



## TRIBUNALE DI BRESCIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **249/2023**

Giudice dell'esecuzione: **Dr. ANDREA GIOVANNI MELANI**

Creditore  
Procedente:



**"Omissis"**  
con sede a  
via  
**"Omissis"**  
con sede a  
via  
C.F :  
P.IVA:



Rappresentato  
dall'avvocato:

**Dr. "Omissis"**  
Studio in  
via  
tel.  
pec:



Debitori Esecutati:



**"Omissis"**  
residente in  
via  
C.F:  
LOTTO 1: Quota di 1/2 di proprietà  
LOTTO 2: Quota di 1/1 piena proprietà



Rappresentati  
dall'avvocato:

**"Omissis"**  
residente in  
via  
C.F:  
LOTTO 1: Quota di 1/2 di proprietà



Custode giudiziario  
avvocato:



**Dr. "Omissis"**  
Studio in  
Via  
Tel:  
Pec:



Esperto incaricato  
architetto:

**Dott.ssa Raffaella Pasqua**  
Con studio in Calcinato (Bs) - 25011  
via della Filanda, n. 9  
Tel. : 340 2235946  
pec: raffaella.pasqua@archiworldpec.it



### **Cronistoria:**

Nomina dell'esperto:	20/06/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	29/06/2023
Data dei sopralluoghi:	20/07/2023
Deposito della relazione peritale:	10/09/2023
L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita:	12/10/2023

### **Identificazione dei lotti**

La procedura riguarda due LOTTI distinti e siti in Desenzano del Garda (Bs).

#### **LOTTO 1 – APPARTAMENTO TRILOCALE con AUTORIMESSA**

in Desenzano del Garda (Bs), via Bertanza , n. 22.

Catasto Fabbricati:

Sezione urbana NCT Foglio 15, mappale 339, sub 2.

Sezione urbana NCT Foglio 15, mappale 339, sub 9.

Proprietà:

"Omissis" Quota di 1/2 di proprietà

"Omissis" Quota di 1/2 di proprietà

Il valore stimato del **LOTTO 1** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 353.300,00** ( Euro trecentocinquantatremilatrecento/00)

#### **LOTTO 2 – APPARTAMENTO TRILOCALE con AUTORIMESSA**

in Desenzano del Garda (Bs), via Minelli , n. 39.

Catasto Fabbricati:

Sezione urbana NCT Foglio 2, mappale 12, sub 6.

Sezione urbana NCT Foglio 2, mappale 12, sub 25.

Proprietà:

"Omissis" Quota di 1/1 di proprietà

Il valore stimato del **LOTTO 2** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 324.800,00** ( Euro trecentoventiquattromilaottocento/00)



**Premessa:**

Il G. E. sottopone i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis, così in sintesi:

- **Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc.** L'esperto prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

Acquisisca copia del titolo di acquisto; estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto o visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia persona giuridica.

- **Identificazione e descrizione attuale dei beni**, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali indicando eventuali pertinenze, accessori, parti comuni o condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza, allegando planimetrie, rappresentazione fotografica, eventuale regolamento condominiale ove esistente. Per i terreni pignorati e aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, allegare gli estratti mappa e il certificato di destinazione urbanistica depositandolo in originale;

**Identificazione pregressa dei beni** e delle pertinenze confrontata con la documentazione prodotta in atti dal creditore al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario, evidenziando eventuali difformità.

- **Lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se libero o occupato, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Verifichi se risultano registrati contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate le relative imposte. Determini il valore locativo del bene.

- **L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di ogni tipo e natura** anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc e i relativi oneri e tasse di cancellazione.

- **Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché l'esistenza della Dichiarazione di Agibilità dello stesso previa acquisizione di copia presso l'ufficio comunale. Verifica della destinazione d'uso dell'immobile specificando se è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico; verifica dei titoli autorizzativi rilasciati. In caso di costruzione realizzata in violazione delle normative edilizie si descrivono le opere e gli abusi riscontrati, se siano sanabili, e i costi necessari per la sanatoria o per i lavori di ripristino.

- **Formazione di lotti.** Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

- **Valore del bene e costi.** Determini il valore commerciale degli immobili considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima indicandole singolarmente ed analiticamente.





**Elenco documentazione allegata a ciascun lotto**



**DOCUMENTAZIONE TECNICA**

- 1 *Documentazione fotografica*

**DOCUMENTAZIONE NOTARILE E IPOTECARIA**

- 2 *Atto di compravendita immobiliare*  
3 *Relazione ipotecaria ventennale*  
4 *Ispezioni ipotecarie*



**DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA**

- 5 *Estratti da PGT*  
6 *Pratiche edilizie*



**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- 7 *Estratto mappa catastale*  
8 *Visura catastale*  
9 *Elenco subalterni*  
10 *Planimetrie*  
11 *Regolamento condominiale*  
12 *Riparto rate condominiali*



4



### **Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc**

Ai fini dell'espletamento dell'incarico è stata acquisita copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto.

