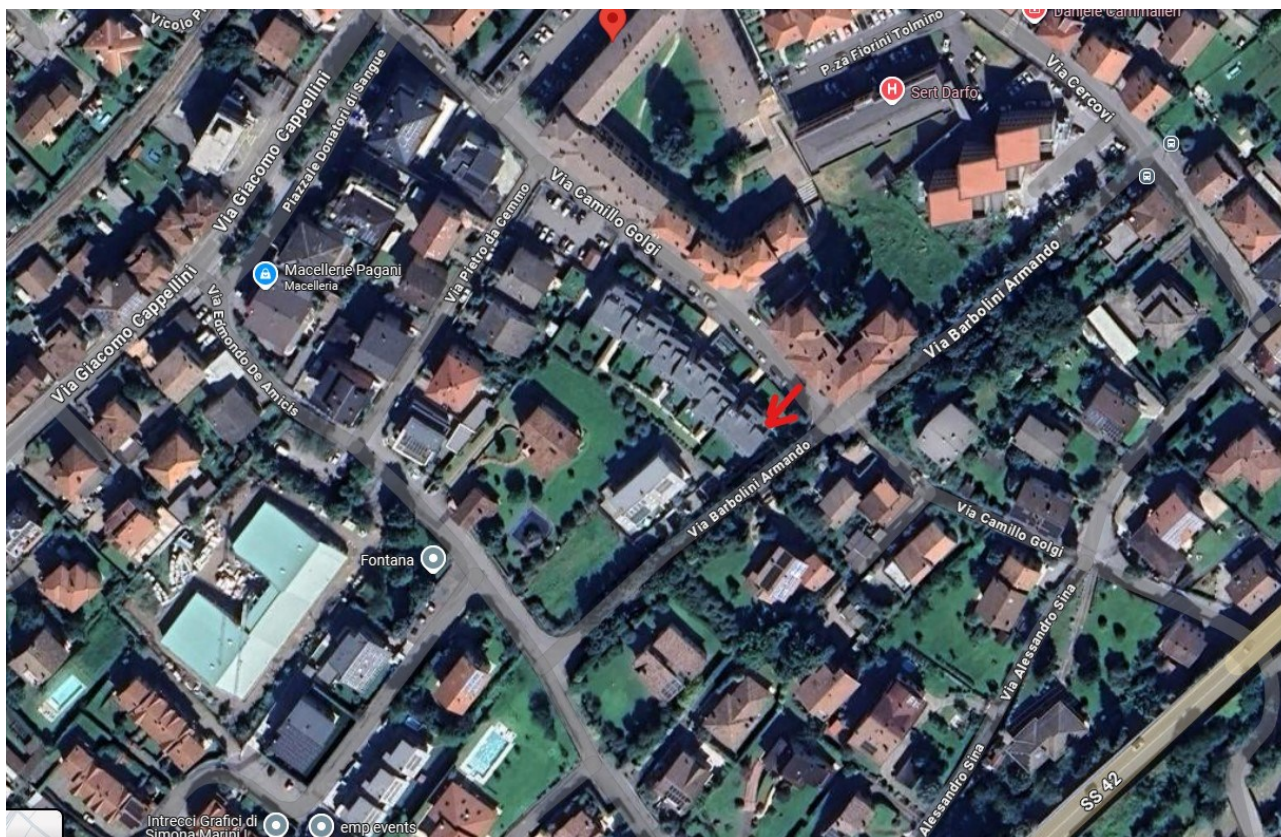
LOTTO N.2

Comune di Darfo Boario Terme

Via Camillo Golgi

Civico 13

Inquadramento territoriale



I



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:40:50
Numero Pratica: T166812/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/03/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/03/2025

Dati identificativi: Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **11128**
Subalterno **11**

Classamento:

Rendita: **Euro 289,22**

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**

Indirizzo: VIA CAMILLO GOLGI n. 13 Interno 5 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **71 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **66 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/02/2006 Pratica n. BS0039109 in atti dal 10/02/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11061.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**
Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **11128**
Subalterno **11**

