

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 1319/2011

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore Procedente

**ING Lease Italia spa**

con Sede legale in Brescia  
Via Pietro Nenni n. 18  
C. F. e P. Iva 03322380175

Rappresentato dagli Avvocati

Andrea Zaglio ed Augusto Azzini  
con studio in Brescia  
Piazza della Loggia n.5  
Tel. +39 030 2408170 Fax +39 030 3758423  
Pec a.azzini@zaglio-orizio.eu

Esecutato

**Omissis**

con sede legale in xxx  
Via xxx  
C.F. xxx  
P. Iva xxx

Intervenuti alla data di stima

**Locam Gestioni srl**

con sede legale in Roma  
Via Vincenzo Lamaro n. 13  
C.F. e P. Iva 11442291008

Rappresentato dagli Avvocati

Stefano Moretti e Cristina Mosca  
con studio in Milano  
Corso Plebisciti n. 9  
Tel. +39 02 87247175 Fax +39 02 87257176  
Pec stefano.moretti@milano.pecavvocati.it  
cristina.mosca@milano.pecavvocati.it

e

**BCC NPLS 2022 Srl**

con sede legale in Conegliano (Tv)  
Via Vittorio Alfieri n. 1  
C.F. 05316750263

Rappresentato dagli Avvocati

Mario Vanzo e Vittorio Vanzo  
con studio in Brescia  
Via G. Savoldo n. 3  
Tel. +39 030 9991445 Fax +39 030 9991390  
Pec mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it  
vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it



**Agenzia delle Entrate - Riscossione**

in persona del Legale Rappresentante pro tempore  
in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi  
per la provincia di Brescia  
con sede in Roma  
Via Giuseppe Grezar n. 14  
C.F. e P. IVA 13756881002

Rappresentato dal Procuratore

Ermanno Buzzi  
presso sportello di riscossione  
Via Cefalonia n. 49 - 25124 Brescia  
Pec pct@pec.agenziariscossione.gov.it



Esperto incaricato

Ing. Fausta Magnaghi Gambi  
Via M. Cerutti 59 - 25017 Lonato del Garda (Bs)  
C.F. MGN FST 59R65 F205W  
Tel. +39 030 9132105  
Fax +39 030 2810964  
E mail fmgambi@alice.it  
Pec fausta.magnaghi.gambi@ingpec.eu  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1829  
Iscritto all'Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n. 672



**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Identificazione dei Lotti**  
**LOTTO 1**

**Descrizione sintetica**

Appartamento trilocale con portico d'ingresso posto al piano rialzato

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

**Identificativi catastali**

**Unità Immobiliari**

- foglio 61, part. 11790, sub. 3, categoria A/2, cl. 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 78 mq.,  
escluse aree scoperte 71 mq., rendita Euro 216,91, piano T

**LOTTO 2**

**Descrizione sintetica**

Appartamento bilocale con portico d'ingresso posto al piano rialzato

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

**Identificativi catastali**

**Unità Immobiliari**

- foglio 61, part. 11790, sub. 4, categoria A/2, cl. 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 56 mq.,  
escluse aree scoperte 51 mq., rendita Euro 216,91, piano T

**LOTTO 3**

**Descrizione sintetica**

Appartamento trilocale con portico d'ingresso posto al piano rialzato

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

**Identificativi catastali**

**Unità Immobiliari**

- foglio 61, part. 11790, sub. 6, categoria A/2, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie totale 66 mq.,  
escluse aree scoperte 63 mq., rendita Euro 247,90, piano T



## LOTTO 4

### Descrizione sintetica

Appartamento trilocale con portico d'ingresso posto al piano seminterrato

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 13, categoria A/2, cl. 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 60 mq., escluse aree scoperte 57 mq., rendita Euro 216,91, piano S1



## LOTTO 5

### Descrizione sintetica

Appartamento trilocale con portico d'ingresso posto al piano seminterrato

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 14, categoria A/2, cl. 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 61 mq., escluse aree scoperte 58 mq., rendita Euro 216,91, piano S1



## LOTTO 6

### Descrizione sintetica

Appartamento trilocale con portico d'ingresso e balcone posto al piano primo

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 16, categoria A/2, cl. 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 63 mq., escluse aree scoperte 57 mq., rendita Euro 216,91, piano T





## LOTTO 7

### Descrizione sintetica

Appartamento quadrilocale con terrazzo posto al piano primo

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 17, categoria A/2, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie totale 78 mq., escluse aree scoperte 67 mq., rendita Euro 247,90, piano 1



## LOTTO 8

### Descrizione sintetica

Autorimessa

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 21, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 17 mq., rendita Euro 22,31, piano T



## LOTTO 9

### Descrizione sintetica

Autorimessa

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 22, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 16 mq., rendita Euro 22,31, piano T





## LOTTO 10

### Descrizione sintetica

Autorimessa

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 23, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 17 mq.,  
rendita Euro 22,31, piano T



## LOTTO 11

### Descrizione sintetica

Autorimessa

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 24, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 16 mq.,  
rendita Euro 22,31, piano T



## LOTTO 12

### Descrizione sintetica

Autorimessa

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 25, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 17 mq.,  
rendita Euro 22,31, piano T





## LOTTO 13

### Descrizione sintetica

Autorimessa

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 26, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 17 mq., rendita Euro 22,31, piano T



## LOTTO 14

### Descrizione sintetica

Autorimessa

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 27, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 17 mq., rendita Euro 22,31, piano T



## LOTTO 15

### Descrizione sintetica

Locale deposito

**Ubicazione** Tremosine sul Garda (Bs) - Via Fontane (già Via del Roccolo 8)

### Identificativi catastali

### Unità Immobiliari

- foglio 61, part. 11790, sub. 34, categoria C/2, cl. 2, consistenza 335 mq., superficie totale 366 mq., rendita Euro 311,42, piano S1



**Quota di proprietà** quota di proprietà per l'intero della Società eseguita di cui i due soci, accomandatario ed accomandante, sono defunti

### **Diritto di proprietà**

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a Omissis per la piena proprietà:

- per atto di costituzione di società Sas con atto Notaio Giovanni Pedrazzi - Salò in data 25.10.1982 - Rep. n. 5128/1676 e trascritto a Salò il 19.11.1982 ai n.ri 4181/3344 - Omissis conferiscono alla società Omissis le part. 4910, 4902 e 9349
- per atto di compravendita a rogito del Notaio Gian Antonio Tita - Brescia in data 07.05.1983 - Rep. n. 8478/2243 e trascritto a Salò il 21.05.1983 ai n.ri 1850/1389 - part. 4915, 4916, 4911 e 8380

**Divisibilità degli immobili** Gli immobili, appartamenti ed autorimesse, non sono divisibili

### **Più probabile valore in libero mercato**

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e la relativa localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

*indicazioni OMI €/mq. Comune di Tremosine sul Garda (Bs)*

- Abitazioni di tipo economico da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.500,00
- Box auto da un minimo di € 850,00 ad un massimo di € 1.000,00

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 790,00 ad un massimo di € 1.700,00

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 850,00 per gli immobili residenziali e di € 960,00 per i box auto.