L'appuntamento per le operazioni peritali viene fissato in data 20/07/2023 alle ore 08:30 presso l'immobile sito in Desenzano d/G via Bertanza, 22 a seguire l'immobile sito in via Minelli, 39; è presente il custode giudiziario "Omissis", "Omissis", "Omissis" e "Omissis".

Nel contempo si provvede alle verifiche necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano d/G (Bs); si acquisisce copia degli atti di compravendita presso l'Archivio notarile di Brescia; si contattano gli amministratori condominiali dei due complessi residenziali; si consultano gli operatori del settore immobiliare locale per conoscere i valori immobiliari di mercato praticati nella zona e per immobili analoghi così da assumere ogni informazione utile per rispondere ai quesiti richiesti. Tutto ciò premesso si relaziona come segue:

## **LOTTO 1**

### **Proprietà e titolo di acquisto.**

- **APPARTAMENTO trilocale** a piano rialzato con annesso locale cantina a piano seminterrato, locale a uso soffitta a piano terzo e porzione di orto in complesso condominiale denominato "Bertanza" in Desenzano del Garda (Bs), via Bertanza n. 22, traversa di via D.Alighieri. 5

Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 15, mappale 339, sub 2.**

- **AUTORIMESSA** a piano seminterrato in un complesso condominiale denominato "Bertanza" in Desenzano del Garda (Bs), via Bertanza n. 22, traversa di via D.Alighieri.

Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 15, mappale 339, sub 9.**

Alle unità immobiliari compete la quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile nonché della quota di **1/18** dell'area destinata a strada e distinta alla Sezione urbana **NCT Foglio 15, mappale 340.**

#### Titolarità del bene:

Gli immobili risultano intestati a:

**"Omissis"**

Quota di proprietà: **1/2 di proprietà.**

**"Omissis"**

Quota di proprietà: **1/2 di proprietà.**

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione:

I beni risultano in uso a "Omissis" e "Omissis" e affidati al custode giudiziario.

Provenienza del bene:

- Atto di **COMPRAVENDITA del 15/07/1997 n. rep. 133646** notaio "Omissis"  
Trascrizione nn. 23107/15643 del 21/07/1997.

A favore di "**Omissis**" e "Omissis"; (la quota pari a 1 /2 ciascuno della piena proprietà degli immobili siti in Desenzano del Garda Foglio 12, particella 6981 subalterni 2 e 9.)

Contro "Omissis"; "Omissis".

Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali

**APPARTAMENTO trilocale** a piano rialzato con annesso locale cantina a piano seminterrato e locale a uso soffitta a piano terzo e porzione di orto in complesso condominiale denominato "Bertanza" in Desenzano del Garda (Bs), via Bertanza n. 22, traversa di via D.Alighieri.

Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 15, mappale 339, sub 2** (ex Foglio 15, map 339 sub 32 – ex Foglio 12 map 6981, sub 9).

Piano T, categoria A/3, classe 4, zona censuaria 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 90 , rendita catastale euro 553,90.

Storia catastale:

Impianto meccanografico del 01/01/1989. Dati del 17/11/2008 in atti dal 15/12/2008 (n. 468909/2008) sostituisce il fg NCT/15 map, 339 sub 32 per rettifica sub. errato.

Classamento automatico del 22/10/1988 in atti dal 15/07/1992 (n 25659/1988).

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/03/1994 rettifica zona censuaria – art. 2 legge del 24/03/1993 n. 75 (n. 100000,1/1994).

Variazioni del 17/11/2008 pratica n. BS0513418 in atti dal 15/12/2008 modifica identificativo ist. 468909/08 (n. 468909,1/2008) Annotazioni sostituisce il fg nct/15 map 339 sub 32 per rettifica subalterno errato- superficie impianto pubblicata il 09/11/2015.

Variazione del 11/06/1966 Pratica n. BS0139693 in atti dal 16/08/2023, protocollo NSD.  
Aggiornamento planimetrico (n. 2175.1/1966).

**AUTORIMESSA** a piano seminterrato in un complesso condominiale denominato "Bertanza" in Desenzano del Garda (Bs), via Bertanza n. 22, traversa di via D.Alighieri.

Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 15, mappale 339, sub 9.** (ex Foglio 15, map 339 sub 39 – ex Foglio 12 map 6981, sub 9).