COSTITUZIONE del 17/01/2006 Pratica n. BS0012993
in atti dal 17/01/2006 COSTITUZIONE (n. 209.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251A) (BS)**
Foglio **9** Particella **11128**

> **Indirizzo**

VIA CAMILLO GOLGI n. 13 Interno 5 Piano 1

COSTITUZIONE del 17/01/2006 Pratica n. BS0012993
in atti dal 17/01/2006 COSTITUZIONE (n. 209.1/2006)





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:40:50
Numero Pratica: T166812/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 289,22**
Categoria **A/2^a**, Classe 3, Consistenza **4 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
10/02/2006 Pratica n. BS0039109 in atti dal 10/02/2006
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
11061.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **71 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **66 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/02/2006, prot. n. BS0039109

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>



Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/03/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/03/2025

Dati identificativi: Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **11128**
Subalterno **48**

Classamento:

Rendita: **Euro 62,90**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **21 m²**

Indirizzo: VIA CAMILLO GOLGI n. 19 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **24 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2006 Pratica n. BS0281284 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75797.1/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**
Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **11128**
Subalterno **48**

COSTITUZIONE del 17/01/2006 Pratica n. BS0012993
in atti dal 17/01/2006 COSTITUZIONE (n. 209.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251A) (BS)**
Foglio **9** Particella **11128**

> **Indirizzo**

VIA CAMILLO GOLGI n. 19 Piano S1

COSTITUZIONE del 17/01/2006 Pratica n. BS0012993
in atti dal 17/01/2006 COSTITUZIONE (n. 209.1/2006)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 62,90**
Categoria **C/6^a**, Classe 3, Consistenza **21 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2006
Pratica n. BS0281284 in atti dal 31/10/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75797.1/2006)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **24 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/01/2006, prot. n. BS0012993

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/03/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/03/2025

Dati identificativi: Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **11128**

Subalterno **71**

Classamento:

Rendita: **Euro 126,43**

Categoria **C/2^a**, Classe **5**, Consistenza **48 m²**

Indirizzo: VIA CAMILLO GOLGI n. 19 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **53 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2009 Pratica n. BS0198872 in atti dal 22/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18727.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **DAR** Foglio **14** Particella **11128**

Subalterno **71**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/05/2008
Pratica n. BS0214187 in atti dal 21/05/2008 BOX-
LOCALE DI DEPOSITO (n. 16817.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251A) (BS)**

Foglio **9** Particella **11128**

> Indirizzo

VIA CAMILLO GOLGI n. 19 Piano S1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/05/2008
Pratica n. BS0214187 in atti dal 21/05/2008 BOX-
LOCALE DI DEPOSITO (n. 16817.1/2008)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 126,43**
Categoria **C/2^a**, Classe 5, Consistenza **48 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2009
Pratica n. BS0198872 in atti dal 22/05/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18727.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **53 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/05/2008, prot. n. BS0214187

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>	<div></div>	0
---	-------------	---

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Darfo Boario Terme

Via Camillo Golgi

Civico n. 13 interno 5

Zona : Centrale .

Destinazione: Residenziale

Tipologia Edilizia : appartamento in complesso residenziale a schiera

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: legno

Infissi esterni: legno con vetro termopan

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto elettrico: si.

impianto di condizionamento : si

Impianto termico: impianto autonomo con caldaia a metano e riscaldamento a pavimento

Allaccio fognatura: si

Ascensore: no

Dimensione:piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I locali sono situati al piano primo di un complesso immobiliare a schiera a destinazione residenziale che si eleva su tre piani, oltre un piano interrato.

L'appartamento è situato al piano primo ed è composto da tre locali , bagno, cottura e disimpegno e un piccolo ripostiglio.

Dal soggiorno si accede ad un ampio balcone che prospetta sulla Via Camillo Golgi.