La misura delle superfici dell'immobile è stata ottenuta con rilievo metrico ed è da considerare equivalente alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando gli

immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

### LOTTO 1

Superficie commerciale mq. 82,02

Valore stimato al mq. in € 850,00

Importo complessivo: mq. 82,02 x € 850,00 = € 69.717,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 69.700,00=**

(diconsi Euro sessantanovemilasettecento/00)

### Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 10% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 69.700,00 - 10% = € 62.730,00=

**Valutazione ⇒ € 62.730,00=**

(diconsi Euro sessantaduemilasettecentotrenta/00)

### LOTTO 2

Superficie commerciale mq. 56,01

Valore stimato al mq. in € 850,00

Importo complessivo: mq. 56,01 x € 850,00 = € 47.608,50

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 47.600,00=**

(diconsi Euro quarantasettemilaseicento/00)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 10% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 47.600,00 - 10% = € 42.840,00=

**Valutazione ⇒ € 42.840,00=**

(diconsi Euro quarantaduemilaottocentoquaranta/00)

### **LOTTO 3**

Superficie commerciale mq. 68,02

Valore stimato al mq. in € 850,00

Importo complessivo: mq. 68,02 x € 850,00 = € 57.817,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 57.800,00=**

(diconsi Euro cinquantasettemilaottocento/00)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 10% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 57.800,00 - 10% = € 52.020,00=

**Valutazione ⇒ € 52.000,00=**

(diconsi Euro cinquantaduemila/00)

#### LOTTO 4

Superficie commerciale mq. 61,93

#### LOTTO 5

Superficie commerciale mq. 63,62

Il lotto 4 ed il lotto 5 sono unità immobiliari non rappresentate nella concessione edilizia n. 66/83 relativa all'ampliamento del fabbricato, si tratta, pertanto, di volumi non concessionati e quindi abusivi e non commerciabili.

Nel progetto, infatti, era previsto un piano pilotis, spazio coperto privo di pareti ed in diretta relazione con l'esterno. Sarà quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione delle tramezze divisorie per un costo che si può ipotizzare fra i 50.000,00 ed i 60.000,00 €/mq.

#### LOTTO 6

Superficie commerciale mq. 67,62

Valore stimato al mq. in € 850,00

Importo complessivo: mq. 67,62 x € 850,00 = € 57.477,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 57.500,00=**

(diconsi Euro cinquantasettemilacinquecento/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 10% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 57.500,00 - 10% = € 52.020,00=

**Valutazione ⇒ € 51.750,00=**

(diconsi Euro cinquantunmilasettecentocinquanta/00)

## LOTTO 7

Superficie commerciale	mq.	89,81
Valore stimato al mq. in	€	850,00
Importo complessivo:	mq.	89,81 x € 850,00 = € 76.338,50

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 76.300,00=**

(diconsi Euro settantaseimilatrecento/00)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 15% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 76.300,00 - 15% = € 64.855,00=

**Valutazione ⇒ € 64.900,00=**

(diconsi Euro sessantaquattromilanovecento/00)

## LOTTO 8

Superficie commerciale	mq.	17,45
Valore stimato al mq. in	€	960,00
Importo complessivo:	mq.	17,45 x € 960,00 = € 16.752,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 16.750,00=**

(diconsi Euro sedicimilasettecentocinquanta/00)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 16.750,00 - 5% = € 15.912,50=

**Valutazione ⇒ € 15.900,00=**

(diconsi Euro quindicimilanovecento/00)

### LOTTO 9

Superficie commerciale mq. 16,65

Valore stimato al mq. in € 960,00

Importo complessivo: mq. 16,65 x € 960,00 = € 15.984,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 15.980,00=**

(diconsi Euro quindicimilanovecentottanta/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 15.980,00 - 5% = € 15.184,80=

**Valutazione ⇒ € 15.200,00=**

(diconsi Euro quindicimiladuecento/00)

### LOTTO 10

Superficie commerciale mq. 16,69

Valore stimato al mq. in € 960,00

Importo complessivo: mq. 16,69 x € 960,00 = € 16.022,40

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 16.000,00=**

 (diconsi Euro sedicimila/00)



**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 16.000,00 - 5% = € 15.200,00=

 **Valutazione ⇒ € 15.200,00=**



(diconsi Euro quindicimiladuecento/00)

**LOTTO 11**

Superficie commerciale mq. 15,42

Valore stimato al mq. in € 960,00

Importo complessivo: mq. 15,42 x € 960,00 = € 14.803,20

 **Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 14.800,00=**



(diconsi Euro quattordicimilaottocento/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 14.800,00 - 5% = € 14.060,00=

 **Valutazione ⇒ € 14.000,00=**



(diconsi Euro quattordicimila/00)







## LOTTO 12

Superficie commerciale	mq.	14,91
Valore stimato al mq. in	€	960,00
Importo complessivo:	mq.	14,91 x € 960,00 = € 14.313,60

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 14.300,00=**

(diconsi Euro quattordicimilatrecento/00)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 14.300,00 - 5% = € 13.585,00=

**Valutazione ⇒ € 13.600,00=**

(diconsi Euro tredicimilaseicento/00)

## LOTTO 13

Superficie commerciale	mq.	14,32
Valore stimato al mq. in	€	960,00
Importo complessivo:	mq.	14,32 x € 960,00 = € 13.747,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 13.750,00=**

(diconsi Euro tredicimilasettecentocinquanta/00)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 13.750,00 - 5% = € 13.062,50=

**Valutazione ⇒ € 13.000,00=**

(diconsi Euro tredicimila/00)

#### LOTTO 14

Superficie commerciale mq. 14,35

Valore stimato al mq. in € 960,00

Importo complessivo: mq. 14,35 x € 960,00 = € 13.776,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 13.780,00=**

(diconsi Euro tredicimilasettecentottanta/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 13.780,00 - 5% = € 13.091,00=

**Valutazione ⇒ € 13.000,00=**

(diconsi Euro tredicimila/00)

#### LOTTO 15

Superficie commerciale mq. 288,78 + 77,17 = 365,95

Il lotto 15 non è rappresentato nella concessione edilizia n. 66/83 relativa all'ampliamento del fabbricato, si tratta, pertanto, di volumi non concessionati e quindi abusivi e non commerciabili che sono stati realizzati abbassando la linea naturale del terreno.

Per ricostituire lo stato autorizzato si dovrà ripristinare la linea naturale del terreno, rilevabile dalle sezioni rappresentate nei progetti depositati, con il riempimento dei volumi abusivi. Per dette opere si può ipotizzare un costo di circa € 90,000,00.

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Si tratta di immobili da ristrutturare ubicati nel borgo di Tremosine sul Garda con ampia e suggestiva vista panoramica sul lago di Garda.

Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare locale e la zona di ubicazione, il grado di commerciabilità si può definire buono.

### Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Nicola Maruca - Botticino (Bs), emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al foglio 61, part. 11790, sub 3, 4, 6, 13, 14, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 34

- ▶ Atto di costituzione Sas del 25.10.1982  
Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Pedrazzi - Repertorio n. 5128/1676  
Trascritto a Salò il 19.11.1982 ai nn. 4181/3344
- ▶ Atto di Compravendita del 7.05.1983  
Pubblico ufficiale Notaio Gian Antonio Tita - Repertorio n. 8478/2243  
Trascritto a Salò il 21.05.1983 ai nn. 1850/1389
- ▶ Iscrizione del 23.09.2010 - Registro Particolare 1365 - Registro Generale 6469  
Pubblico ufficiale Mario Mistretta - Repertorio n. 94818/33968 del 01.09.2010  
Ipoteca Volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria
- ▶ Iscrizione del 17.01.2011 - Registro Particolare 63 - Registro Generale 365  
Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze - Repertorio n. 7131/2010 del 28.12.2010  
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo



▶ Iscrizione del 24.01.2011 - Registro Particolare 101 - Registro Generale 522

Pubblico ufficiale Luigi Maria D'Argenio - Repertorio n. 124984/26850 del 11.01.2011

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

▶ Trascrizione del 20.12.2011 - Registro Particolare 5186 - Registro Generale 7614

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 13759 del 30.09.2011

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

▶ Iscrizione del 18.04.2012 - Registro Particolare 335 - Registro Generale 2205

Pubblico ufficiale Narciso Flavio - Repertorio n. 20369/10600 del 06.04.2012

Ipoteca Volontaria derivante da atto ricognitivo di debito e di costituzione di ipoteca volontaria

▶ Iscrizione del 27.06.2014 - Registro Particolare 486 - Registro Generale 3436

Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 3684 del 13.05.2014

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

▶ Trascrizione del 02.10.2014 - Registro Particolare 3820 - Registro Generale 5074 -

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 12225 del 04.09.2014

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

▶ Iscrizione del 22.05.2015 - Registro Particolare 406 - Registro Generale 2897

Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 3684 del 13.05.2014

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

▶ Trascrizione del 26.06.2015 - Registro Particolare 2589 - Registro Generale 3609 -

