

PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO N. 2

Immobili siti in Comune di Desenzano del Garda in quota di proprietà 1/3 ciascuno - [REDACTED]

mappali:

Fg. 6 mapp. 76 sub. 2

Fg. 6 mapp. 76 sub. 1

Fg. 6 mapp. 75 sub. 1

Fg. 6 mapp. 75 sub. 2

Fg. 6 mapp. 75 sub. 3

Risposta all'art. A punto 2

La proprietà degli immobili in questione derivano in forza dei seguenti titoli:

- successione legittima in morte del padre Sig. [REDACTED] mancato in data 18 novembre 1994 di cui dichiarazione registrata a Lonato il 13 marzo 17 al n. 46750 e trascritta il 05 aprile 1997 ai n. 10730/7397 con cui lasciava la quota di 2/3 degli immobili in parti uguali ai figli [REDACTED] (la moglie Sig.ra [REDACTED] rinunciava all'eredità)
- La proprietà dell'immobile in questione è pervenuto alla [REDACTED] poi divenuta [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 05.02.1999 n. 39877 di repertorio e 14365 Raccolta notaio Dott. Antonio Ronchi, registrato a Lonato il 23.02.1999 al n. 100 trascritto a Brescia il 18.02.1999 al n. 4701 Gen. e n. 3233 Part. (titolo a favore che si allega in Copia), **che acquistavano dal Sig. [REDACTED] la quota di 1/3 degli immobili** siti in Desenzano del Garda via Monteforca così distinti:

Catasto Fabbricati

Fg. 6 mapp. 3878 mappale soppresso che ha generato il mappale 76 con rel. Sub.

Fg. 6 mapp. 75 sub. 1

Fg. 6 mapp. 75 sub. 2

Fg. 6 mapp. 75 sub. 3

Fg. 6 mapp. 43

Fg. 6 mapp. 77

Fg. 6 mapp. 78

Fg. 6 mapp. 79

Fg. 6 mapp. 120

A sua volta il Sig. [REDACTED] aveva acquistato i suddetti immobili con atto notaio [REDACTED] del 18.04.1975 rep. N. 28576/14994 registrato a Salò il 02.05.1975 al n. 1194 Vol. 128.

Risposta all'art. A punto 3 a

Lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche presso il Comune di Desenzano, dove risultano residenti nel suddetto immobile:

[REDACTED]



Contestualmente si allega Certificato Estratto per Riassunto di Matrimonio nel quale si attesta che i Sigg. [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Sirmione in data 18 ottobre 1986, con atto 20.11.1995 notaio [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei Beni. -

Risposta all'art. A punto 3 b

Si allega visura camerale storica della [REDACTED]

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Risposta all'art. B punto 1;

Lo scrivente in riferimento al quesito formulato dall'Ill.mo G.E. ha cercato più volte, di effettuare il sopralluogo presso l'immobile, oggetto della presente valutazione peritale, sito in Comune di Desenzano, Località Monte Forca, solo in data 18 dicembre 2019 si è dato inizio delle Operazioni Peritali

Pertanto dalle risultanze del suddetto sopralluogo eseguito è emerso che:

Gli immobili di cui al Fg.6 distinto in mappa con il n.76 sub. 1 – 2 e n. 75 sub. 1 – 2 - 3 – risultano attualmente occupati dalla famiglia [REDACTED]

Gli immobili in oggetto, sono ubicati nel Comune di Desenzano, Località Monte Forca, gli stessi confinano (partendo da nord in senso orario):

mappale n 73 – 74 – 245 - 65 - 153 - 154 – 97 -162 – 157 – 93 - Via Soiolo

Gli immobili sono siti a nord e alle immediate vicinanze della strada principale via Soiolo che da Desenzano porta a Lonato, inoltre gli stessi sono posti in estrema vicinanza alla Tangenziale Brescia – Desenzano – nonché casello autostradale di Desenzano Del Garda.- Gli immobili in questione fanno parte di un grande compendio immobiliare prestigioso, dove il mappale n. 75 sub. 1 - 2 – 3 sostanzialmente è un edificio in corso di costruzione, in quanto, la costruzione è stata realizzata solo al rustico, pertanto con muri perimetrali struttura, solaio intermedio e tetto, ed attualmente è in uso come ricovero per attrezzi agricoli e legnaia;

Il mappale 76 sub 1- 2, invece è una grande villa residenziale con annesso garage, piscina ed annessi locali, gazebo, locali ad uso spogliatoio, stalle ricovero cavalli, campo da calcetto/tennis ed annesse tribune, il tutto contorniato da parco e giardino.-

Catastralmente sono così distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda:

Fg.6 mapp. 75 sub.1 cat. F3

R.C. € -----

Fg.6 mapp. 75 sub.2 cat. F3

R.C. € -----

Fg.6 mapp. 75 sub.3 cat. F3

R.C. € -----

Fg.6 mapp. 76 sub.1 z.c. n2 cat. A/8 cl.2 Cons. Vani 15,5

R.C. € 3.001,91

Fg.6 mapp. 76 sub.2 z.c. n2 cat. C/6 cl.2 Cons. mq.75

R.C. € 236,28

Alla tenuta si accede diramando direttamente da via Soiolo in prossimità della biforcazione che da via Soiolo, porta in direzione Lonato, da qui tramite due grandi cancelli carrai, si entra, dal primo di sinistra nella zona dove è ubicato l'edificio distinto in mappa con il n. 75 e suoi subalterni, dall'altro cancello invece percorrendo la strada interna, si sale di quota fino alla villa che è disposta su tre livelli.-

I mappale 75 ed i suoi subalterni, è posto ad ovest rispetto alla restante proprietà nella zona ovest, ed è un edificio non ancora terminato in quanto, risultano edificati i soli i muri perimetrali, la soletta ed il tetto, pertanto la situazione di fatto è al rustico delle sole strutture, attualmente l'intero edificio è adibito a legnaia, ricovero attrezzi macchine agricole, ed al piano primo ricovero auto con accesso da strada il cui piazzale è posto a stesso livello, il manto di copertura dei due corpi più bassi è costituito da unica falda in Eternit, materiale altamente tossico e pericoloso, necessaria pertanto la sua sostituzione con bonifica.-