Da via Camillo Golgi, tramite un vialetto e una scala al civico n. 13, che sono comuni ad altre unità (11128 sub 63) si accede all'appartamento (interno n. 5).

Dalla stessa scala comune si raggiunge il piano interrato costituito da autorimesse che hanno l'accesso dal corsello comune.(11128 sub 62). Al piano interrato gli immobili oggetto di procedura sono costituiti da un autorimessa (mapp. 11128 sub 48) di mq.21,00 e da un locale deposito(mapp. 11128 sub 71) di mq.48. Entrambi hanno l'accesso dal corsello comune e sono dotati di porta basculante di chiusura.

I locali si presentano in buono stato

Le quote di proprietà riferita alle tabelle millesimali condominiali sono di 30,213 millesimi per l'appartamento e 76,889 millesimi per la scala.



3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

P.C. del 25/05/2004 prot 12996 registro costruzioni 350/03

D.I.A del 29 luglio 2005 n. 238/05 prot.18208

D.I.A. del 26 ottobre 2005 n. 337/05 prot. 26410

Manca richiesta del certificato di agibilità

Conformità catastale

Conforme alle planimetrie.

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario come propria abitazione.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

Confini:

Nord ; Via Camillo Golgi

Sud; Mapp. 11128 sub 10

Ovest ; Disimpegno mapp. 1112 sub 63

Est ; via Comunale

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Registro particolare :851. Registro generale :6917 del 29/11/2018
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Registro particolare :6561. Registro generale :8100 del 11/12/2024
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 28/11/ 2024. Repertorio 10149/2024

Verifica della titolarità

- Provenienza: Atto di compravendita Notaio D'Agostino Luigi Raffaele rep. N.11611/2266 del 29/12/2006
Atto di compravendita Notaio D'Agostino Luigi Raffaele rep. N.13770/2266 del 22/05/2008

Consistenza

Rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale

indice mercantile

superficie commerciale

piano primo mq. 66,00

1,00

mq. 66,00



deposito	mq. 48,00	0,60	mq. 28,80
autorimessa	mq. 21,00	0,60	<u>mq. 12,60</u>
		Sommano	mq. 107,40

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori medi dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali recenti ; dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali in ottimo stato; oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 60% della slp , per autorimessa e deposito.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione,delle dimensioni, della commerciabilità della zona, dell'intervento di ristrutturazione risalente all'anno 2006 , -del buono stato conservativo dei locali , delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , il sottoscritto, ritiene che agli immobili in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.**
1.300,00 al m2 . derivante dalla

media del minimo dei listini sottoelencati:

Listino immobiliare camera di commercio Brescia anno 2024

Darfo Boario Terme -immobili recenti min €. 1.270,00 max €. 1.635,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile ,immobile normale min €. 1.100,00 max €.1.500,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.100,00 max €. 1.300,00

Superficie commerciale lorda mq.107,40 x €/mq.1.300,00 = €.

Arrotondato a €. 139.000,00 (centotrentanovemila)

5. Riepilogo dei valori di stima

Per la proprietà dei i beni oggetto di stima identificati come segue:

Comune di Darfo Boario Terme (Bs.) sito in via Camillo Golgi n.13

Foglio14 particella 11128 subalterno 11 cat. A/2

Foglio14 particella 11128 subalterno 48 cat. C/6

Foglio14 particella 11128 subalterno 71 cat. C/2

€. 139.000,00 (centotrentanovemila)



LOTTO N. 3

Comune di Darfo Boario Terme

Via Mantegna ,Civico 2

Inquadramento territoriale



IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:39:18
Numero Pratica: T165907/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/03/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/03/2025

Dati identificativi: Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **ERB** Foglio **9** Particella **26** Subalterno **15**

Classamento:

Rendita: **Euro 296,96**

Rendita: **Lire 575.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: VIA ROCCOLE Piano 4

Dati di superficie: Totale: **95 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **92 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **ERB** Foglio **9** Particella **26** Subalterno **15**