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7509 del 05.06.2015

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

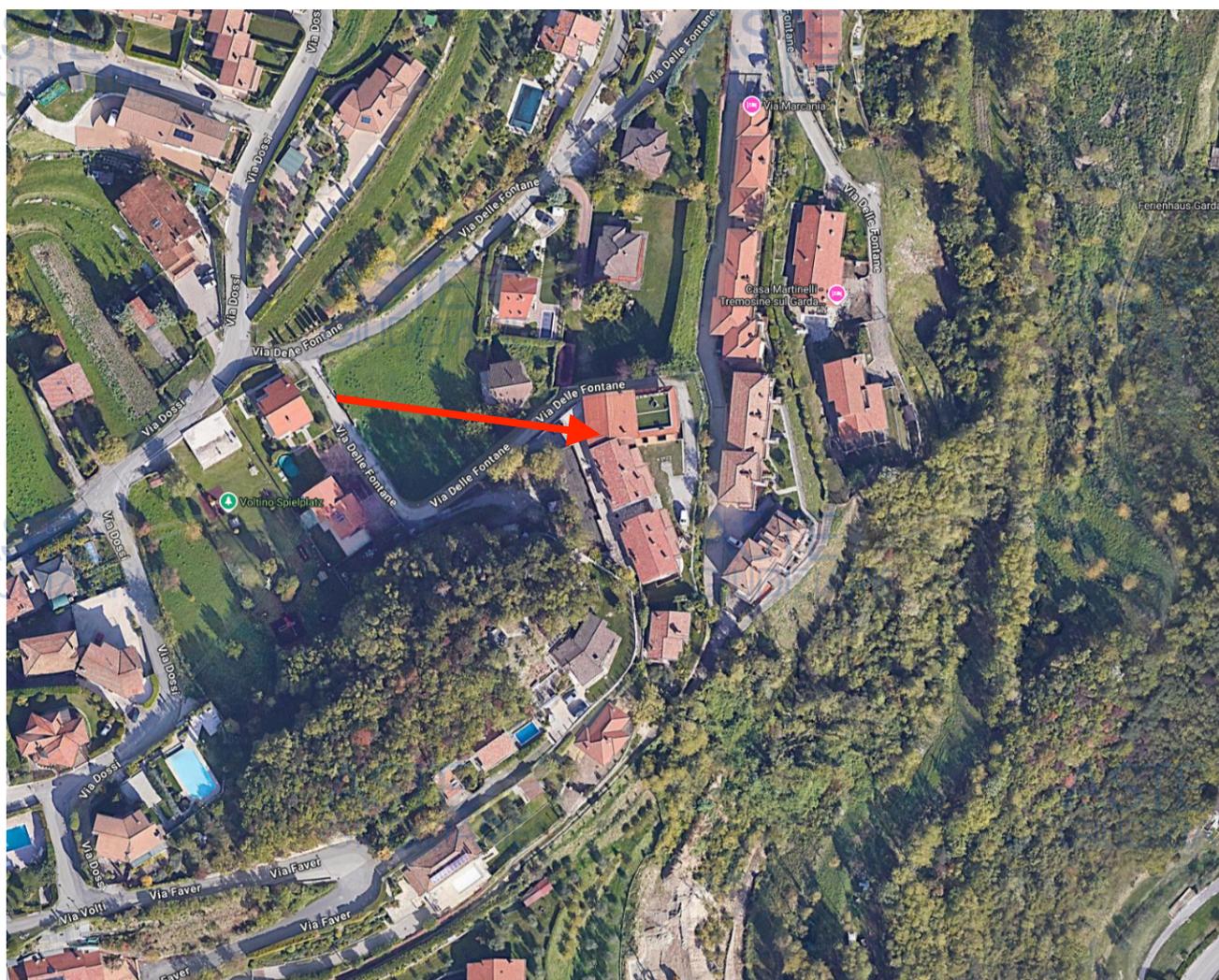


## Identificazione e descrizione attuale dei beni

### Localizzazione

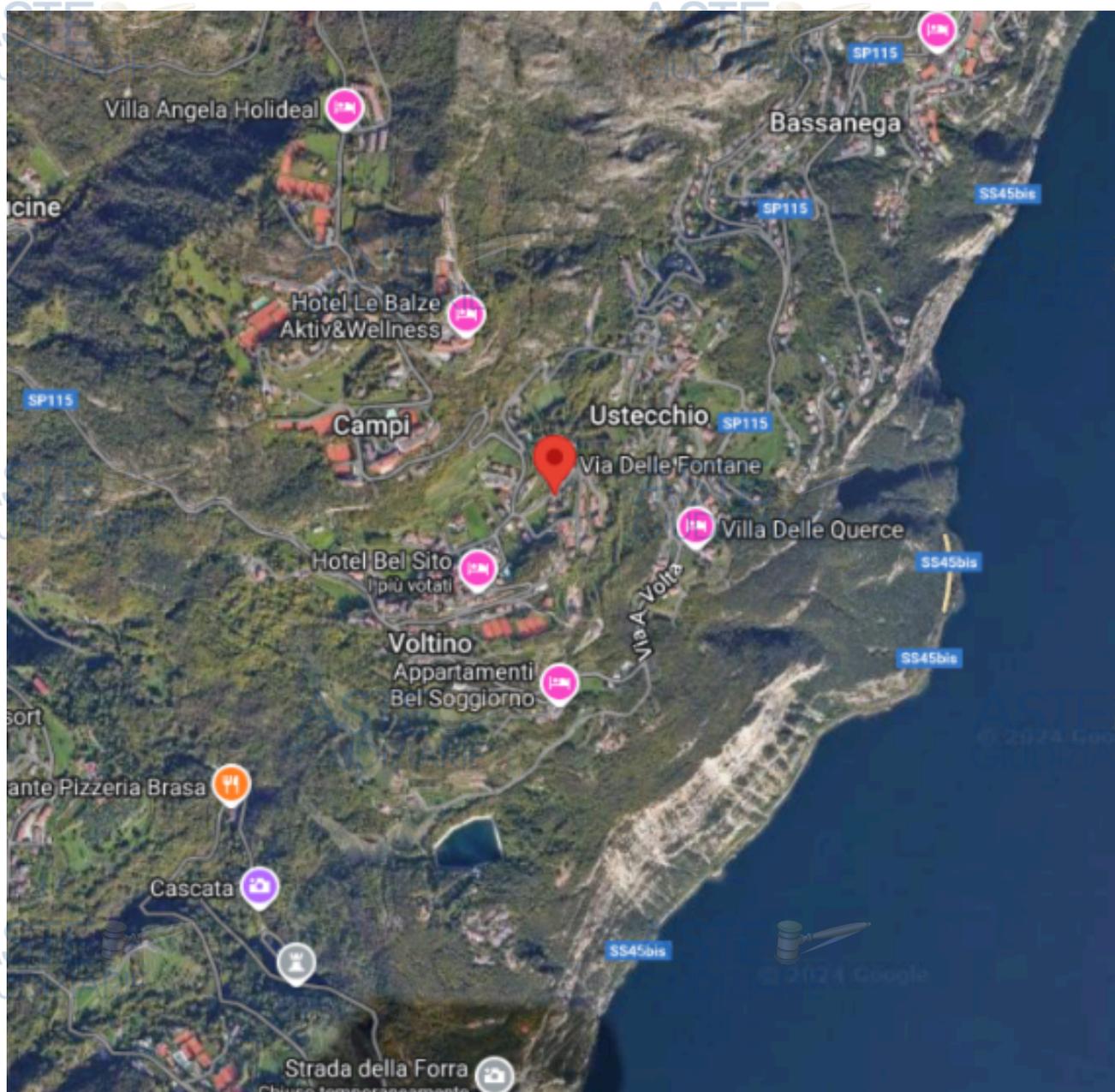
Provincia      Brescia  
Comune        Tremosine sul Garda  
Via              Via delle Fontane  
Zona            Periferica - Località Marcania

### Mappa Geografica



Google Maps





<b>Destinazione Urbanistica dell'immobile</b>	Residenziale
<b>Tipologia immobiliare</b>	Fabbricato usato in condominio non costituito
<b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>	Fabbricato a schiera
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	Appartamenti ed autorimesse
<b>Caratteri domanda e offerta</b>	Lato acquirente      privato
	società
	Lato venditore              società

## **Caratteristiche generali degli immobili**

*Copertura:* travetti in legno e assito senza guaina e manto di copertura in coppi di laterizio,  
lattoneria in lamiera preverniciata  
porticati: in legno a vista

*Strutture in elevazione:* struttura a telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio intonacato

*Solai:* in laterocemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio

*Murature perimetrali:* muratura in laterizio

*Serramenti:* in legno con vetrocamera ed ante di oscuro in legno

*Pavimenti:* piastrelle in gres di piccolo formato non rettificate

*Finiture:* intonaco civile

Autorimesse:

*Copertura:* c.a. gettato in opera con sovrastante guaina ardesiata

*Divisori:* muratura in laterizio intonacato

*Pavimenti:* piastrelle in klinker di piccolo formato

*Chiusura:* basculanti ad apertura manuale in lamiera preverniciata

Tutti gli impianti: riscaldamento, idraulico ed elettrico ove presenti, necessitano di rifacimento

Non c'è allaccio alla fognatura ma vasca settica di tipo imhoff a svuotamento periodico

## **Descrizione sintetica degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Tremosine sul Garda, borgo composto da 18 frazioni che sovrasta il lago di Garda ed immerso nella natura e che fa parte dell'associazione dei borghi più belli d'Italia. Si trovano in località Marcania in zona periferica distante da negozi e servizi, constano di sette appartamenti, sette autorimesse poste in un fabbricato indipendente ed un locale adibito a deposito e si inseriscono in un complesso immobiliare a schiera, attualmente di tredici appartamenti, che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato e circondato da un'area di pertinenza indivisa parte fronte lago e parte a monte del fabbricato di cui la porzione maggiore è costituita da un bosco e non recintata.

Detta area pertinenziale è identificata in mappa al foglio 61 - particella 11790 - subalterno 36 - area urbana di mq. 3288.

Gli appartamenti sono orientati a Nord - Ovest, con ampio scorcio panoramico sul Lago di Garda e le montagne circostanti, e si affacciano su di un'area indivisa.

Si accede al complesso immobiliare percorrendo Via delle Fontane ed attraverso un cancello carraio e pedonale.

Si precisa che gli appartamenti identificati catastalmente al Foglio 61, Particella 11790, Sub. 15 e Sub. 5, rispettivamente Lotto 1 e Lotto 2, sono stati oggetto della perizia di stima dell'Arch. Nicola Musoni, datata 10 Maggio 2012 e successivamente venduti.

All'atto del sopralluogo alcuni appartamenti del complesso immobiliare, non interessati dalla presente procedura, erano occupati.

Gli immobili oggetto di valutazione apparivano abbandonati da tempo con evidenti infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità e di muffa e gli infissi ammalorati dagli agenti atmosferici ed, inoltre, non si è rilevata la presenza di guaine di impermeabilizzazione.

Erano riscontrabili evidenti tracce di un cantiere dismesso con diversi materiali di costruzione abbandonati, probabilmente per l'inizio di una ristrutturazione.

Per tutti gli immobili residenziali è indispensabile una integrale riqualificazione compresi tutti gli impianti.

La copertura necessita di lavori di manutenzione ordinaria, mentre la copertura del portico del subalterno 4 è stata completamente danneggiata dalle intemperie.

Non si è reperita alcuna indicazione relativa ad un amministratore di condominio.

All'atto del sopralluogo si è rilevata la presenza della predisposizione dell'impianto per la distribuzione del gas metano ed il relativo vano contatori ma, in assenza di uno schema dell'impianto, non è possibile stabilire per quali appartamenti sia stato realizzato l'allaccio. Vi sono tubazioni del gas visibili fino ai lotti 1, 2 e 3, ma andrà comunque verificata l'effettiva posa in opera.

Ove non presente, andrà realizzato l'allaccio.

L'intero piano seminterrato, costituito dai sub. 13, 14 e 34, oggetto della presente valutazione, e dai sub. 30, 31 e 35, non interessati dalla presente procedura, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico, non è stato autorizzato nelle concessioni edilizie esaminate e, quindi, è abusivo e non commerciabile.



## Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Date del sopralluogo 9 ottobre e 28 novembre 2023, 16 Aprile e 19 novembre 2024

Criterio di misurazione SEL

## LOTTO 1

L'immobile oggetto di stima consta di un trilocale con portico che affaccia sulla corte comune ed è posto al piano rialzato con vista sul Lago di Garda e le montagne circostanti. Dal portico si accede all'appartamento composto da soggiorno con camino ed angolo cottura, due camere ed un bagno; il muro perimetrale sul lato Sud-Ovest affaccia su di un'intercapedine scavata contro il terrapieno e non impermeabilizzata.

Rispetto agli elaborati di progetto, si è rilevata una diversa distribuzione interna e non sono state realizzate le aperture rappresentate in pianta sul lato Sud-Ovest. Sulla scheda catastale è difforme l'apertura sul lato Sud-Ovest.