Il mappale 76 ed i suoi subalterni, come si evince anche dalle planimetrie catastali è composto:

- Da una grande Villa centrale (immobile "A")
- Scuderia cavalli (immobile "B")
- Campo da calcetto e tennis con relative tribune (immobile "C")
- Piscina con annessi locali (immobile "D")
- Spogliatoi zona piscina (immobile "E")
- Locale tecnico (immobile "F")
- Garage interrati

Grande Villa Centrale - Immobile "A"

La grande villa è così strutturata:

Al il primo livello corrispondente al piano seminterrato, trovano ubicazione il grande garage, le cantine, la lavanderia i ripostigli ed in zona ad nord est il grande deposito attrezzi, centralmente la doppia scala che porta al piano terra (prima la villa era composta da due ampi appartamenti prestigiosi, poi è stata unita in un'unica unità immobiliare).-



Al piano terra trovano ubicazione l'ingresso il disimpegno, cucina, la grande veranda chiusa adibita a soggiorno, il grande porticato disposto su tutta la parte esterna ad ovest, ora chiuso, centralmente il doppio blocco scala, ed infine il grande salone adibito a sala biliardo.-

Al Piano primo trovano ubicazione, la doppia scala centrale, il corridoio, n. 4 ampie camere, collegate ai 2 bagni di piano, ed infine n. 2 grandi camere poste in lato nord, asservite ognuna di bagno privato e loggiato. -

L'intera villa è buono stato manutentivo, le finiture dell'immobile sono di ottima fattura e grado, con pareti esterne in pietra, camminamenti esterni in porfido e ghiaietto spaccato, per la parte interrata dove sono allocati i garage, i pavimenti delle cantine e dei ripostigli sono in cemento industriale liscio, alcune pareti del cantinato soprattutto in zona cantine, sono segnate da umidità ascendente.-

Il garage è dotato di basculante elettromeccanica in lamiera colorata, mentre verso il corridoio interno è dotata di porta industriale.-

Il piano terra della villa ha intonaci al civile con tinteggiature di buona fattura, i pavimenti della zona soggiorno, sono tutti in legno a listoni di grande formato, i soffitti sono tutti con travi in legno sbiancato a vista, serramenti in legno di buona fattura, sempre in legno di ottima fattura per la zona veranda trasformata in soggiorno ed in ferro anch'essa di ottima fattura per il porticato chiuso, Porte interne in legno di buona fattura.-

Pavimenti delle camere in parte in legno a listoncini disposti a quadrotti, ed in parte disposti a lisca di pesce, bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, riscaldamento con termosifoni ed impianto di riscaldamento a caldaia autonoma. -

Scuderia Cavalli - Immobile "B"

La scuderia dei cavalli è posizionata in lato a nord -est della proprietà, la scuderia è un a forma semicircolare disposta su unico piano con tetto a due falde, composta da n. 6 box cavalli oltre che al corridoio ed ampio magazzino, atrio e ripostiglio. -

Il fabbricato di recente costruzione, ora causa il cedimento del manto del tetto, in corrispondenza di alcuni box centrali, dovuto forse alla caduta di qualche albero, nel vicino parco, non è operativo, in funzione a detta situazione, che se non sistemata a breve potrà compromettere l'intero fabbricato. -

Il tetto è composto da struttura a raggera composta, da piccole travi reticolari in acciaio zincato a cui sono ancorati dei travetti in legno, con soprastante assito, e manto di copertura in eternit che dovrà essere smaltito e bonificato

I serramenti e le porte, sono in ferro a cornice zincata con le zone centrali in legno massiccio, pavimenti in cemento industriale, impianto elettrico con tubazioni esterne. -

Campo da tennis e calcetto con relative tribune - immobile "C"

In angolo sud-est della proprietà trova ubicazione il campo da calcetto/tennis, completo di recinzioni di protezione ed impianto di illuminazione per uso notturno, lo stesso è asservito in lato ad ovest di ampia Tribuna per gli spettatori. -

Piscina ed annessi locali - immobile "D"

In zona centrale dell'intero compendio immobiliare, sulla zona pianeggiante, posta sulla cuspide della Collinetta, trova ubicazione, la grande piscina con annesso zona solarium, spiaggia, zona gazebo, porticato, zona relax, cucina, spogliatoi. -

Le strutture sono in acciaio di tipo Corten di fattura estremamente moderna, e con finiture esterne in Brise Solei in legno, serramenti scorrevoli in alluminio anodizzato nero, pavimenti in seminato in ciottoli a vista.-

Piscina edificata in opera con sfioratori a bordo in cemento bianco.-

Spogliatoi e bagni - immobile "E"

In zona posta in fregio alla scarpata, che scende verso sud in una semiterazza è posto un piccolo edificio con struttura in muratura sono posti il blocco spogliatoi-bagni, speculare diviso per i due sessi.-

Locale tecnico - immobile "F"

Nello stesso semiterazzamento è posto un piccolo locale tecnico con struttura in muratura.-

Risposta all'art. B punto 2

Si allega estratto catastale dell'intero compendio immobiliare identificato con i mappali 75 e 76 con relativi subalterni.-

Per quanto riguarda la Destinazione Urbanistica lo scrivente, effettuate le ricerche sia preso il Municipio di Desenzano sia sul sito Regionale dove si evince che gli immobili in questione nel P.G.T. Vigente sono classificati in "**Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico – art. 37 bis**" - "**Cascine/ Patrimonio edilizio esterno al TUC rif. PR- 4° schede ed analisi del**



patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato – art.39.1” i due edifici principali asteriscati “edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola – art. 40 “ per la porzione di terreno posto verso la strada antistante il mappale n. 75 “ Fasce o ambiti alberati boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale - art 12 bis.” .-

Identificazione Pregressa dei beni

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare:

per quanto riguarda l'edificio identificato con il fg. 6 mappale ex 3878 ora n. 76 si evince che:

- l'edificio primario è stato edificato anteriormente alla data del 01.09.1967
- che successivamente sono state eseguite opere di restauro di cui C.E. n. 2670 del 29.12.1978 e Variante n. 2943 e n. 2944 del 03.03.1980 – C.E. n. 5968 del 31 maggio 1990 (inerente la chiusura loggiato piano primo), C.E. n. 7217 del 01 febbraio 1995 (inerente l'ampliamento autorimessa interrata), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 163 del 31 luglio 2009 inerente il campo da calcetto e tennis + tribune, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 161 del 31 luglio 2009 inerente il gazebo a servizio della piscina esistente, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 158 del 31 luglio 2009 inerente il locale tecnico a servizio della piscina di pertinenza dell'abitazione, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 164 del 31 luglio 2009 inerente la piscina di pertinenza dell'abitazione, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 159 del 31 luglio 2009 inerente la stalla con ricovero cavalli di pertinenza dell'abitazione, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 160 del 31 luglio 2009 inerente lo spogliatoio a servizio della piscina di pertinenza dell'abitazione.-

per quanto riguarda l'edificio identificato con il fg. 6 mappale n. 75 si evince che:

- L'edificio è stato autorizzato con C.E. n. 2671 del 29.12.1978 e Variante n. 3794 del 03.12.1982
- Che sono state presentate domande di Condono Edilizio, distinte con i n. 288/95 - 289/95 - 290/95 dell'01.03.1995 detto condono trasformava anche dette porzioni in residenziale.-

La proprietà dell'immobile in questione è pervenuta ai fratelli

in forza di:

- successione legittima in morte del padre Sig. mancato in data 18 novembre 1994 di cui dichiarazione registrata a Lonato il 13 marzo 17 al n. 46750 e trascritta il 05 aprile 1997 al n. 10730/7397 con cui lasciava la quota di 2/3 degli immobili in parti uguali ai figli (la moglie Sig.ra rinunciava all'eredità)

La proprietà dell'immobile in questione è pervenuto alla poi divenuta **in forza di:**

- dell'atto di compravendita del 05.02.1999 n. 39877 di repertorio e 14365 Raccolta notaio Dott. registrato a Lonato il 23.02.1999 al n. 100 trascritto a Brescia il 18.02.1999 al n. 4701 Gen. e n. 3233 Part. (titolo a favore che si allega in Copia), che acquistavano dal Sig. la quota di 1/3 degli immobili siti in Desenzano del Garda via Monteforca.-
- A sua volta il Sig. aveva acquistato i suddetti immobili con atto notaio del 18.04.1975 rep. N. 28576/14994 registrato a Salò il 02.05.1975 al n. 1194 Vol. 128.

Dal punto di vista catastale, si evince che:

Dalla costruzione dell'edificio da ricerche fatte presso l'ufficio territoriale del catasto di Brescia negli ultimi 20 anni l'immobile ha avuto le seguenti variazioni catastali:

Per quanto riguarda il mappale 76 ex mappale 3878

- Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 il mappale distinto in mappa con il Fg. 6 n. 3878 Cat. A/6 cl1 vani 6,5
- Variazione del 01.01 1992 variazione del Quadro tariffario
- Variazione del 01.01 1994 Rettifica Zona Censuaria art.2 Legge del 24.03.93 n. 75 n. 100000.1/1994
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 03.09 2003 protocollo n. 247575 in atti dal 03.09.2003 n. 32156.1//2003 - pertanto il mappale n. 3878 veniva soppresso e generato il mappale n. 76



- Variazione del 28.10 2005 protocollo n. BS0336064 in atti dal 28.10.2005 per Divisione Ampliamento n. 105712.1/2005

Per quanto riguarda il mappale 75

- Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 il mappale distinto in mappa con il Fg. 6 n. 75
- Variazione del 31.12.1996 - Inserimento Catastale, Tipo Mappale in atti 31.10.1997 n. 952.1/1996
- Costituzione del 09.01 1999 in Corso di costruzione in atti 09.01.1999 n. D00076.1/1999

Dalle verifiche fatte in loco lo scrivente ha constatato:

Per quanto riguarda il mappale 75

che le planimetrie catastali **sono conformi all'eseguito ed all'autorizzato**, con piccole discordanze nel Sub. 2 dove la planimetria catastale non è ripotata la grande porta in lato ovest.-

Lo scrivente precisa che i tetti dei due avancorpi siti ad est ed ovest, disposti su unico piano, il manto di copertura attualmente è in lastre di Eternit, materiale altamente pericoloso, che secondo la normativa vigente deve essere rimosso e sostituito da una ditta specializzata previa autorizzazione Comunale ed ATS competente.-

Per quanto riguarda il mappale 76 ex mappale 3878

che le planimetrie catastali **non sono conformi all'eseguito ne' all'autorizzato**, con le discordanze:

Al piano interrato sia per quanto riguarda diversa disposizione delle porte interne, sia per quanto riguarda alcune aperture verso l'esterno.-

Al piano terra

Con alcune tramezze della cucina eseguite, e con difformità delle finestrate; zona cucina con nuova apertura a nastro, zona sala biliardo, con trasformazione di finestra in grande finestra sempre a nastro, zona porticato verso nord, dove tutta la campitura dei pilastri, è stata chiusa, generando un giardino d'inverno, tramite la posa di serramenti in ferro.-

Al piano terra

Modifica di alcune tramezze interne, spostamento di porta finestra nella camera in lato nord ovest.-

Dette discordanze sono riportate in un capitolo successivo.-

Risposta all'art. C punto 1

lo scrivente ha provveduto ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente valutazione peritale, da ciò ne è scaturito che l'immobile è occupato come segue: Gli immobili di cui il mappale n. 75 Sub. 1 - 2 - 3 e mappale 76 Sub. 1 abitazione - e Sub. 2 garage, risultano occupati dalla famiglia del Sig. [REDACTED] dove in detti locali hanno la residenza .-

Risposta all'art. C punto 2

Dalle verifiche realizzate presso l'Agenzia delle Entrate di Montichiari e Brescia, dallo scrivente è emerso che **una parte dell'immobile in oggetto**, meglio identificato con il **fg.6 mappale 76 Sub 1 - 2 (pertanto la sola villa ed annessi)** è sta affittata dal Sig. [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] (moglie del Sig. [REDACTED]) con contratto di affitto decorrenza 01.03.2015 e scadenza 28.02.2019 e rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni, detto contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 27.03.2015 al n. 2412 serie 3T, importo della locazione € 600,00 mensili € 7.200,00 annui, in detto contratto non compare citata in nessun modo la soc. [REDACTED] nonostante che la stessa sia proprietaria di 1/3.-