Piano T, categoria C/6, classe 3, zona censuaria 1, consistenza 13 mq, rendita catastale euro 63,78.

Storia catastale:

Impianto meccanografico del 01/01/1989. Dati del 17/11/2008 in atti dal 15/12/2008 (n. 468909/2008) sostituisce il fg NCT/15 map, 339 sub 32 per rettifica sub. errato.

Classamento automatico del 22/10/1988 in atti dal 15/07/1992 (n 25659/1988).



Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/03/1994 rettifica zona censuaria – art. 2 legge del 24/03/1993 n. 75 (n. 100000,1/1994).

Variazioni del 17/11/2008 pratica n. BS0513418 in atti dal 15/12/2008 modifica identificativo ist. 468909/08 (n. 468909,1/2008) Annotazioni sostituisce il fg nct/15 map 339 sub 32 per rettifica subalterno errato- superficie impianto pubblicata il 09/11/2015.

Immobile accatastato originariamente al foglio 12/DES del NCEU ai mappali 6981/2 e 6981/9.

Il mappale 340 del foglio 15 del Catasto terreni, rimasto invariato è classificato come strada privata.

Aggiornamento del 17/11/2008 Pratica n. BS0513418 in atti dal 15/12/2008 modifica identificativi ist. 468909/08 (n. 468909,1/2008) sostituisce il Fg NCT/15 map. 339 sub 32 per rettifica subalterno errato.

Variazione del 16/08/2023 Pratica n. BS0139694 in atti dal 16/08/2023.

Aggiornamento planimetrico (n. 139694-2023). Cancellazione planimetria prot. n. BS0139316-2023.

Alle unità immobiliari compete la quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile nonché della quota di **1/18** dell'area destinata a strada e distinta alla Sezione urbana **NCT Foglio 15, mappale 340.**

Confini dell'appartamento:

Nord: corte condominiale.

Sud: corte condominiale.

Est: corte condominiale.

Ovest: altra proprietà e scala condominiale.

Confini dell'autorimessa:

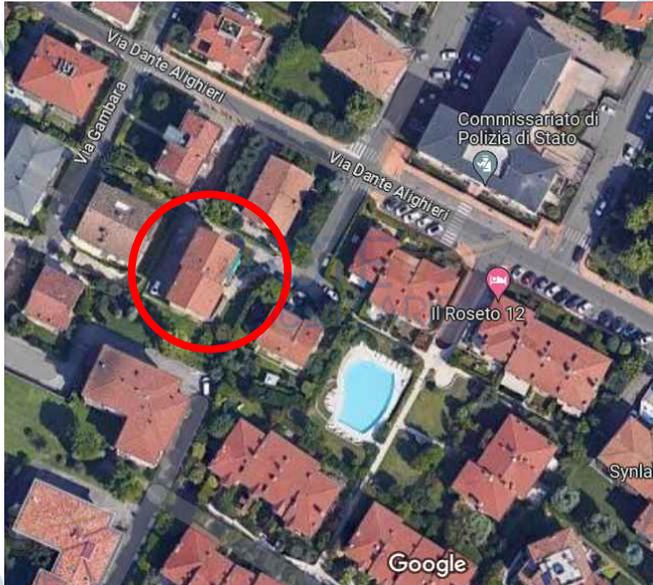
Nord: corte condominiale.

Sud: corridoio condominiale.

Est: altra proprietà.

Ovest: altra proprietà.

Estratto da Google maps



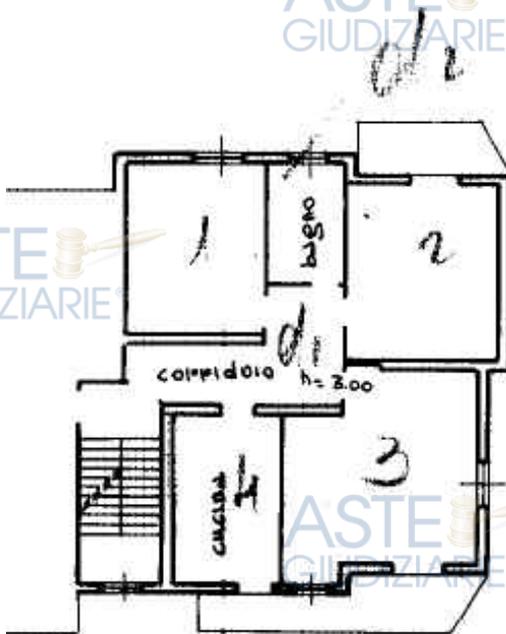
Estratto Mappa



Rispondenza catastale:

Tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi risultano le seguenti lievi difformità:

SCHEMA PLANIMETRICO CATASTALE



SCHEMA PLANIMETRICO DI RILIEVO ATTUALE



8

- Posizione dell'ingresso in locale soggiorno in lato est anziché sud.
- Tavolato in locale bagno e spessori muri interni.