All'atto del sopralluogo si sono rilevati segni di infiltrazione ed umidità.

L'immobile necessita di una completa riqualificazione e messa a norma degli impianti.

## Identificazione catastale

Comune Censuario Tremosine sul Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 3



## Confini

Nord Sub. 4

Sud Sub. 35

Est Affaccio sulla corte

Ovest Intercapedine su terrapieno



## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$\text{P.T. mq. } 72,32 \times \text{coeff.} = 1 \Rightarrow \text{mq. } 72,32$$

Superfici secondarie

$$\text{portico P.T. mq. } 24,26 \times \text{coeff.} = 0,40 \Rightarrow \text{mq. } 9,70$$

---


$$\text{TOTALE mq. } 82,02$$

**Superficie commerciale mq. 82,02**

## LOTTO 2

L'immobile oggetto di stima consta di un bilocale con portico che affaccia sulla corte comune ed è posto al piano rialzato con vista sul Lago di Garda e le montagne circostanti. Dal portico si accede all'appartamento composto da soggiorno con camino e cucina, una camera ed un bagno; il muro perimetrale sul lato Sud-Ovest affaccia su di un'intercapedine scavata contro il terrapieno e non impermeabilizzata.

Rispetto agli elaborati di progetto, si è rilevata una diversa distribuzione interna. Sulla scheda catastale, difformemente dallo stato di fatto, non sono state rappresentate le due finestre che affacciano sull'intercapedine sul lato Sud-Ovest.

All'atto del sopralluogo si sono rilevati notevoli ed evidenti segni di infiltrazione ed umidità, inoltre, le strutture lignee del porticato erano pesantemente ammalorate e danneggiate e, pertanto, occorrerà ripristinarle.

L'immobile necessita di una completa riqualificazione e messa a norma degli impianti.

## Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 4



**Confini** Nord Sub. 5  
 Sud Sub. 3  
 Est Affaccio sulla corte  
 Ovest Intercapedine su terrapieno



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

$$P.T. \quad mq. \quad 49,07 \quad x \text{ coeff.} = 1 \quad \Rightarrow \quad mq. \quad 49,07$$

Superfici secondarie

portico  $P.T. \quad mq. \quad 17,36 \quad x \text{ coeff.} = 0,40 \quad \Rightarrow \quad mq. \quad 6,94$

---

TOTALE mq. 56,01

**Superficie commerciale mq. 56,01**



**LOTTO 3**

L'immobile oggetto di stima consta di un trilocale con portico che affaccia sulla corte comune ed è posto al piano rialzato con vista sul Lago di Garda e le montagne circostanti. Dal portico si accede all'appartamento composto da soggiorno e cucina con camino, due camere ed un bagno. Il muro perimetrale sul lato Sud-Ovest affaccia su di un'intercapedine scavata contro il terrapieno e non impermeabilizzata. La porta finestra della camera posta a Nord-Ovest affaccia su una porzione di portico identificata con il subalterno 1 e non è interessata dalla presente procedura.

Rispetto agli elaborati di progetto, non è stata realizzata la finestra nel bagno.

All'atto del sopralluogo si sono rilevati segni di infiltrazione ed umidità.

L'immobile necessita di una completa riqualificazione e messa a norma degli impianti.

**Identificazione catastale**

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 6





**Confini** Nord Sub. 1  
 Sud Sub. 5  
 Est Affaccio sulla corte  
 Ovest Intercapedine su terrapieno



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

$$P.T. \quad mq. \quad 63,60 \quad x \text{ coeff.} = 1 \quad \Rightarrow \quad mq. \quad 63,60$$

Superfici secondarie

$$\text{portico} \quad P.T. \quad mq. \quad 11,04 \quad x \text{ coeff.} = 0,40 \quad \Rightarrow \quad mq. \quad 4,42$$

---

TOTALE mq. 68,02

**Superficie commerciale mq. 68,02**

**LOTTO 4**

L'immobile oggetto di stima consta di un trilocale con portico che affaccia sulla rampa di accesso alla corte comune ed è posto al piano interrato.

Come già evidenziato da quanto si è rilevato dagli elaborati relativi alla concessione edilizia n. 66/83 del 10 Novembre 1983 relativa all'ampliamento del fabbricato, l'appartamento in oggetto, identificato catastalmente al sub. 13, non è stato rappresentato e, pertanto, è abusivo trattandosi di volumi non concessionati ed andrà ripristinato il piano pilotis come previsto nel progetto approvato.

**Identificazione catastale**

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 13

**Confini** Nord Sub. 14

Sud Affaccio sulla rampa di accesso al piano rialzato





Est Affaccio sulla rampa di accesso al piano rialzato  
Ovest Sub. 31



### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$\text{P.I. mq. } 57,77 \times \text{coeff.} = 1 \Rightarrow \text{mq. } 57,77$$

Superfici secondarie

portico P.I. mq. 10,39 x coeff. = 0,40  $\Rightarrow$  mq. 4,16



TOTALE mq. 61,93

### LOTTO 5

L'immobile oggetto di stima consta di un trilocale con portico che affaccia sulla rampa di accesso alla corte comune ed è posto al piano interrato.

Come già evidenziato da quanto si è rilevato dagli elaborati relativi alla concessione edilizia n. 66/83 del 10 Novembre 1983 relativa all'ampliamento del fabbricato, l'appartamento in oggetto, identificato catastalmente al sub. 14, non è stato rappresentato e, pertanto, è abusivo trattandosi di volumi non concessionati ed andrà ripristinato il piano pilotis così come previsto nel progetto approvato.

### Identificazione catastale

Comune Censuario Tremosine sul Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 14

**Confini** Nord Affaccio sulla rampa di accesso al piano rialzato

Sud Sub. 13

Est Affaccio sulla rampa di accesso al piano rialzato

Ovest Sub. 31



## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$\text{P.I. mq. } 59,36 \times \text{coeff.} = 1 \Rightarrow \text{mq. } 59,36$$

Superfici secondarie

$$\text{portico P.I. mq. } 10,64 \times \text{coeff.} = 0,40 \Rightarrow \text{mq. } 4,26$$

---

TOTALE mq. 63,62

Come già evidenziato, per i lotti 4 e 5 sarà quindi necessario ricostituire lo stato dei luoghi mediante la demolizione delle tramezze divisorie per un costo che si può ipotizzare fra i 50.000,00 ed i 60.000,00 €/mq.

## LOTTO 6

L'immobile oggetto di stima consta di un trilocale con terrazza che affaccia sulla rampa di accesso ed è posto al piano rialzato con vista sul Lago di Garda e le montagne circostanti e vi si accede dalla scala posta sul lato Nord. Dalla terrazza si entra nell'appartamento composto da soggiorno e cucina con camino, due camere ed un bagno. Le due camere hanno accesso al balcone mediante porte finestre.

Rispetto agli elaborati di progetto, è stato realizzato un unico balcone sul lato Nord anziché i due previsti antistanti le camere. Inoltre, la scala di accesso non è stata rappresentata e quindi non autorizzata nella concessione edilizia. Sarà quindi necessario richiedere una sanatoria edilizia e l'accertamento di compatibilità paesaggistica. Gli importi delle sanzioni saranno da definire con il responsabile dell'ufficio tecnico.

All'atto del sopralluogo si sono rilevati segni di infiltrazione ed umidità.