Risposta all'art. C punto 3

In riferimento all'immobile in questione, fatte le opportune verifiche, ed indagini di mercato, lo scrivente determina che il valore locativo dei beni pignorati è pari a:

Per la parte inerente l'abitazione ed annesso garage, distinta in mappa con **il Fg. 6 mappale 76 sub.1 - 2**, Edificio residenziale costituito da grande villa, con annessa grande piscina zona relax, scuderia cavalli, campo da tenni, calcetto, e grande parco che circonda in modo ammagliante li immobili, siti in zona decentrata di Desenzano, di grande valenza ambientale, vicina alle grandi vie di Comunicazione:

€ 3.200.00 mensili pari ad € 38.400.00 annui

Per la parte inerente il fabbricato in corso di costruzione attualmente adibito a garage e magazzini, distinto in mappa con **il Fg. 6 mappale 75 sub.1 - 2 - 3** posto in zona decentrata di Desenzano ma vicina alle grandi vie di Comunicazione:



€ 400,00 mensili pari ad € 4.800,00 annui

Pertanto il canone d'affitto per l'intero compendio immobiliare sarà pari a **3.600,00 €** mensili, e **€ 43.200,00** annui. -

Risposta all'art. D**Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale****Risposta all'art. D punto 1**

In riferimento all'immobile oggetto della presente, lo scrivente ha effettuato tutte le opportune verifiche presso l'Ufficio del Territorio di Brescia, L'ufficio del Registro di Salò - Montichiari, e presso il Comune di Desenzano del Garda, ove risultano le seguenti Iscrizioni o trascrizioni:

- **Ipoteca Legale derivante da Norma ,art. 77 DPR 29.09.1973 nu, 602** iscritta a Brescia in data 15 settembre 2009 rep.11931/22 da [REDACTED] - iscritta in data 28 settembre 2009 - Registro Particolare n. 8980, Registro Generale n.40503, presentazione n. 67, a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario, [REDACTED] contro [REDACTED] capitale pari alla somma di € 153.963,84, TOTALE € 307.927,68 gravante sulla quota di 1/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano Del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 76 sub. 1 (Villa).-
- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta a Brescia in data 12 luglio 2012 rep.5898 Tribunale di Brescia - iscritta in data 03 ottobre 2012 - Registro Particolare n. 5884, Registro Generale n.34182, presentazione n. 58 Tribunale di Brescia, a favore di [REDACTED], domicilio ipotecario, [REDACTED] contro [REDACTED] *(società poi trasformata in Soc. [REDACTED]), capitale pari alla somma di € 614.812,78, TOTALE € 700.000,00 gravante sulla quota di 1/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3 , fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino).-
- **Verbale di pignoramento Immobili** iscritta a Brescia in data 20 settembre 2012 n. repertorio 12539/2012 tribunale di Brescia - trascritto in data 30 ottobre 2012 Registro Particolare n. 25293 Registro Generale n.37660 presentazione n.287, a favore di [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] tutti presso Avv. [REDACTED] , con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con

██████████ (società poi trasformata in Soc. ██████████), gravante sulla quota di 1/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3 , fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino).-

- **Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna** iscritta a Brescia in data 06 febbraio 2013 rep.1224 Tribunale di Brescia - iscritta in data 24 gennaio 2014 Registro Particolare n. 340 Registro Generale n.2378 presentazione n. 4 Tribunale di Brescia, a favore della ██████████ contro ██████████

██████████*(società poi trasformata in Soc. ██████████, capitale pari alla somma di € 148.051,42, TOTALE € 200.000,00 gravante sulla quota di 1/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3 , fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino).-

- **Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna** iscritta a Brescia in data 27 marzo 2014 rep.1135 Tribunale di Brescia - iscritta in data 16 settembre 2014 Registro Particolare n. 5045 Registro Generale n.29750 presentazione n. 71 Tribunale di Brescia, a favore della ██████████

contro ██████████ con sede in ██████████*(società poi trasformata in Soc. ██████████, capitale pari alla somma di € 200.000,00, TOTALE € 200.000,00 gravante sulla quota di 1/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3 , fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino).-

- **Decreto di Sequestro preventivo atto Giudiziario** iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2015 rep.1740/2015 - Tribunale di Brescia – trascritta in data 04 marzo 2015 Registro Particolare n. 4533 Registro Generale n.6905 presentazione n. 111 Tribunale di Brescia, a favore dell'██████████ contro ██████████

██████████ (+ altri due soggetti) fino alla concorrenza pari alla somma di € 9.089.019,00 gravante sulla quota di 1/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato).-



- **Decreto di Sequestro preventivo atto Giudiziario** iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2015 rep.18236/2014 - Tribunale di Brescia – trascritta in data 04 marzo 2015 Registro Particolare n. 4534 Registro Generale n.6906 presentazione n. 112 Tribunale di Brescia, a favore dell' [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] (+ altri due soggetti) fino alla concorrenza pari alla somma di € 16.192.796,11 gravante sulla quota di 2/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3 , fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato).
- **Decreto di Sequestro preventivo atto Giudiziario** iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2015 rep.21566/2014 - Tribunale di Brescia – trascritta in data 04 marzo 2015 Registro Particolare n. 4535 Registro Generale n.6907 presentazione n. 113 Tribunale di Brescia, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] (+ altri due soggetti) fino alla concorrenza pari alla somma di € 721.317,48 gravante sulla quota di 2/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato)
- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta a Brescia in data 28 dicembre 2015 rep.4881 Tribunale di Padova - iscritta in data 12 luglio 2016 Registro Particolare n. 4860 Registro Generale n.27329 presentazione n. 14 Tribunale di Padova, a favore della [REDACTED] domicilio ipotecari [REDACTED] contro Soc. [REDACTED], capitale pari alla somma di € 36.641,49, TOTALE € 50.000,00 gravante su 1/3 proprietà degli immobili, siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino)
- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta a Brescia in data 02 aprile 2019 rep.4881 Tribunale di Brescia al n. 1692 di Rep. - iscritta in data 05 aprile 2019 - Registro Particolare n. 2539, Registro Generale n.15312, presentazione n. 13 Tribunale di Brescia, a favore della [REDACTED] domicilio ipotecario, [REDACTED] contro Soc. [REDACTED] capitale pari alla somma di € 8.583.087,21, Interessi € 2.446.179,85 spese € 120.732,94, TOTALE € 11.150.000,00 gravante su 1/3 proprietà degli immobili, siti in

Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino)

- **Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta a Brescia in data 02 aprile 2019 rep.1692 Tribunale di Brescia - iscritta in data 05 aprile 2019 - Registro Particolare n. 2540, Registro Generale n.15313, presentazione n. 14 Tribunale di Brescia, a favore della [REDACTED] domicilio ipotecario, [REDACTED] contro [REDACTED] capitale pari alla somma di € 5.000.000,00, Interessi € 120.000,00 spese € 80.000,00, TOTALE € 5.200.000,00 gravante su 2/3 proprietà degli immobili, siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino)

- **Verbale di pignoramento Immobili** iscritta a Brescia in data 12 giugno 2019 - n. repertorio 5416 Ufficiale Giudiziario - trascritto in data 19 giugno 2019 Registro Particolare n.17457 Registro Generale n.27749 presentazione n.57, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] gravante su 1/3 proprietà degli immobili, siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino)

- **Verbale di pignoramento Immobili** iscritta a Brescia in data 17 giugno 2019 - n. repertorio 5416 Ufficiale Giudiziario - trascritto in data 19 giugno 2019 Registro Particolare n. 17728 Registro Generale n.28242 presentazione n.25, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su 2/3 proprietà degli immobili, siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato e Botticino)

Lo scrivente specifica che tutte le formalità sopra esposte potranno essere cancellate con la presente procedura esecutiva, con stralcio delle ipoteche previa autorizzazione dei soggetti le cui ipoteche sono a loro favore e con ordine del Giudice al Conservatore dei Registri Immobiliari, previo sollievo da ogni responsabilità in merito di effettuare i relativi annotamenti di cancellazione tranne al:



- **Decreto di Sequestro preventivo atto Giudiziario** iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2015 rep.1740/2015 - Tribunale di Brescia – trascritta in data 04 marzo 2015 Registro Particolare n. 4533 Registro Generale n.6905 presentazione n. 111 Tribunale di Brescia, a favore dell'██████████ con sede in ██████ contro ██████ (+ altri due soggetti) fino alla concorrenza pari alla somma di € 9.089.019,00 gravante sulla quota di 1/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato).
- **Decreto di Sequestro preventivo atto Giudiziario** iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2015 rep.18236/2014 - Tribunale di Brescia – trascritta in data 04 marzo 2015 Registro Particolare n. 4534 Registro Generale n.6906 presentazione n. 112 Tribunale di Brescia, a favore del ██████████ con sede in ██████ contro ██████ (+ altri due soggetti) fino alla concorrenza pari alla somma di € 16.192.796,11 gravante sulla quota di 2/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3 , fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato).
- **Decreto di Sequestro preventivo atto Giudiziario** iscritta a Brescia in data 11 febbraio 2015 rep.21566/2014 - Tribunale di Brescia – trascritta in data 04 marzo 2015 Registro Particolare n. 4535 Registro Generale n.6907 presentazione n. 113 Tribunale di Brescia, a favore dell'██████████ contro ██████ (+ altri due soggetti) fino alla concorrenza pari alla somma di € 721.317,48 gravante sulla quota di 2/3 della proprietà degli immobili siti in Comune di Desenzano del Garda, distinti in mappa con il fg.6 mappale 75 sub. 1 – 2 – 3, fg.6 mappale 76 sub. 1 – 2 + (altre proprietà in Lonato)

Situazione aggiornata al 18.02.2019

In seguito ad accesso atti eseguito dallo scrivente presso l'Ufficio ICU/Tributi del Comune di Desenzano, con mail l'Area Tributi del Comune di Desenzano recapitava PEC in data 25.05.20202 allo scrivente la situazione inerente le tasse e tributi non pagati con le seguenti determinazioni:

Per quanto riguarda IMU dovuta dalla Soc. [REDACTED] risultano non pagati i seguenti importi per i soli mappali **76** sub 1 - 2:

ICI anno 2011	€ 725,00
IMU anno 2012	€ 2.592,00
IMU anno 2013	€ 2.635,00
IMU anno 2014	€ 2.610,00
IMU anno 2015	€ 2.561,00
IMU anno 2016	€ 2.541,00
IMU anno 2017	€ 2.502,00
IMU anno 2018	€ 2.460,00
IMU anno 2019	€ 2.142,00
IMU anno 2020	€ 771,00
Totale	€ 20.768,00

Per quanto riguarda IMU dovuta dal Sig. [REDACTED] risultano non pagati i seguenti importi per i soli mappali 76 sub 1 - 2½ :

IMU anno 2012	€ 2.485,00
IMU anno 2013	€ 2.896,30
IMU anno 2014	€ 2.610,00
IMU anno 2015	€ 2.551,00
IMU anno 2016	€ 2.569,00
IMU anno 2017	€ 2.530,00
IMU anno 2018	€ 2.488,00
IMU anno 2019	€ 2.439,00
IMU anno 2020	€ 771,00
Totale	€ 21.339,30

Per quanto riguarda IMU – Tasi e Tari dovuta dal Sig. [REDACTED] risultano non pagati i seguenti importi per i soli mappali 76 sub ½ :

IMU anno 2013	€ 837,86
IMU anno 2014	€ 619,00
IMU anno 2015	€ 607,00
IMU anno 2016	€ 608,00
IMU anno 2017	€ 599,00



IMU anno 2018	€ 589,00
IMU anno 2019	€ 578,00
IMU anno 2020	€ 181,00
TASI anno 2014	€ 851,18
TASI anno 2015	€ 837,41
TARI anno 2018	€ 454,00
TARI anno 2019	<u>€ 454,00</u>
Totale	€ 7.210,45