Partita: **2277**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251B) (BS)**

Foglio **1** Particella **26**

> **Indirizzo**

VIA ROCCOLE Piano 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:39:18
Numero Pratica: T165907/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 296,96**
Rendita: **Lire 575.000**
Categoria **A/2^a**, Classe 2, Consistenza 5 vani

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di superficie**

Totale: **95 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **92 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/06/1973, prot. n. 1366

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:40:17
Numero Pratica: T166466/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/03/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/03/2025

Dati identificativi: Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **ERB** Foglio 9 Particella 26 Subalterno 27

Classamento:

Rendita: **Euro 122,92**

Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **35 m²**

Indirizzo: VIA ROCCOLE Piano S1

Dati di superficie: Totale: **32 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 01/08/2007 Pratica n. BS0348483 in atti dal 01/08/2007
RETT.ERRORE UFFICIO IST.332327/07 (n. 126786.1/2007)

Annotazioni: RIPRISTINO CLASSAMENTO DEPENNATO PER ERRORE UFFICIO

> **Dati identificativi**

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **ERB** Foglio 9 Particella 26 Subalterno 27

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251B) (BS)**

Foglio 1 Particella 26

> **Indirizzo**

VIA ROCCOLE Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:40:17
Numero Pratica: T166466/2025
Pag: 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita: Euro 122,92
Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 35 m²

VARIAZIONE del 01/08/2007 Pratica n. BS0348483 in
atti dal 01/08/2007 RETT.ERRORRE UFFICIO
IST.332327/07 (n. 126786.1/2007)

Annotazioni: RIPRISTINO CLASSAMENTO DEPENNATO
PER ERRORE UFFICIO

> Dati di superficie

Totale: 32 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/06/1973, prot. n. 1350

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1



Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:39:48
Numero Pratica: T166156/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **05/03/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/03/2025

Dati identificativi: Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **ERB** Foglio **9** Particella **26** Subalterno **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 153,23**

Rendita: **Lire 296.700**

Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **69 m²**

Indirizzo: VIA ROCCOLE Piano 5

Dati di superficie: Totale: **67 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251) (BS)**

Sez. Urb. **ERB** Foglio **9** Particella **26** Subalterno **18**

Partita: **2277**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **DARFO BOARIO TERME (D251B) (BS)**

Foglio **1** Particella **26**

> **Indirizzo**

VIA ROCCOLE Piano 5

Impianto meccanografico del 30/06/1987





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/03/2025
Ora: 08:39:48
Numero Pratica: T166156/2025
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 153,23**
Rendita: **Lire 296.700**
Categoria **C/2^a**, Classe **4**, Consistenza **69 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **67 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/06/1973, prot. n. 1369

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Darfo Boario Terme

Via Andrea Mantegna Civico n. 2 piano quarto

Zona : Centrale .

Destinazione: Residenziale

Tipologia Edilizia : appartamento in complesso residenziale

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: legno

Infissi esterni: legno

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto elettrico: si.

impianto di condizionamento : si

Impianto termico: impianto autonomo con caldaia a metano e riscaldamento con termosifoni

Allaccio fognatura: si

Ascensore: si

Dimensione;media

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I locali sono situati al piano quarto di un complesso immobiliare a destinazione residenziale che si eleva su quattro piani, oltre un piano interrato e solaio

L'appartamento è situato all'ultimo piano (quarto) ed è composto una camera ,cucina , soggiorno, bagno, disimpegno e due balconi. In origine l'appartamento era composto da due camere ma negli anni 1990 una camera è stata inglobata nel soggiorno

Da via Andrea Mantegna civico 2 ,si accede all'androne di ingresso ,al vano scale e all'ascensore che collegano il piano interrato al quarto piano per salire poi al quinto piano (solaio) ci sono solo le scale.

Dalla scala comune si raggiunge il piano interrato costituito da un autorimesse con adiacente un ripostiglio, che hanno l'accesso carrabile dal corsello comune.

