



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Pernigotto Alessandro

CUSTODE:
Dott. Ducoli Giacomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

DAVID ROMANO

CF:RMNDVD76L14H501J

con studio in BRESCIA (BS) Via XXV Aprile 6/A

telefono: 0303755576

email: coinor@libero.it

PEC: geometradavidromano@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DAVID ROMANO
Pagina 1 di 14

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2022

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

1 appartamento a DESENZANO DEL GARDA via Porte Rosse 24, frazione Vaccarolo, della superficie commerciale di **78,29** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo composto da soggiorno, angolo cottura, balcone, 2 camere e bagno con finestra. Scala di accesso in proprietà esclusiva, parte dal piano terra con accesso dal sub 4 e prima dal sub 3 (questi sub costituiscono nello stato di fatto il cortile) , vedere elaborato planimetrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 170 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 96 mq, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA PORTE ROSSE n. 24 , piano: Piano T-1, derivante da Visura storica per immobile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.151,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.443,89
Data della valutazione:	07/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile pignorato e per cui è stata richiesta la vendita è in Comune di Desenzano Del Garda, Via Porte Rosse, nel fabbricato bifamiliare posto in Via Porte Rosse appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina in corpo staccato e cortile comune, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Desenzano del Garda con i seguenti dati catastali: Fg 63 Sez. NCT Mappale 50 sub 2 Via Porte Rosse snc p. T – 1 ZC 2 Cat. A/3, Vani 4 R.C. Euro 289,22 (bene comune non censibile mapp. N.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

50 sub 3 fg. 63 NCT)

I dati catastali: Fg 63 Sez. NCT Mappale 50 sub 2 Via Porte Rosse snc p. T – 1 ZC 2 Cat. A/3, Vani 4 R.C. Euro 289,22 (bene comune non censibile mapp. N. 50 sub 3 fg. 63 NCT)

sono così variati:

Dati identificativi: Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 50 Subalterno 2 Unità immobiliare soppressa - VIA PORTE ROSSE n. SNC Piano T-1 Variazione in soppressione del 10/12/2008, pratica n. BS0508093, in atti dal 10/12/2008 - VARIAZIONE - DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.37194.1/2008)

La dichiarazione di Variazione ha: Comune: DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) - **costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 170 Subalterno 5 - soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 50 Subalterno 2**

Nell'elenco delle formalità indicherò quelle reperite su questi dati catastali

-Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 50 Subalterno 2:

1. TRASCRIZIONE del 19/04/2001 - Registro Particolare 9515 Registro Generale 14491 Pubblico ufficiale POZZOLI DOTT. MARCO Repertorio 22717 del 29/03/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 19/04/2001 - Registro Particolare 3122 Registro Generale 14492 Pubblico ufficiale POZZOLI DOTT. MARCO Repertorio 22718 del 29/03/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 11058 del 29/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 37846 Registro Generale 61216 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Repertorio 47661/9020 del 29/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 13694 Registro Generale 61217 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Repertorio 47662/9021 del 29/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 15/04/2021 - Registro Particolare 11446 Registro Generale 17356 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 360 del 22/01/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 15/03/2022 - Registro Particolare 7331 Registro Generale 10876 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 497 del 02/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Poi indicherò quelli su questi dati catastali

- Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 170 Subalterno 5 (che hanno sostituito i precedenti)

1. TRASCRIZIONE del 31/12/2009 - Registro Particolare 33542 Registro Generale 56745 Pubblico ufficiale DE MICHELI EMANUELE Repertorio 1790/1319 del 30/12/2009 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 1273 Registro Generale 8009 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 906/12216 del 25/02/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- Sez. Urb. Foglio 63 Particella 170 Subalterno 5 (senza indicazione della sez urb NCT)

1. ISCRIZIONE del 26/01/2010 - Registro Particolare 683 Registro Generale 2948 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE Repertorio 4476/2009 del 14/12/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1934 del 01/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 6927 del 07/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. TRASCRIZIONE del 29/03/2010 - Registro Particolare 7232 Registro Generale 12766 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA SEZ. LEGNAGO Repertorio 20030/2010 del 02/02/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/03/2016 ai nn. 1273/8009, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 29/09/2005 ai nn. 47662/9021, iscritta il 19/10/2005 ai nn. 13694/61217

