

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

PROVAGLIO D'ISEO (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 601/2020

Promossa da

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO

SOCIETA' COOPERATIVA

contro

Premessa

Il Sottoscritto Dott. Arch. Ugo Baisotti nato a Breno (BS) il 08.10.64 C.F. BSTGUO64R08B149K, P.I. 02153590985, con studio professionale a Darfo Boario Terme (BS) in via A. De Gasperi n. 28, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, con decreto di nomina in data 27.01.2021, veniva incaricato dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al fine di accertarne il valore. Di conseguenza il sottoscritto Professionista, ad evasione dell'incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc



Nel fascicolo è presente la Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art.567 c.p.c.) a firma del Dott. Roberto Santarpia Notaio in Orzinuovi BS.

(All. A –Relazione notarile)

Gli atti di provenienza degli immobili sono stati reperiti presso il notaio rogante dott. Dario Ambrosini. I documenti sono allegati alla presente alle lettere B e C.

Mappale 143 e 144 – atto Notaio Ambrosini in data 05.09.2012 n. 120818/37145 di rep. (donazione) .

Mappale 259 sub. 3 – atto Notaio Ambrosini in data 20.03.2014 n.122408/37915 di rep. (compravendita).

Come dichiarato negli atti, al momento del rogito gli acquirenti erano di stato libero come attestano pure i certificati rilasciati dal comune di Provaglio in data 04.08.2021 che si allegano.

(All. B – atto Notaio Ambrosini in data 05.09.2012 n. 120818/37145 di rep.)

(All. C – atto Notaio Ambrosini in data 20.03.2014 n.122408/37915 di rep.)

(All. D – Certificato di stato libero 1)

(All. E – Certificato di stato libero 2)

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

IMMOBILE “A”:



Catasto Fabbricati Comune di Provaglio d'Iseo (BS)

Foglio 23 Particella 259 sub. 3 cat. A/2 cl.3 cons. 4 vani. Rendita € 320,20.

IMMOBILE "B":

Catasto Terreni Comune di Provaglio d'Iseo (BS)

Foglio 23 Particella 143, Bosco Ceduo, classe 2 superficie mq. 5140 r.Dom. € 5,31 - r.Agr € 1,59.

IMMOBILE "C":

Catasto Terreni Comune di Provaglio d'Iseo (BS)

Foglio 23 Particella 144, vigneto, classe 2 superficie mq. 2310 r.Dom. € 15,51 - r.Agr € 8,95.

L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

IMMOBILE "A"

██████████, nato a ██████████

C.F.: ██████████ (proprietà per 1/1)

IMMOBILI "B" e "C"

██████████, nato a ██████████

C.F.: ██████████ (proprietà per 1/1)

(All. F – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile "A")

(All. G – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile "B")

(All. H – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile "C")

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art.567 c.p.c.) a firma del Dott. Roberto San-



tarpia Notaio in Orzinuovi BS riportante Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 14.01.2021 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 20.08.2021 data delle ispezioni ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia. Con riferimento all'immobile "A" (appartamento) vanno segnalate altresì le servitù citate nell'atto di provenienza (Notaio Ambrosini in data 20.03.2014 n.122408/37915 allegato C). Per chiarezza si riporta integralmente parte del citato documento

12) In forza di atto di vincolo pertinenziale a sensi della legge 122/89 in data 25.7.2008 N. 113451/33254 di mio rep., in premessa citato, l'autorimessa in oggetto, costituente pertinenza dell'appartamento pure oggetto del presente atto, non potrà essere venduta separatamente dall'appartamento cui è vincolata.

13) La parte compratrice prende atto che la società venditrice, procederà se possibile, in forza di regolari autorizzazioni edilizie, a trasformare il sottotetto mappale 259/17 (già 259/5) in unità abitativa, con ampliamento in lato sud sul portico in lato sud del mappale 259/3 e nulla oppone al riguardo; la parte compratrice prende altresì atto dell'esistenza di un vano tecnico solaio morto sovrastante il sottotetto mappale 259/17 (già 259/5), vano che si riconosce di spettanza esclusiva del predetto sottotetto.