Pertanto ne consegue che per il mappale n. 76 sub.1-2 in totale non sono state pagate::

Dalla Soc. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 20.768,00
Dal Sig. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 21.339,30
Dal Sig. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	<u>€ 7.210,45</u>
Totali generali tasse non pagate mappale 76 sub. 1 - 2	€ 49.317,75

Per quanto riguarda IMU dovuta dalla Soc. [REDACTED] risultano non pagati i seguenti importi per i soli mappali 75 sub 1- 2 - 3:

IMU anno 2015	€ 3.543,93
IMU anno 2016	€ 3.314,33
IMU anno 2017	€ 2.609,07
IMU anno 2018	€ 2.579,80
IMU anno 2019	<u>€ 2.537,63</u>
Totale	€ 14.586,78

Per quanto riguarda IMU dovuta dal Sig. [REDACTED] risultano non pagati i seguenti importi per i soli mappali 75 sub 1- 2 - 3:

IMU anno 2015	€ 3.543,93
IMU anno 2016	€ 3.314,33
IMU anno 2017	€ 2.609,07
IMU anno 2018	€ 2.579,80
IMU anno 2019	<u>€ 2.537,63</u>
Totale	€ 14.586,78

Per quanto riguarda IMU – Tasi e Tari dovuta dal Sig. [REDACTED] risultano non pagati i seguenti importi per i soli mappali 75 sub 1- 2 - 3:

IMU anno 2015	€ 3.543,93
IMU anno 2016	€ 3.314,33
IMU anno 2017	€ 2.609,07
IMU anno 2018	€ 2.579,80
IMU anno 2019	€ 2.537,63
Totale	€ 14.586,78

Pertanto ne consegue che per il mappale n. 76 sub.1-2 in totale non sono state pagate::

Dalla Soc. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 20.768,00
Dal Sig. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 21.339,30
Dal Sig. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 7.210,45
Totali generali tasse non pagate mappale 76 sub. 1 - 2	€ 49.317,75

Pertanto ne consegue che per il mappale n. 75 sub.1-2-3 in totale non sono state pagate:

Dalla Soc. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 14.586,78
Dal Sig. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 14.586,78
Dal Sig. [REDACTED] tasse non versate per un Totale	€ 14.586,78
Totali generali tasse non pagate mappale 76 sub. 1 - 2	€ 43.760,34
Totale generale tasse non pagate mappale 76 - 75 con relativi sub.	€ 93.078,09

Risposta all'art. D punto 2

Lo scrivente precisa che gli immobili in questione non fanno parte di nessun condominio essendo villa singola con fabbricati ed accessori annessi + ed altre unità immobiliari non ancora terminate.-



Risposta all'art. E
Regolarità edilizia ed urbanistica

Risposta all'art. E punto 1

L'immobile oggetto della presente Es.Imm. sito in Desenzano del Garda distinto con fg.6 mappale 75 sub.1 – 2 – 3, mappale 76 sub.1 - 2, le Pratiche Edilizie sono le seguenti:

⊕ per quanto riguarda l'edificio identificato con il **fg. 6 mappale ex 3878 ora n. 76** si evince che:

- l'edificio primario è stato edificato anteriormente alla data del 01.09.1967
- che successivamente sono state eseguite opere di restauro di cui C.E. n. 2670 del 29.12.1978 e Variante n. 2943 e n. 2944 del 03.03.1980 – C.E. n. 5968 del 31 maggio 1990 (inerente la chiusura loggiato piano primo), C.E. n. 7217 del 01 febbraio 1995 (inerente l'ampliamento autorimessa interrata), Permesso di Costruire in Sanatoria n. 163 del 31 luglio 2009 inerente il campo da calcetto e tennis + tribune, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 161 del 31 luglio 2009 inerente il gazebo a servizio della piscina esistente, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 158 del 31 luglio 2009 inerente il locale tecnico a servizio della piscina di pertinenza dell'abitazione, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 164 del 31 luglio 2009 inerente la piscina di pertinenza dell'abitazione, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 159 del 31 luglio 2009 inerente la stalla con ricovero cavalli di pertinenza dell'abitazione, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 160 del 31 luglio 2009 inerente lo spogliatoio a servizio della piscina di pertinenza dell'abitazione.-

⊕ per quanto riguarda l'edificio identificato con il **fg. 6 mappale n. 75** si evince che:

- L'edificio è stato autorizzato con C.E. n. 2671 del 29.12.1978 e Variante n. 3794 del 03.12.1982
- Che sono state presentate domande di Condono Edilizio, distinte con i n. 288/95 - 289/95 - 290/95 dell'01.03.1995 detto condono trasformava anche dette porzioni in residenziale.-

Dall'**analisi di tutta la documentazione tecnico urbanistica**, eseguita dallo scrivente, confrontata con lo stato di fatto, con le schede catastali originarie, con le varie Autorizzazioni, Permessi di Costruire ,e permessi di Costruire in Sanatoria, si ritiene che:

Per quanto riguarda l'edificio identificato con il **fg. 6 mappale ex 3878 ora n. 76 le opere eseguite non siano conformi né all'autorizzato, né alle planimetrie catastali**, con grosse discrepanze sia:

Per la Villa principale, con chiusura dei porticati del piano terra, mediante la posa di serramenti a ridefinizione del nuovo spazio abitabile, con modifica del numero, nella forma, dimensioni, riposizionamento delle finestrate in facciata; con apertura di nuove finestrate nella zona dell'interrato.-

Per la piscina, con modifiche sostanziali alla sagoma e dimensione della stessa, con modifiche alle stanze accessorie quali porticati, cucina, rip. anch'essi edificati in difformità, in modo sostanziale, come aspetto architettonico e non conformi, neanche alla relativa planimetria catastale, infatti dalla comparazione tra l'autorizzato ed il realizzato, si evince che invece sono due entità differenti tra loro, verificabile anche dalla comparazione delle ortofoto ufficiali, anni 2007 – 2012 - 2015 che in maniera inequivocabile argomenta la situazione attuale .-