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/04/2021 a Brescia ai nn. 11446/17356

pignoramento, trascritta il 15/03/2022 a Brescia ai nn. 7331/10876

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

trascrizione preliminare, registrata il 30/12/2009 ai nn. 1790/1319, trascritta il 31/12/2009 ai nn. 33542/56745

Del 29/03/2010 - Registro Particolare 7232 Registro Generale 12766 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA SEZ. LEGNAGO Repertorio 20030/2010 del 02/02/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non risulta costituito condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storia degli intestati dell'immobile Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 50 Sub. 2

1. xxxx (CF xxxx) nato a xxxx il xxxx dal 13/08/1998 al 29/03/2001 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 13/08/1998 in atti dal 13/08/1998 (n. M02174.1/1998)

1. xxxx (CF xxxx) nata a xxxx il xxxx dal 29/03/2001 al 29/09/2005 Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 29/03/2001 Pubblico ufficiale POZZOLI DOTT. MARCO Sede DESENZANO DEL GARDA (BS) Repertorio n. 22717 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9515.1/2001 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 24/04/2001

1. attuale persona fisica eseguita (CF xxxx) nata a xxxx il xxxx dal 29/09/2005 al 10/12/2008 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 29/09/2005 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Sede DESENZANO DEL GARDA (BS) Repertorio n. 47661 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 37846.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/10/2005

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2005), con atto stipulato il 29/09/2005 a firma di Notaio Barziza Pietro ai nn. 47661 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato originario è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e le prime 4 pratiche riferite agli identificati catastali originari e cioè:

NCEU Desenzano del Garda sex NCT foglio 63 mappale 50 sub 2 via Porte Rosse SNC p.T-1 ZC 2 Cat. A/3 cl. 4 vani 4 RC Euro 289,22 e Bene Comune non censibile mappale 50 sub. 3 fg. 63/NCT.

sono menzionati nell'atto di compravendita, pagina 6, rep. n. 47661 raccolta n. 9020 del Notaio dr. Pietro Bariza del 29/09/2005

Dall'accesso agli atti che ho eseguito in data 13/07/2022 risultano le successive pratiche indicate, quindi dalla 5 in avanti.

L'IMMOBILE E' DIFFORME CATASTALMENTE E URBANISTICAMENTE:

LA PLANIMETRIA PRESENTE IN CATASTO NON E' STATA AGGIORNATA e lo stato dei luoghi differisce sia dalla planimetria catastale che dai sopra citati titoli edilizi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 1, per lavori di costruzione casa di abitazione (rurale), presentata il 04/08/1972 con il n. 1152 di protocollo

Concessione edilizia N. 2, presentata il 03/08/1979 con il n. 2783 di protocollo

Variante N. 3, presentata il 18/08/1987 con il n. 5056 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 4**, presentata il 11/05/1995 con il n. 11774 di protocollo

Certificato di abitabilità **N. 5**, presentata il 25/01/1974, rilasciata il 16/05/1974, agibilità del 04/02/1974 con il n. 230 di protocollo

Permesso di costruire gratuito **N. 6**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 08/11/2005 con il n. 936 di protocollo, rilasciata il 12/02/2009 con il n. 13984 di protocollo

Denuncia di inizio attività **N. 7**, per lavori di realizzazione nuova piscina, presentata il 15/02/2006 con il n. 148/06 di protocollo.

Nella DIA si citano solo i seguenti dati catastali mappale 50, foglio 63 quindi non il subalterno, i lavori sono stati eseguiti all'esterno della proprietà esclusiva cioè il sub 2

Denuncia di inizio attività **N. 8**, per lavori di nuova disposizione degli spazi interni e cambio destinazione d'uso del sottotetto

Denuncia di inizio attività **N. 9**, per lavori di modifiche scala esterna e aperture sul tetto

Richiesta di Certificato di Agibilità **N. 10**, presentata il 18/08/2009.