14) Le parti si danno atto che la proprietà del mappale 259/3 potrà trasformare l'attuale portico, se possibile, in forza di regolare autorizzazione edilizia, in zona abitativa residenziale chiudendo lo stesso con altezza utile di metri 2,70 (lato sud).



15) Le parti si danno reciprocamente atto che la zona portico-giardino in lato nord del mappale 259/1 è più ampia di circa 1,20 metri rispetto al confine con il corsello comune quale risultante dall'elaborato planimetrico d'insieme e riconosce che tale porzione non fa parte delle parti comuni, ma che è di spettanza esclusiva del predetto mappale 259/1 e quindi esclusa dalla presente compravendita.

La società venditrice si obbliga a rettificare in tal senso l'elaborato planimetrico d'insieme.

16) La parte acquirente si dichiara edotta della servitù costituita con atto in data 6.6.2013 n. 121532/37513 di mio rep. reg. a Brescia l'11.6.2013 n. 4877 s.1T a carico del mappale 259/1 ed a favore del mappale 259/4 di proprietà del signor (omissis), servitù di passaggio mediante pensilina aerea, per una larghezza di metri 1, in lato sud, dipartentesi dal balcone del predetto mappale e con appoggio finale sul muro di confine del fabbricato, costeggiando il muro perimetrale del mappale 259/3.

17) La società venditrice si riserva il diritto di passaggio pedonale e carraio, a carico del cortile comune mappale 259/16 (b.c.n.c.) ed a favore del mappale 259/6 di sua proprietà, per accedere allo stesso da via Brescia transitando sul predetto cortile comune.

Si segnala pertanto che esiste atto di vincolo pertinenziale che lega l'autorimessa part. 259 sub 12 all'immobile staggito (appartamento sub 3). L'autorimessa non è stata fatta oggetto di pignoramento in quanto



non ipotecata (vedasi stralcio dell'ipoteca citato nell'atto di acquisto

Notaio Ambrosini in data 20.03.2014 n.122408/37915 di rep).

(All. I – atto di vincolo pertinenziale in data 25.7.2008 N. 113451/33254)

(All. L – ispezioni ipotecarie del 20.08.2021)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

Il compendio immobiliare è ubicato in aperta campagna al di fuori dell'abitato di Provaglio d'Iseo in area pedecollinare. Trattasi di un appartamento (immobile "A") all'interno di una palazzina composta da 4 unità abitative più autorimesse e sottotetto, e di due terreni attigui tra loro distanti dalla casa poche centinaia di metri di cui uno a bosco (immobile "B") ed uno coltivato a vigneto (immobile "A"). Il fabbricato ad uso residenziale è di recente costruzione e prospetta sulla via Brescia dalla quale si accede attraverso un breve tratto di strada bianca

IMMOBILE "A":

Foglio 23 Particella 259 sub. 3 cat. A/2 cl.3 cons. 4 vani.

Trattasi di appartamento a piano primo raggiungibile attraverso la scala interna comune che collega verticalmente tutti i piani dell'immobile.

L'appartamento è così suddiviso: soggiorno/pranzo/cucina ricavati in un unico ambiente, disimpegno, bagno, camera, , due ampie logge sui lati nord e sud, un terrazzo sul lato est e una corte a monte. L'appartamento è dotato di una corte esclusiva adatta al parcheggio di un'auto posta a piano terra, nell'ampio cortile recintato. Completa l'unità immobiliare di cui al sub 3 una cantina con disimpegno a piano interrato. Le finiture si presentano di



buona qualità, i pavimenti di tutti i locali interni sono in gres ad esclusione della camera pavimentata con doghe in legno mentre su balconi e logge esterne è posato un pavimento in gres antiscivolo. Gli infissi sono in PVC di colore bianco con vetrocamera dotati di scuri ad anta pure in PVC con movimentazione manuale. Le porte interne sono laccate di colore chiaro. Il bagno, dotato di doccia, wc, bidet e lavello contiene pure gli attacchi e scarico per la lavatrice. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (caldaia murale a metano) con sistema di emissione radiante a pavimento. Non è presente impianto di raffrescamento/condizionamento. Al piano interrato la cantina lunga e stretta si presenta con pavimento e pareti in calcestruzzo. L'appartamento è dotato di ACE valido fino al 04.06.2023 e trovasi in Classe Energetica D.