Per quanto riguarda l'edificio identificato con il **fg. 6 mappale n. 75** si evince che lo stesso non è mai stato completato, vi sono delle lievi differenze, in facciata a nord dell'avancorpo più basso, dove è stata realizzata un portone non autorizzato, nessun fine lavori è mai stato depositato presso il comune di Desenzano del Garda, così come il collaudo statico.-

Per il completamento dell'edificio, dovrà essere fatta nuova Pratica Edilizia .-

Risposta all'art. E punto 2

Alla luce delle verifiche eseguite dallo scrivente, e dalla situazione in loco, preso in esame il P.G.T. Vigente, per la tipologia delle opere eseguire senza Permesso di Costruire, previo complicato e necessario iter burocratico presso:

- ❖ il Municipio di Desenzano del Garda per la parte Edilizia Urbanistica
- ❖ la Soprintendenza per i Beni Architettonici Artistici e del Paesaggio di Brescia per le Autorizzazioni Ambientali

dopodiché e solo allora, le opere dovrebbero essere Sanate.-

Lo scrivente precisa che secondo il P.G.T. Vigente sia per la Villa principale, sia per l'edificio Residenziale non ancora ultimato, nella Cartografia di Piano, i suddetti edifici risultano asteriscati" **"edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola – art. 40 "**, gli



stessi hanno a disposizione un'incremento volumetrico pari al 10 % con un massimo di 50 mq. pertanto essendo il piano terra composto da 158,00 mq. Autorizzati ed il piano primo pari a mq 175 mq. per un totale di 333,00 mq. $\times 10 \% =$ a mq 33,30 possibili in ampliamento.-

Il porticato che è stato chiuso è attualmente pari a mq.60 ,00 ne consegue che solo due campate pari a mq 33,00 potranno essere Sanate e non l'intero porticato chiuso ,come invece è attualmente, che pertanto dovrà essere demolito-

Per quanto riguarda la piscina essendo la stessa non conforme, lo scrivente ritiene che nonostante tutto solo le porzioni Chiuse e facenti volume non potranno essere sanate, anche la presente pratica sa dispendiosa ed onerosa.-

Risposta all'art. E punto 3

Lo scrivente dichiara che le variazioni da eseguire, sono:

- Pratica di Concessione in Sanatoria per le difformità interne e di facciata della Villa, e della piscina, ivi compreso il complesso iter di conformità ambientale
- Rifacimento delle schede catastali, inerenti la villa e la zona piscina ora non conformi

Le stesse potranno essere eseguite a cura dell'aggiudicatario entro i centoventi giorni dall'aggiudicazione, le spese presenti per detta pratica sono ipotizzabili come segue:

Pratica Edilizia in Sanatoria a cura di un professionista abilitato

Rilievo generale	€ 2.500,00
Pratica edilizia completa	€ 5.500,00
Pratica Ambientale completa	€ 6.500,00
Pratica totale costi tecnici	€ 14.500,00
Tasse, oblazioni e multa per il danno ambientale	€ 45.000,00
Totale spese presunte per pratica in sanatoria	€ 59.500,00 +i.v.a. parz.

Pratica catastale a cura di un professionista abilitato

Rifacimento planimetrie catastali +TM.	€ 2.500,00
Tasse per planimetrie	€ 250,00
Totale spese tecniche + tasse ecc.	€ 2.750,00 +I.V.A. parz.

Risposta all'art. E punto 5

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Desenzano del Garda è emerso, che per le pratiche edilizie eseguite non si è reperito la data della fine dei lavori .-

Risposta all'art. F**Formazione dei lotti****Risposta all'art. F punto 1**

Lo scrivente visti la tipologia dei beni oggetto della presente Es. Imm., per la tipologia dell'intero compendio immobiliare, costituito da villa, con piscina e locali annessi, garage, scuderie cavalli, ed ulteriore edificio posto a latere non ancora ultimato, per la tipologia particolare dell'intero compendio immobiliare, non consente che lo stesso possa essere venduto separatamente o diviso, pertanto ne consegue che il **lotto 1** sia costituito dei seguenti immobili:

Fg.6 mapp. 75 sub.1 cat. F3	R.C. € -----
Fg.6 mapp. 75 sub.2 cat. F3	R.C. € -----
Fg.6 mapp. 75 sub.3 cat. F3	R.C. € -----
Fg.6 mapp. 76 sub.1 z.c. n2 cat. A/8 cl.2 Cons. Vani 15,5	R.C. € 3.001,91
Fg.6 mapp. 76 sub.2 z.c. n2 cat. C/6 cl.2 Cons. mq.75	R.C. € 236,28

Risposta all'art. F punto 2

Gli immobili oggetto della presente Es.Imm. sono pignorati contro:

- **Soc. [REDACTED]** che è proprietaria per 1/3,
- **[REDACTED]** che è proprietario per 1/3,
- **[REDACTED]** che è proprietario per 1/3,

pertanto la somma delle quote di proprietà porta al fatto, che gli immobili siano pignorati **per l'intera proprietà.**-

Risposta all'art. F punto 3

Essendo un unico lotto, lo stesso ha caratteristiche omogenee, il perito attribuirà i relativi valori sia per l'edificato che per le corti.-

Risposta all'art. F punto 4

Dalle indagini fatte sia in Municipio sia in Agenzia Entrate che in Conservatoria, non risulta il presente nessun atto di vincolo pertinenziale.-



Risposta all'art. G**Valore del Bene e costi****Risposta all'art. G punto 1****METODO DI STIMA**

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio che interessa considerare. -

Del caso in oggetto, confortati anche dal codice civile, il più probabile valore è quello del valore venale del bene.-

Il valore venale è "**il valore che il bene assume nel mercato**" e quindi, il compito del perito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili al bene da compratori e venditori ordinari. -

E' da escludere che possa applicarsi un metodo di stima analitico perché la situazione di mercato vista la grande ed epocale crisi economica, è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene ed il valore capitale corrispondente.-

Infatti il mercato immobiliare Bresciano in generale, dal 2008 ha avuto una fase riflessiva, che ha prodotto un rallentamento sostanziale del numero delle transazioni immobiliari e un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite.-

La domanda di immobili sia residenziali sia di terreni edificabili e non, è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata, influenzando pertanto in modo sostanziale e negativo sui valori degli immobili.-

La minor propensione ad investire è causata fondamentalmente da:

- Difficoltà connesse alla locazione, dovute all'allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l'immobile.-
- L'inasprimento della pressione fiscale sugli immobili che hanno colpito la redditività dell'investimento e la diminuzione dei canoni.
- Allungamento dei tempi di compravendita dell'immobile.
- Tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore.
- Ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, ivi comprese le aree edificabili, necessari per collocare l'offerta in esubero.
- Difficoltà di finanziamento del mercato immobiliare da parte delle Banche.