Riferita al permesso di costruire n 13984 rilasciato in data 02/02/2009 per le modifiche di tramezzature interne ai piani terra e primo, DIA prot. n. 0005645 del 23/02/2009 per richiesta cambio d'uso del sottotetto, DIA variante in corso d'opera prot. n. 0007693 del 10/03/2009 per modifica andamento della scala esterna. Lavori ultimati in data 14/08/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'IMMOBILE E' DIFFORME CATASTALMENTE E URBANISTICAMENTE:

LA PLANIMETRIA ATTUALE IN CATASTO, presentata in data 10/12/2008, NON E' CONFORME perchè lo stato dei luoghi differisce sia dalla planimetria catastale che dai sopra citati titoli edilizi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi perchè nell'elaborato grafico la scala di accesso all'appartamento nella parte finale sulla soglia di ingresso è errata, poi manca raffigurato il balconcino del soggiorno, non è raffigurata una nicchia nel soggiorno, precisamente nella parete est, questa nicchia è stata ricavata in quella zona che è ora indicata in planimetria come AUI cioè altra unità immobiliare, non è raffigurato il camino, e attualmente non è più presente la cantina, che era invece indicata come proprietà esclusiva nella planimetria catastale del 1998 a cui corrispondevano questi dati catastali Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Pa rticella 50 Subalterno 2, che sarebbero gli identificativi catastali dell'immobile pignorato ed oggetto dell'istanza di questa vendita, i dati catastali appena citati sono stati sostituiti da questi: Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 170 Subalterno 5. Inoltre è stato soppresso il bene comune non censibile mapp. N. 50 sub 3 fg. 63 NCT, che anch'esso era ipotecato ed è inserito nell'attuale istanza di vendita; la cantina che era indicata nella planimetria del 1998 con i precedenti dati catastali, poi sostituiti come sopra citato, è stata eliminata dalla attuale planimetria catastale, privando l'appartamento odierno di cantina esclusiva, quindi quella che era la cantina esclusiva, graficamente rappresentata nella planimetria catastale del 1998 e sita al piano terra, è stata poi inglobata in altra

unità immobiliare oggi denominata NCT foglio 63 part 170, sub 2 di proprietà di altro soggetto. Riguardo alla nicchia in altra AUI si consiglia il ripristino dei luoghi o si dovrà acquisire quella porzione di proprietà.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €2.000,00



Vedi "catastale"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi perchè nell'elaborato grafico la scala di accesso all'appartamento nella parte finale sulla soglia di ingresso è errata, poi manca raffigurato il balconcino del soggiorno, non è raffigurata una nicchia nel soggiorno, precisamente nella parete est, questa nicchia è stata ricavata in quella zona che è ora indicata in planimetria come AUI cioè altra unità immobiliare, non è raffigurato il camino, e attualmente non è più presente la cantina, che era invece indicata come proprietà esclusiva nella planimetria catastale del 1998 a cui corrispondevano questi dati catastali Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 50 Subalterno 2, che sarebbero gli identificativi catastali dell'immobile pignorato ed oggetto dell'istanza di questa vendita, i dati catastali appena citati sono stati sostituiti da questi: Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 170 Subalterno 5. Inoltre è stato soppresso il bene comune non censibile mapp. N. 50 sub 3 fg. 63 NCT, che anch'esso era ipotecato ed è inserito nell'attuale istanza di vendita; la cantina che era indicata nella planimetria del 1998 con i precedenti dati catastali, poi sostituiti come sopra citato, è stata eliminata dalla attuale planimetria catastale, privando l'appartamento odierno di cantina esclusiva, quindi quella che era la cantina esclusiva, graficamente rappresentata nella planimetria catastale del 1998 e sita al piano terra, è stata poi inglobata in altra unità immobiliare oggi denominata NCT foglio 63 part 170, sub 2 di proprietà di altro soggetto. Riguardo alla nicchia in altra AUI si consiglia il ripristino dei luoghi o si dovrà acquisire quella porzione di proprietà.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento planimetria catastale: €1.000,00