L'immobile necessita di una completa riqualificazione e messa a norma degli impianti.

## Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790



Subalterno 16



**Confini**  
 Nord Affaccio rampa di accesso al piano rialzato  
 Sud Sub. 15  
 Est Affaccio rampa di accesso al piano rialzato  
 Ovest Muro cieco sovrastante sub. 31



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

P.R. mq. 59,36 x coeff. = 1 ⇒ mq. 59,36

Superfici secondarie

terrazzo P.R. mq. 10,64 x coeff. = 0,40 ⇒ mq. 4,26

balcone P.R. mq. 10,00 x coeff. = 0,40 ⇒ mq. 4,00

TOTALE mq. 67,62

**Superficie commerciale mq. 67,62**



**LOTTO 7**

L'immobile oggetto di stima consta di un quadrilocale con ampia terrazza posto al piano primo con vista sul Lago di Garda e le montagne circostanti e vi si accede dall'atrio comune con il subalterno 18 sul lato Ovest. L'appartamento si suddivide in soggiorno e cucina con camino, tre camere ed un bagno. Le due camere poste a Sud hanno accesso ad un piccolo terrazzo mediante porte finestre. Rispetto agli elaborati di progetto concessionati, è stata realizzata una diversa distribuzione interna nonché l'apertura di due finestre sul lato Sud - Ovest, una differente conformazione della sagoma della terrazza e del corridoio di accesso comune. Ulteriore difformità si è rilevata, inoltre, nella disposizione della porta finestra della camera di dimensioni minori sul lato Sud, e, anziché una porta finestra, era prevista una finestra. La scala di accesso, rappresentata in progetto sul lato Sud, non è stata messa in opera.

Sarà quindi necessario richiedere una sanatoria edilizia e l'accertamento di compatibilità paesaggistica. Gli importi delle sanzioni saranno da definire con il responsabile dell'ufficio tecnico.

All'atto del sopralluogo si sono rilevati segni di infiltrazione ed umidità.





L'immobile necessita di una completa riqualificazione e messa a norma degli impianti.



**Identificazione catastale**

Comune Censuario Tremosine sul Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 17



**Confini** Nord Sub. 18

Sud Affaccio sulla corte

Est Affaccio verso il Lago di Garda

Ovest Affaccio sulla corte al piano primo



**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

P.1. mq. 68,57 x coeff. = 1 ⇒ mq. 68,57

Superfici secondarie

terrazzo P.1. mq. 51,19 x coeff. = 0,40 ⇒ mq. 20,48

balcone P.1. mq. 3,04 x coeff. = 0,25 ⇒ mq. 0,76

TOTALE mq. 89,81

**Superficie commerciale mq. 89,81**



**LOTTO 8**

L'immobile oggetto di stima consta di un'autorimessa con impianto di illuminazione, del quale non si è verificato il funzionamento, e dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera preverniciata posta frontalmente al piano primo a cui si accede dalla corte antistante.

A monte delle autorimesse e per tutta la lunghezza si sviluppa un contromuro, a rinforzo del terrapieno, a formare un'intercapedine.

Rispetto agli elaborati di progetto, il garage non è allineato ma è leggermente sbalzato verso Sud



Ovest.

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione ed all'interno vi erano depositati della legna, attrezzi da giardino ed altro materiale di vario genere con occupazione senza titolo.

### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 21

### Confini

Nord Sub. 22

Sud Sub. 20

Est Corte di accesso

Ovest Terrapieno

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.1. \quad \text{mq. } 17,45 \quad \times \text{coeff.} = 1 \quad \Rightarrow \quad \text{mq. } 17,45$$

**Superficie commerciale mq. 17,45**

### LOTTO 9

L'immobile oggetto di stima consta di un'autorimessa con impianto di illuminazione, del quale non si è verificato il funzionamento, e dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera preverniciata e posta frontalmente al piano primo a cui si accede dalla corte antistante.

A monte delle autorimesse e per tutta la lunghezza si sviluppa un contromuro, a rinforzo del terrapieno, a formare un'intercapedine.

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione con all'interno depositati oggetti d'arredamento di vario genere con occupazione senza titolo.



### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 22



**Confini** Nord Sub. 23

Sud Sub. 22

Est Corte di accesso

Ovest Terrapieno



### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.1. mq. 16,65 x coeff. = 1 ⇒ mq. 16,65



**Superficie commerciale mq. 16,65**



### LOTTO 10



L'immobile oggetto di stima consta di un'autorimessa con impianto di illuminazione, del quale non si è verificato il funzionamento, e dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera preverniciata e posta frontalmente al piano primo a cui si accede dalla corte antistante.

A monte delle autorimesse e per tutta la lunghezza si sviluppa un contromuro, a rinforzo del terrapieno, a formare un'intercapedine.

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava tracce di umidità.

### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 23





**Confini** Nord Sub. 24

Sud Sub. 22

Est Corte di accesso

Ovest Terrapieno



### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.1. \quad \text{mq. } 16,69 \quad \times \text{ coeff. } = 1 \quad \Rightarrow \quad \text{mq. } 16,69$$



**Superficie commerciale**

**mq. 16,69**



### LOTTO 11

L'immobile oggetto di stima consta di un'autorimessa con impianto di illuminazione, del quale non si è verificato il funzionamento, e dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera preverniciata e posta frontalmente al piano primo a cui si accede dalla corte antistante.

A monte delle autorimesse e per tutta la lunghezza si sviluppa un contromuro, a rinforzo del terrapieno, a formare un'intercapedine.

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava macchie di umidità ed all'interno erano depositati alcuni pallet in legno.

### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 24



**Confini** Nord Sub. 25

Sud Sub. 23

Est Corte di accesso

Ovest Terrapieno





### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.1. \quad \text{mq. } 15,42 \quad \times \text{ coeff. } = 1 \quad \Rightarrow \quad \text{mq. } 15,42$$



**Superficie commerciale mq. 15,42**



### LOTTO 12

L'immobile oggetto di stima consta di un'autorimessa con impianto di illuminazione, del quale non si è verificato il funzionamento, e dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera preverniciata e posta frontalmente al piano primo a cui si accede dalla corte antistante.



A monte delle autorimesse e per tutta la lunghezza si sviluppa un contromuro, a rinforzo del terrapieno, a formare un'intercapedine.

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava macchie di umidità ed all'interno erano depositati oggetti diversi con occupazione senza titolo.



### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 25

**Confini** Nord Sub. 26

Sud Sub. 24

Est Corte di accesso

Ovest Terrapieno



### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.1. \quad \text{mq. } 14,91 \quad \times \text{ coeff. } = 1 \quad \Rightarrow \quad \text{mq. } 14,91$$



**Superficie commerciale mq. 14,91**



## LOTTO 13

L'immobile oggetto di stima consta di un'autorimessa con impianto di illuminazione, del quale non si è verificato il funzionamento, e dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera preverniciata e posta frontalmente al piano primo a cui si accede dalla corte antistante.

A monte delle autorimesse e per tutta la lunghezza si sviluppa un contromuro, a rinforzo del terrapieno, a formare un'intercapedine.

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava macchie di umidità ed all'interno era depositato materiale per l'edilizia con occupazione senza titolo.

### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 26

**Confini** Nord Sub. 27

Sud Sub. 25

Est Corte di accesso

Ovest Terrapieno

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.1. \text{ mq. } 14,32 \times \text{coeff.} = 1 \Rightarrow \text{mq. } 14,32$$

**Superficie commerciale mq. 14,32**

## LOTTO 14

L'immobile oggetto di stima consta di un'autorimessa con impianto di illuminazione, del quale non si è verificato il funzionamento, e dotata di basculante ad apertura manuale in lamiera preverniciata e posta frontalmente al piano primo a cui si accede dalla corte antistante.

A monte delle autorimesse e per tutta la lunghezza si sviluppa un contromuro, a rinforzo del

terrapieno, a formare un'intercapedine.

All'atto del sopralluogo l'immobile presentava macchie di umidità ed all'interno era depositato materiale per l'edilizia con occupazione senza titolo.

### Identificazione catastale

Comune Censuario Tremosine sul Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 27

Confini Nord Sub. 28

Sud Sub. 26

Est Corte di accesso

Ovest Terrapieno

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.1. mq. 14,35 x coeff. = 1 ⇒ mq. 14,35

**Superficie commerciale mq. 14,35**

### LOTTO 15

Il lotto 15, costituito dal subalterno 34, è posto al piano interrato e si compone di una cantina di altezza 5,75 mt. e di un ampio locale deposito di altezza pari a 3,25 mt. All'atto del sopralluogo all'interno dei locali vi erano depositati molti e svariati oggetti di diversa natura: legname, laterizi, piastrelle, masserizie ed altri materiali da costruzione.

Come più sopra anticipato il subalterno 34, unitamente a tutto il piano interrato, è stato realizzato in difformità con quanto autorizzato. Infatti, non è rappresentato nelle concessioni edilizie e si tratta, quindi, di volumi non concessionati e quindi

abusivi, non commerciabili, ricavati abbassando la linea naturale del terreno.

Per ricostituire lo stato autorizzato si dovrà ripristinare il profilo naturale del terreno, rilevabile dalle sezioni rappresentate nei progetti depositati, con il riempimento dei volumi abusivi. Per dette opere si può ipotizzare un costo di circa € 90,000,00.

### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Tremosine sul Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Foglio 1

Particella 11790

Subalterno 34

**Confini**

Nord	Rampa di accesso
Sud	Sub. 35
Est	Intercapedine su terrapieno
Ovest	Terrapieno

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1. \quad \text{mq. } 365,95 \quad \times \text{coeff.} = 0,50 \quad \Rightarrow \quad \text{mq. } 182,98$$

**Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

Livello di piano Seminterrato, Rialzato, Primo

Ascensore Assente

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento Assente

Condizionamento Assente

Solare termico Assente

Impianto elettrico Assente

Presente nelle autorimesse

Impianto idraulico Assente

Antifurto Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Assente

**Manutenzione fabbricato** **Bassa**

**Manutenzione unità immobiliari** **Assente**

**Bassa** nelle autorimesse

**Classe energetica** Non disponibile

**Inquinamento**

Atmosferico Assente

Acustico Assente

Elettromagnetico Assente

Ambientale Assente

**Luminosità dell'immobile** **Media**

**Panoramicità dell'immobile** Alta

**Finiture dell'immobile** da ristrutturare



## Conformità edilizia - urbanistica

### Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

### Titoli autorizzativi esaminati

- ▶ Concessione Edilizia n. 1452 in data 19.03.1980 - Nuova costruzione civile abitazione e successiva variante in corso d'opera rilasciata in data 30.12.1982 con inizio lavori nel febbraio 1981 e fine lavori in ottobre 1983
- ▶ Certificato di abitabilità parziale in data 17.03.1983 limitatamente a due appartamenti sul lato Est
- ▶ Certificato di abitabilità parziale in data 01.12.1983 limitatamente a due appartamenti sul lato Nord-Ovest
- ▶ Concessione Edilizia n. 66/83 de 10.11.1983 - Ampliamento di fabbricato

Documentazione visionata: Pratiche edilizie sopra elencate

Tavole di progetto

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tremosine sul Garda a seguito di richiesta di accesso agli atti.

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico      Piano di Governo del Territorio Vigente in vigore dal 11.09.2013  
Piano delle Regole

Il mappale 11790 ricade in zona omogenea - AR - Ambienti Residenziali Consolidati - Ambiti residenziali consolidati ad alta densità regolata dall'art. 25 Piano delle Regole - Norme tecniche di Attuazione del vigente PGT.

### **Dal certificato di destinazione urbanistica:**

*Quanto sopra fatto salvo:*

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed il Piano di Governo del Territorio redatto su base aerofotogrammetrica e carta tecnica regionale;
- l'esistenza di eventuali vincoli di asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro, che possono interessare, in tutto o in parte i mappali oggetto del presente certificato e che possono escludere o limitare l'edificabilità sui mappali stessi.

I mappali ricadono nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. nr. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con deliberazione di Giunta Regionale 01 agosto 2003 nr. 7/13939 (primo supplemento straordinario del 09 settembre 2003 al B.U.R.L. nr. 37/2003) e pertanto sono soggetti alle relative disposizioni delle norme di indirizzo e delle prescrizioni del Piano stesso

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tremosine sul Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati per i lotti

**9, 10, 11, 12, 13, 14**

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica degli immobili oggetto di stima e le difformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi difformi dagli elaborati depositati ed autorizzati

### LOTTO 1

- diversa distribuzione interna
- non realizzate le aperture rappresentate in pianta sul lato Sud-Ovest

### LOTTO 2

- diversa distribuzione interna

### LOTTO 3

- non realizzata la finestra del bagno

#### LOTTO 4

- immobile edificato difformemente da quanto autorizzato negli elaborati di progetto e, quindi, abusivo

#### LOTTO 5

- immobile edificato difformemente da quanto autorizzato negli elaborati di progetto e, quindi, abusivo

#### LOTTO 6

- realizzato un unico balcone sul lato Nord
- scala di accesso non rappresentata

#### LOTTO 7

- diversa distribuzione interna
- apertura due finestre lato Sud
- differente conformazione della sagoma della terrazza
- differente conformazione del corridoio di accesso comune
- porta finestra della camera sul lato Sud
- non realizzata scala di accesso lato Sud

#### LOTTO 8

- non allineamento con la restante porzione del fabbricato

#### LOTTO 15

- immobile edificato difformemente da quanto autorizzato negli elaborati di progetto e, quindi, abusivo



**Conformità catastale**

Immobili identificati in mappa al Foglio 61 - Particella 11790

**LOTTO 1**

Sub. 3 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano T



**LOTTO 2**

Sub. 4 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano T



**LOTTO 3**

Sub. 6 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 4 vani Rendita € 247,90 Piano T



**LOTTO 4**

Sub. 13 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano S1



**LOTTO 5**

Sub. 14 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano T

**LOTTO 6**

Sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 216,91 Piano T



**LOTTO 7**

Sub. 17 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 4 vani Rendita € 247,90 Piano T



**LOTTO 8**

Sub. 21 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 Piano T



**LOTTO 9**

Sub. 22 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 Piano T

**LOTTO 10**





Sub. 23 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 Piano T



**LOTTO 11**

Sub. 24 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 Piano T



**LOTTO 12**

Sub. 25 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 Piano T

**LOTTO 13**



Sub. 26 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 Piano T



**LOTTO 14**

Sub. 27 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita € 22,31 Piano T



**LOTTO 15**

Sub. 34 Cat. C/2 Cl. 2 Consistenza 335 mq. Rendita € 311,42 Piano T



Documentazione ottenuta telematicamente da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali



Elenco documentazione visionata

Visura storica per immobile

Planimetrie catastali

Estratto mappa





## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per i lotti

**3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14**

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi difformi dagli elaborati depositati

### LOTTO 1

- difformità nell'apertura sul lato Sud-Ovest

### LOTTO 2

- mancata rappresentazione delle due finestre che affacciano sull'intercapedine sul lato Sud-Ovest.