La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni.

(All. M - Attestato di Certificazione Energetica)

IMMOBILE "B":

Foglio 23 Particella 143, Bosco Ceduo, classe 2 superficie mq. 5140.

L'intera area è caratterizzata dal bosco ceduo e copre quasi interamente una piccola collina morenica posta a sud est dell'abitato. Il bosco vede una prevalenza di castagni, acacie e querce.

La particella 143 confina a nord mappale 187, a est mappale 144, a sud mappale 39 a ovest proprietà di terzi.

IMMOBILE "C":

Foglio 23 Particella 144, vigneto, classe 2 superficie mq. 2310

Alle pendici del piccolo rilievo, su terrazzamenti naturali sono invece le aree destinate a vigneto con piccole porzioni di terreno seminativo in realtà



costituite da scarpate poste tra i dislivelli coltivati, caratterizzate da alberature spontanee e qualche ulivo. L'impianto del vigneto occupa circa metà della superficie del mappale, con allevamento a "Spalliera" non è curato con continuità e attenzione. La particella 144 confina a nord mappale 183, a est strada comunale, a sud mappale 40 a ovest mappale 143.

Identificazione pregressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente tutti gli immobili staggiati risultano conformi ai dati e alle planimetrie catastali.

Stato di possesso

Gli immobili risultano nella disponibilità dei proprietari. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito, locazione o preliminari di compravendita inerenti gli immobili oggetto della procedura. Dalle risposte del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Brescia 1 (allegato N e allegato O) nulla emergeva relativamente agli immobili staggiati.

(All. N- immobile "A" Risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate)

(All. O- immobili "B" e "C" Risposta del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

Nella palazzina nella quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente trattazione non è costituito un condominio, pertanto la gestione è affidata



agli inquilini proprietari. Non sono noti oneri o vincoli relativi alla gestione delle parti comuni.

Pratiche autorizzative

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Provaglio d'Iseo (BS) è stato estratto un fascicolo contenente le pratiche edilizie e la corrispondenza relativa al fabbricato "immobile A" oggetto della presente trattazione. Di seguito se ne riassumono i contenuti:

-permesso di costruire in data 28.7.2008 n. 55-2008 e n. PE. 8189-2008,

-autorizzazione in variante in data 21.11.2012 n. PE. 8798-2012,

-permessi di costruire in sanatoria in data 21.11.2012 n. 59-2012 e n. PE. 8798--2012 e in data 24.11.2012 n. 46_2012 e n. PE. 8813-2012

-SCIA protocollata in data 4.6.2013 n. 20130004179 Prot.

- della quale si è estratta copia di alcuni elaborati al fine di documentare lo stato autorizzato degli immobili (allegato P)

Si segnala che non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità. E' pure mancante il collaudo statico ma è stato tuttavia reperito presso l'Ufficio tecnico il certificato di idoneità statica.

(All. P – SCIA protocollata in data 4.6.2013 n. 20130004179 Prot. ed elaborato grafico)

(All. Q – Certificato di idoneità statica)

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al vigente P.G.T. del Comune di Provaglio d'Iseo aggiornato con delibera di C.C. n. 25 del 28.05.2018 pubblicata



sul BURL n. 28 del 11.07.2018, tutti gli immobili di cui si tratta risultano

ricadenti nella seguente zona urbanistica:

Ambiti agricoli delle colline moreniche

Per quanto attiene ai terreni (immobili “B” e “C”) si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla lettera R.

Con riferimento all’immobile A, rispetto alla più recente pratica edilizia, si attesta la regolarità edilizia e urbanistica

(All. R – Certificato di Destinazione Urbanistica)

(All. S – Estratti da P.G.T.)

Formazione dei lotti

In considerazione della natura dei beni pignorati, questi si potrebbero vendere singolarmente in quanto ognuno identificato catastalmente e individuabile fisicamente, tuttavia lo scrivente CTU ritiene che la vendita separata di ogni terreno genererebbe un deprezzamento di ciascuna delle unità immobiliari. In considerazione di quanto detto, il compendio immobiliare sarà da porre in vendita in due lotti in relazione alla natura dei beni e alla caratteristiche degli stessi.