Riguardo alla nicchia in altra AUI si consiglia il ripristino dei luoghi o si dovrà acquisire quella porzione di proprietà.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi perchè nell'elaborato grafico la scala di accesso all'appartamento nella parte finale sulla soglia di ingresso è errata, poi manca raffigurato il balconcino del soggiorno, non è raffigurata una nicchia nel soggiorno, precisamente nella parete est, questa nicchia è stata ricavata in quella zona che è ora indicata in planimetria come AUI cioè altra unità immobiliare, non è raffigurato il camino, e attualmente non è più presente la cantina, che era invece indicata come proprietà esclusiva nella planimetria catastale del 1998 a cui corrispondevano questi dati catastali Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284)(BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 50 Subalterno 2, che sarebbero gli identificativi catastali dell'immobile pignorato ed oggetto dell'istanza di questa vendita, i dati catastali appena citati sono stati sostituiti da questi: Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 170 Subalterno 5. Inoltre è stato soppresso il bene comune non censibile mapp. N. 50 sub 3 fg. 63 NCT, che anch'esso era ipotecato ed è inserito nell'attuale istanza di vendita; la cantina che era indicata nella planimetria del 1998 con i precedenti dati catastali,



poi sostituiti come sopra citato, è stata eliminata dalla attuale planimetria catastale, privando l'appartamento odierno di cantina esclusiva, quindi quella che era la cantina esclusiva, graficamente rappresentata nella planimetria catastale del 1998 e sita al piano terra, è stata poi inglobata in altra unità immobiliare oggi denominata NCT foglio 63 part 170, sub 2 di proprietà di altro soggetto. Riguardo alla nicchia in altra AUI si consiglia il ripristino dei luoghi o si dovrà acquisire quella porzione di proprietà.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €6.000,00

La pratica dovrà essere eseguita da tecnico scelto dall'aggiudicatario dopo che ne avrà il titolo. Da acquisire porzione nicchia attualmente incidente su AUI o ripristinare i luoghi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il pignoramento è stato eseguito su questi identificativi catastali: Fg 63 Sez. NCT Mappale 50 sub 2 Via Porte Rosse snc p. T – 1 ZC 2 Cat. A/3, Vani 4 R.C. Euro 289,22 (bene comune non censibile mapp. N. 50 sub 3 fg. 63 NCT) Che sono modificati ed avvenuta la soppressione del bene comune: bene comune non censibile mapp. N. 50 sub 3 fg. 63 NCT, inoltre parte della proprietà esclusiva riferita all'appartamento, cioè la cantina, non è più una proprietà esclusiva perchè inglobata nell'unità residenziale del piano terra di proprietà di terzi, vedere difformità catastali per maggiori dettagli. Inoltre nel soggiorno, parete est, è stata realizzata una nicchia che ricade in AUI. In riferimento al precedente bene comune pignorato così identificato: Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 50 Subalterno 3, si presume abbia poi generato tra i vari subalterni anche questa unità sita in Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 170 Subalterno 4 attualmente in piena proprietà della persona eseguita e questa unità Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 63 Particella 170 Subalterno 3 in proprietà 1/2 con altro soggetto Attualmente la scala di accesso all'appartamento sub 5 risulta di proprietà esclusiva a partire dal piano terra.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: €1.000,00

La nicchia in AUI va ripristinata la conformazione originaria come da planimetria e progetti depositati o va acquisita questa porzione di proprietà.

BENI IN DESENZANO DEL GARDA VIA PORTE ROSSE 24, FRAZIONE VACCAROLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a DESENZANO DEL GARDA via Porte Rosse 24, frazione Vaccarolo, della superficie commerciale di **78,29** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) Appartamento sito al piano primo composto da soggiorno, angolo cottura, balcone, 2 camere e bagno con finestra. Scala di accesso in proprietà esclusiva, parte dal piano terra con accesso dal sub 4 e prima dal sub 3 (questi sub costituiscono nello stato di fatto il cortile) , vedere elaborato planimetrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 170 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 96 mq, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA PORTE ROSSE n. 24 , piano: Piano T-1, derivante da Visura storica per immobile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.