Sempre dalla scala comune si sale al piano sottotetto, che è composto da un unico locale, adibito a solaio

I locali si presentano in buono stato

Le quote di proprietà riferita alle tabelle millesimali condominiali sono di 33,902 millesimi per l'appartamento e il box e di 10,302 per il solaio. .

3. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Licenza di costruzione del 30 /12/1971 pratica edilizia n.2362 prot 10133

Abitabilità del 19/06/1973 prot.n 2362 certificato di abitabilità dn. 944 in pari data.

Non risultano comunicazioni per le variazioni interne del 1990.

Conformità catastale



Non Conforme alle planimetrie.

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

Immobile occupato dall’affittuario con contratto di locazione registrato.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

Confini:

Nord ; Via Camillo Golgi
Sud; Mapp. 11128 sub 10
Ovest ; Disimpegno mapp. 1112 sub 63
Est ; via Comunale

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Registro particolare :851. Registro generale :6917 del 29/11/2018
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Registro particolare :6561. Registro generale :8100 del 11/12/2024
- PIGNORAMENTO trascritto a Brescia in data 28/11/ 2024. Repertorio 10149/2024

Verifica della titolarità

- Provenienza: Atto di compravendita Notaio Passari Franceso rep. N.68375/11967
Atto di compravendita Notaio Ghidoni Paola rep. N.59811/9403 del 13/01/2003

Consistenza

Rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale		indice mercantile	superficie commerciale
piano quarto	mq. 92,00	1,00	mq. 92,00
balconi	mq. 11,62	0,30	mq. 3,48
solaio	mq. 60,00	0,30	mq. 18,00
autorimessa e ripostiglio	mq. 32,00	0,60	mq. 19,20
		Sommano	mq. 132,68

4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell’immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori medi dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare



Di Brescia) con costi uguali a quelli residenziali recenti ; dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali in ottimo stato; oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Ai sopracitati valori si applica l'indice mercantile del 60% della slp , per autorimessa e deposito.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, dell'intervento di ristrutturazione risalente all'anno 1990 , del buono stato conservativo dei locali , delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , il sottoscritto, ritiene che agli immobili in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; €.

1.050,00 al m2 . derivante dalla

media dei dei listini sottoelencati:

Listino immobiliare camera di commercio Brescia anno 2024

Darfo Boario Terme -immobili agibili 1 min €. 530,00 max €. 900,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile ,immobile normale min €. 1.100,00 max €.1.500,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.100,00 max €. 1.300,00

Superficie commerciale lorda mq.132,68 x €/mq.1.050,00 = €. 139.314,00

Arrotondato a € 139.000,00 (centotrentanovemila)

5. Riepilogo dei valori di stima

Per la proprietà dei i beni oggetto di stima identificati come segue:

Comune di Darfo Boario Terme (Bs.) sito in via Andrea Mantega n.2

Sez Urbana ERB. **Foglio 9 particella 26 subalterno 15 cat. A/2**

Sez Urbana ERB **Foglio 9 particella 26 subalterno 18 cat. C/2**

Sez Urbana ERB **Foglio9 particella 26 subalterno 27 cat. C/6**

€ 139.000,00 (centotrentanovemila)



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

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

DICHIARA

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

Timbro e firma

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "GUERINI FERRUCCIO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "n° 2653".

7. ALLEGATI

Lotto 1:

- Planimetrie catastali N.C.E.U.
- Elaborato planimetrico
- elenco subalterni
- Atto di provenienza
- Listino camera di commercio
- Documentazione fotografica

Lotto 2:

- Planimetrie catastali N.C.E.U.
- Elaborato planimetrico
- elenco subalterni
- Atto di provenienza
- Listino camera di commercio
- Documentazione fotografica

Lotto 3:

- Planimetrie catastali N.C.E.U.
- Atto di provenienza
- Contratto locazione
- Listino camera di commercio
- Documentazione fotografica