Lotto 1 (APPARTAMENTO)

IMMOBILE “A”:

Catasto Fabbricati Comune di Provaglio d’Iseo (BS)

Foglio 23 Particella 259 sub. 3 cat. A/2 cl.3 cons. 4 vani. Rendita € 320,20.

Lotto 2 (TERRENI)



IMMOBILE “B”:

Catasto Terreni Comune di Provaglio d’Iseo (BS)

Foglio 23 Particella 143, Bosco Ceduo, classe 2 superficie mq. 5140 r.Dom.

€ 5,31 - r.Agr € 1,59.

IMMOBILE “C”:

Catasto Terreni Comune di Provaglio d’Iseo (BS)

Foglio 23 Particella 144, vigneto, classe 2 superficie mq. 2310 r.Dom. €

15,51 - r.Agr € 8,95

Valore del bene e costi

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso.

In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti tecnologici, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per fabbricati analoghi a quelli di cui si tratta per caratteristiche e per destinazione d'uso, si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale, applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguaglio a seconda della destinazione d’uso.

Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e ricavate da misurazioni grafiche su elaborati catastali e di progetto integrate da parziali misurazioni in loco eseguite ove possibile. La valutazione finale complessiva degli im-



mobili, calcolata come sopra esposto, è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura. In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze e vincoli presenti in sito.

Lotto 1 –

IMMOBILE “A”

Appartamento a piano primo

Circa mq 83 x € 1.300,00 x 1 = € 107.900,00

Balconi e terrazze

Circa mq 22x € 1.300,00 x 0,30 = € 8.580,00

Logge

Circa mq 26x € 1.300,00 x 0,50 = € 16.900,00

Posto auto nel cortile a corpo € 5.000,00

Cantina ca mq 13 a corpo = € 4.000,00

Totale € 142.380,00

- Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto
(in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) = €
7.119,00

(142.380-7.119) = **135261**

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (ARROTONDATO A 50 €) € 135.250,00 (centotrentacinquemiladuecentocinquanta euro e zero centesimi)

Con riferimento all'atto di vincolo pertinenziale dell'autorimessa particella 259 sub 12 (immobile non ipotecato e non pignorato) si stima che il valore,



nel caso di vendita unita all'appartamento, possa essere indicato in euro

5.000,00

Lotto 2 –

IMMOBILI “B”, “C”.

Bosco Ceduo

Circa mq. 5140 x € 1,00 € 5.140,00

Vigneto

Circa mq. 2310 x € 8,00 € 18.480,00

Totale € 23.620,00

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 (ARROTONDATO A 50 €)

€ 23.600,00 (ventitremilaseicentoeuroezerocentesimi)

Allegati:

(All. 1 – Documentazione fotografica)

(All. A – Relazione notarile)

(All. B – atto Notaio Ambrosini in data 05.09.2012 n. 120818/37145 di rep.)

(All. C – atto Notaio Ambrosini in data 20.03.2014 n.122408/37915 di rep.)

(All. D – Certificato di stato libero 1)

(All. E – Certificato di stato libero 2)



(All. F – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile “A”)

(All. G – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile “B”)

(All. H – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile “C”)

(All. I – atto di vincolo pertinenziale in data 25.7.2008 N. 113451/33254)

(All. L – ispezioni ipotecarie del 20.08.2021)

(All. M - Attestato di Certificazione Energetica)

(All. N– immobile “A” Risposta del Direttore dell’Ufficio Territoriale di
Brescia dell’Agenzia delle Entrate)

(All. O– immobili “B” e “C” Risposta del Direttore dell’Ufficio Territoriale
di Brescia dell’Agenzia delle Entrate)

(All. P – SCIA protocollata in data 4.6.2013 n. 20130004179 Prot. ed elaborato
grafico)

(All. Q – Certificato di idoneità statica)

(All. R – Certificato di Destinazione Urbanistica)

(All. S – Estratti da P.G.T.)

Darfo Boario Terme, 20.08.2021

Il Perito CTU:

(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