fronte palazzina



scala esclusiva di accesso all'appartamento



soggiorno



soggiorno parete est



finestra soggiorno con dettaglio balconcino



soggiorno verso la zona notte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più

importanti centri limitrofi sono Desenzano del Garda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



fronte palazzina vista da via Porte Rosse



cortile di accesso



retro palazzina opposto al fronte con balconcino piano 1

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento trilocale con cucina a vista e caminetto, piccolo balcone, piano primo senza ascensore, con finiture della zona tipiche degli anni 2000, parquet ai pavimenti, doppi servizi, mattoni e pietre a vista, bagno spazioso, entrambe le camere sono spaziose e matrimoniali.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrocamera realizzati in legno

cancello: a doppio battente realizzato in ferro

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne:

rivestimento interno: posto in soggiorno e



camere realizzato in parquet

scale: scala esclusiva di accesso dal piano terra con rivestimento in cotto

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano

ascensore: . NON PRESENTE



camera da letto



dettagli bagno



camera da letto 2



retro palazzina



ingresso esclusivo da piano terra



nicchia parte est su AUI

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Da planimetria catastale	78,29	x	100 %	=	78,29



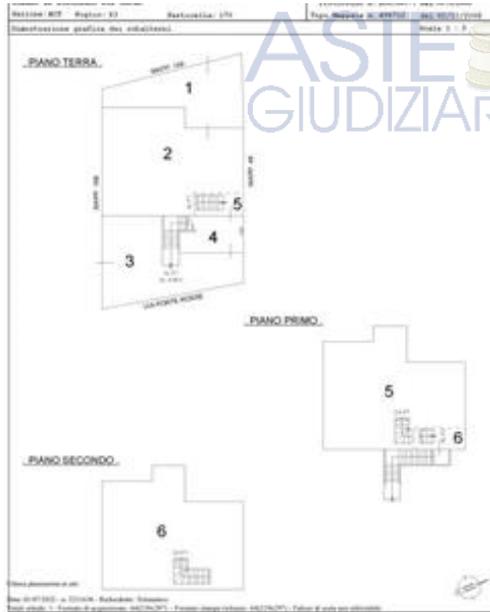
Totale:

78,29

78,29



planimetria catastale attuale



elaborato planimetrico attuale

Direzione Provinciale di Brescia
 Ufficio Provinciale - Territoriale
 Servizi Catastrali

Data: 01/07/2022
 Orario: 14:57:25
 Numero Protocollo: T211754
 Pag. 1 - Fina

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Sub	DESCRIZIONE IMMOBILE	Area	Primo	Secondo	Terzo	DESCRIZIONE
1	una parte terreno	24	1			AREA URBANA DI NEGLARI
2	una parte terreno	24	1			ABITAZIONE
3	una parte terreno	24	1			AREA URBANA DI NEGLARI
4	una parte terreno	24	1			AREA URBANA DI NEGLARI
5	una parte terreno	24	1			ABITAZIONE
6	una parte terreno	24	1			ABITAZIONE

elenco subalterni attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in DESENZANO DEL GARDA (BS) - vaccarolo, avviene mediante la seguente formula: Valore di mercato = [Stima per Punti di merito] La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è venerdì 30/09/2022.

Prezzo medio ponderato (€/m²) 1.841,25



Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito. Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.841,25 €/m²) per la superficie commerciale (78,3 m²) dell'immobile da valutare. Tale valore è uguale a 144.151,46 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **144.151,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 144.151,46**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 144.151,46**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via Porte Rosse - vaccarolo - DESENZANO DEL GARDA (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via Porte Rosse, - DESENZANO DEL GARDA (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 30/09/2022.

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in DESENZANO DEL GARDA (BS) - vaccarolo, avviene mediante la seguente formula: Valore di mercato = [Stima per Punti di merito] La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è venerdì 30/09/2022.

Superficie 78,29 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda

Prezzo medio ponderato (€/m²) 1.841,25

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Azienda Speciale ProBrixia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	78,29	0,00	144.151,46	144.151,46
				144.151,46 €	144.151,46 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 134.151,46**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.707,57**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.443,89**

data 07/10/2022

il tecnico incaricato
DAVID ROMANO