### LOTTO 4

- immobile edificato difformemente da quanto autorizzato negli elaborati di progetto e, quindi, abusivo

### LOTTO 5

- immobile edificato difformemente da quanto autorizzato negli elaborati di progetto e, quindi, abusivo

### LOTTO 15

- immobile edificato difformemente da quanto autorizzato negli elaborati di progetto e, quindi, abusivo



**Stato di possesso**

**Inquadramento della titolarità**

1)

- Atto di provenienza : A Omissis con atto di Costituzione di società in accomandita semplice

- Notaio : Giovanni Pedrazzi

- Data atto : 25.10.1982

- Repertorio : 5128

- Raccolta : 1676

- Estremi Trascrizione : Trascritto a Salò il 19.11.1982 ai n.ri 4181/3344

Quota di proprietà Proprietà 1/1

per le particelle 4910, 4902, 9349

2)

- Atto di provenienza : A Omissis con atto di Compravendita

- Notaio : Gian Antonio Tita

- Data atto : 07.05.1983

- Repertorio : 8478

- Raccolta : 2243

- Estremi Trascrizione : Trascritto a Salò il 21.05.1983 ai n.ri 1850/1389

Quota di proprietà Proprietà 1/1

per le particelle 4915, 4916,4911, 8380

**Condizioni limitanti**

Servitù: ENEL trascritta a Salò il 19.07.1985 ai nn. 2406/1970

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

All'atto del sopralluogo gli immobili erano liberi da persone

## Formalità, vincoli, oneri anche condominiali

Regole e limitazioni in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

- ◆ Iscrizione del 23.09.2010 - Registro Particolare 1365 - Registro Generale 6469  
Pubblico ufficiale Mario Mistretta - Repertorio n. 94818/33968 del 01.09.2010  
Ipoteca Volontaria derivante da costituzione di ipoteca volontaria
- ◆ Iscrizione del 17.01.2011 - Registro Particolare 63 - Registro Generale 365  
Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze - Repertorio n. 7131/2010 del 28.12.2010  
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ◆ Trascrizione del 20.12.2011 - Registro Particolare 5186 - Registro Generale 7614  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 13759 del 30.09.2011  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
- ◆ Iscrizione del 22.05.2015 - Registro Particolare 406 - Registro Generale 2897  
Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 3684 del 13.05.2014  
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ◆ Trascrizione del 26.06.2015 - Registro Particolare 2589 - Registro Generale 3609 -  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7509 del 05.06.2015  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

## Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali

esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Rimarranno a carico dell'acquirente oneri e vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Limone sul Garda oltre agli oneri ed agli adempimenti relativi alle eventuali difformità eventualmente da fiscalizzare e/o da sanare.

Le somme ipotizzate per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che il Comune potrebbe applicare sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge.

La presente valutazione si basa sullo stato di fatto in cui si trovavano gli immobili all'atto del sopralluogo senza garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti con le relative servitù attive e passive apparenti e non apparenti di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfetaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi o difformità non pertinenti alle unità immobiliari pignorate ma relative alle parti comuni.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggiti sia quella attuale.

#### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

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

Metodo del confronto - MCA con n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Tremosine sul Garda



## Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Tremosine sul Garda

identificati al Catasto Fabbricati - Foglio 61 - Particella 11790

### LOTTO 1

Sub. 3 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Sup.tot. 78 mq. Rendita € 216,91

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 69.700,00=**

(dicansi Euro sessantanovemilasettecento/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 62.730,00=**

(dicansi Euro sessantaduemilasettecentotrenta/00)



### LOTTO 2

Sub. 4 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Sup.tot. 56 mq. Rendita € 216,91

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 47.600,00=**

(dicansi Euro quarantasettemilaseicento/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 42.840,00=**

(dicansi Euro quarantaduemilaottocentoquaranta/00)



### LOTTO 3

Sub. 6 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 4 vani Sup.tot. 66 mq. Rendita € 247,90

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 57.800,00=**

(dicansi Euro cinquantasettemilaottocento/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 52.000,00=**



**ASTE GIUDIZIARIE**  
(diconsì Euro cinquantaduemila/00)

**ASTE GIUDIZIARIE**

**LOTTO 4**

Sub. 13 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Sup.tot. 60 mq. Rendita € 216,91

**IMMOBILE ABUSIVO NON VENDIBILE**

**LOTTO 5**

Sub. 14 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Sup.tot. 61 mq. Rendita € 216,91

**IMMOBILE ABUSIVO NON VENDIBILE**

**LOTTO 6**

Sub. 16 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 3,5 vani Sup.tot. 63 mq. Rendita € 216,91

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 57.500,00=**

(diconsì Euro cinquantasettemilacinquecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 51.750,00=**

(diconsì Euro cinquantunmilasettecentocinquanta/00)

**LOTTO 7**

Sub. 17 Cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 4 vani Sup.tot. 78 mq. Rendita € 247,90

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 76.300,00=**

(diconsì Euro settantaseimilatrecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 64.900,00=**

(diconsì Euro sessantaquattromilanovecento/00)



**LOTTO 8**

Sub. 21 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup.tot. 17 mq. Rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 16.750,00=**

(diconsi Euro sedicimilasettecentocinquanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 15.900,00=**

(diconsi Euro quindicimilanovecento/00)



**LOTTO 9**

Sub. 22 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup.tot. 16 mq. Rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 16.000,00=**

(diconsi Euro sedicimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 15.200,00=**

(diconsi Euro quindicimiladuecento/00)



**LOTTO 10**

Sub. 23 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup.tot. 17 mq. Rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 16.000,00=**

(diconsi Euro sedicimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 15.200,00=**

(diconsi Euro quindicimiladuecento/00)





**LOTTO 11**

Sub. 24 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup.tot. 16 mq. Rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 14.800,00=**

(diconsi Euro quattordicimilaottocento/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 14.000,00=**

(diconsi Euro quattordicimila/00)



**LOTTO 12**

Sub. 25 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup.tot. 17 mq. Rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 14.300,00=**

(diconsi Euro quattordicimilatrecento/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 13.600,00=**

(diconsi Euro tredicimilaseicento/00)



**LOTTO 13**

Sub. 26 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup.tot. 17 mq. Rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 13.750,00=**

(diconsi Euro tredicimilasettecentocinquanta/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 13.000,00=**

(diconsi Euro tredicimila/00)





**LOTTO 14**

Sub. 27 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup.tot. 17 mq. Rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 13.780,00=**

(diconsi Euro tredicimilasettecentootanta/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 13.000,00=**

(diconsi Euro tredicimila/00)



**LOTTO 15**

Sub. 34 Cat. C/2 Cl. 2 Consistenza 335 mq. Sup.tot. 366 mq. Rendita € 311,42

**IMMOBILE ABUSIVO NON VENDIBILE**