La stima quindi dell'immobile si esplica attraverso due fasi:

3. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi .-

4. attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare

Trattandosi di un compendio immobiliare costituito da grande villa, con annesso parco, piscina e locali annessi, scuderia cavalli, campo da calcetto e da tennis, ed edificio residenziale edificato al rustico, l'unità di consistenza e' il **mq.-**

Sono stati esclusi i valori eccezionali affinché il confronto fosse la reale espressione del mercato ordinario.-

VALUTAZIONE FINALE

Il valore dell'immobile viene stabilito pertanto tenendo conto della sua ubicazione nel territorio del Comune di Desenzano del Garda, della reale consistenza, dalla tipologia, considerando il fatto che lo stesso sia ubicato in una zona decentrata rispetto al territorio urbano della città di Desenzano, ben asservito dalle vie di comunicazione, dallo stato di conservazione e vetustà, trattandosi per una parte edificato ante 1967 e poi ampliato e Sanato in tempi recenti a ridosso degli anni 90 e successivi, facendo riferimento ai recenti prezzi commerciali praticati negli ultimi anni per beni consimili, si è potuto stabilire un valore reale e commerciale del **lotto n.1 sito nel Comune Censuario di Desenzano del Garda** pari ad **€ 2.457.918,00** * diconsi **€ duemilioniquattrocentocinquantasettemilanovecentodiciotto, zezero*** così ripartiti, comprendendo nel computo le murature.- ***(- ulteriori detrazioni sotto esposte, che eventualmente l'Ill.mo G.E. vorrà applicare e detrarre).-**

Edificio in corso di costruzione al Rustico mappale 75 sub. 1-2-3-

Sub.1

Piano Terra

In corso costruzione mq. 147,00

Piano Primo

In corso costruzione mq. 151,70

Totale mq. 298,70

Totale Sub. 1 mq. 298,70 x 50% x 2.800,00 €/mq = € 418.180,00

Sub.2

Piano Terra

In corso costruzione mq. 80,00

Totale mq. 80,00

Totale Sub. 1 mq. 80,00 x 50% x 2.800,00 €/mq = € 112.000,00

Sub.3

Piano Terra

In corso costruzione mq. 83,00

Totale mq. 83,00



Totale Sub. 1 mq. 83,00 x 50% x 2.800,00 €/mq = € 116.200,00

Giardino esclusivo

Totale Terra mq. 3.170 x 15,00 x €/mq = € 47.550,00

Totale mapp. 75 sub. 1 - 2 - 3 **€ 693.930,00**

Edificio adibito a Villa di cui i mappale 76 sub. 1-2

Sub. 1

Grande villa residenziale edificio "A"

Piano Interrato

Cantine - Lavanderia

Totale mq. 180,30 x 50 % = mq.90,15 x 2.800,00 €/mq = € 252.420,00

Piano terra

Zona a giorno

Totale mq. 154,74 x 2.800,00 €/mq = € 433.272,00

Zona porticato chiuso

Totale mq. 33,00 x 50 % = mq.16,50 x 2.800,00 €/mq = € 46.200,00

Piano Primo

Zona Notte

Totale mq. 167,34 x 2.800,00 €/mq = € 468.552,00

Zona loggiato

Totale mq. 17,62 x 50 % = mq.8,81 x 2.800,00 €/mq = € 24.668,00

Totale

€ 1.225.112,00

Scuderia cavalli e magazzini annessi "B"

Piano terra

Box cavalli e magazzini annessi

Totale mq. 243,60 x 0,7* = mq.170,52 x 900,00 €/mq = € 153.468,00

* coefficiente di vetustà 0,70 dovuto alla grave carenza del tetto

Campo da calcetto e campo da tennis completo

Di tribune "C"

Valutazione a "corpo"

Totale mq. 910 circa = € 80.000,00

Piscina ed annessi locali - immobile "D"

Piano terra

Piscina considerata a corpo =

€ 80.000,00

Locali annessi portico, cucina

Totale mq. 140 x 1.500,00 €/mq = € 210.000,00

Locale Tecnico

Totale mq. 25 x 40% 1.500,00 €/mq = € 15.000,00

Totale

€ 305.000,00

Spogliatoi e bagni - immobile "E"

Locali spogliatoi

Totale mq. 40,48 x 50% x 1.500,00 €/mq = € 30.360,00

Locale tecnico - immobile "F"

Locali tecnico

Totale mq. 11,00 x 40% x 1.500,00 €/mq = € 6.600,00

Parco

Giardino esclusivo

Totale Terra mq. 24.900 x 12,00 x €/mq = € 298.800,00

Totale mapp.76 sub. 1 - 2 € 2.099.340,00

Totale Gen.(mapp.75 sub.1-2-3 +-mapp.76 sub.1- 2) € 2.793.270,00

Da Detrarre

Totale spese tecniche + oneri in sanatoria ecc. € -59.500,00 +I.V.A. parz.

Totale spese tecniche per nuovo accatastamento € -2.750,00 +I.V.A. parz.

Totale generale € -62.250,00 +I.V.A. parz.

Detrazione per vendita Forzosa - 10% € -273.102,00

Totale valutazione Generale Compendio n. 2 € 2.457.918,00

Da detrarre le seguenti cifre se il G.E. lo riterrà opportuno:

Totale generale tasse non pagate mappale 76 sub. 1 - 2 € -49.317,75

Totale generale tasse non pagate mappale 75 sub. 1 - 2 - 3 € - 43.760,34

Totale da eventualmente detrarre € - **93.078,09**

Valore quota	1/3 =ad € 819.306,00
Valore quota	1/3 =ad € 819.306,00
Valore quota	1/3 =ad € 819.306,00

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it