I costi professionali per la regolarizzazione e deposito della pratica comprensiva di tutta la documentazione utile è indicativamente quantificata in € 500,00 oltre Iva e cap.

## Descrizione attuale dei beni

**APPARTAMENTO trilocale** a piano rialzato con annesso locale cantina a piano seminterrato e locale a uso soffitta a piano terzo e porzione di orto in complesso condominiale denominato “Bertanza” in Desenzano del Garda (Bs), via Bertanza n. 22, traversa di via D.Alighieri.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale e l’immobile è in prossimità del Commissariato di Polizia di Stato e a circa 750 metri dal lungolago.

L’edificio condominiale è stato realizzato in forza di Licenza di Costruire nel 1965 e conserva le caratteristiche costruttive del tempo. Ha tre piani fuori terra e uno seminterrato. Non vi è l’ascensore. Complessivamente vi sono sei appartamenti con altrettanti cantine e autorimesse. A piano terra vi sono aiuole, giardini e uno spazio dedicato a orti ad uso esclusivo.

Le murature perimetrali sono finite con intonaco al civile di colore pastello.

I parapetti sono in muratura con inserti e inferriate in ferro a disegno semplice. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro.

I serramenti sono in legno con tapparelle.

L’ingresso alla corte comune da via Bertanza è con cancello pedonale e cancello carrabile automatizzato.

L’appartamento è suddiviso in: ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, due camere doppie di cui una con balcone, bagno. Un secondo balcone è comunicante tra soggiorno e cucina.

Le finestre e le porte finestre hanno serramenti in legno colore pastello con doppio vetro e oscuranti esterni del tipo a tapparella con cassonetto esterno muro. Tutte le aperture sono provviste di inferriate apribili.

I serramenti interni sono in legno a battente con riquadratura in vetro decorato. Sui balconi vi sono le tende veneziane.

Le pareti interne intonacate al civile e tinteggiate con colori tenui/pastello. La pavimentazione è in ceramica o in pietra con battiscopa in legno. Il bagno ha il sanitario (solo vaso) in ceramica bianca del tipo a terra e lavabo marca Dolomite a incasso sovrappiano su appoggio in muratura, box doccia in muratura. Rubinetteria monocomando.

La pavimentazione e il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica colorata. L’arredo della cucina è del tipo “in muratura piastrellata”.

L’impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia e radiatori tipo Irsap.

Vi è il citofono. L’impianto di climatizzazione con split e unità esterna.

La superficie lorda dell’immobile è di mq 97,00 a cui si aggiunge la superficie del balcone in lato sud di mq 8,80 e il balcone in lato nord di mq. 4,50. Le altezze dei locali interni di m. 2,85.

La cantina ha una superficie lorda di mq 13,00. La soffitta ha una superficie lorda di mq 41,00. L’orto esclusivo è di mq 23,00.

L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 16,00 con dimensioni interne di m 4,41x 3,10 e altezza interna di m 2,00. Il locale ha pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate con punto luce a soffitto. Porta perdonale verso il corridoio interno e porta a due battenti in ferro verso la corte condominiale.

Lo stato manutentivo del fabbricato è in buone condizioni di conservazione, non sono presenti manifestazioni di degrado visibili e tali che richiedano interventi di manutenzione ordinaria urgenti specifici.

Lo stato manutentivo dell'immobile è in discrete condizioni di conservazione, le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio in relazione all'epoca di costruzione. Sono da considerare alcuni interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

La funzionalità dell'immobile è buona in quanto i vani sono correttamente dimensionati. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto.

L'esposizione prevalente dell'immobile rispetto ai punti cardinali è relativamente corretta in quanto ha un orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui insiste: la zona giorno in direzione sud e la zona notte nord; sotto l'aspetto della luminosità è in classe alta in quanto tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta e adeguata alla destinazione d'uso.

Le caratteristiche del contesto ambientale l'immobile è inserito in una zona residenziale, in posizione tranquilla e riservata, poco distante dalla viabilità principale.

**Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

10

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria iscrizione NN. 42889/10828 del 03/08/2005** nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 57/07/2005 numero di rep. 68192/21206 notaio "Omissis".

A favore di "Omissis".

Contro "Omissis" e "Omissis".

Capitale € 850.000,00. Totale € 1.700.000,00. Durata 10 anni.

Grava tra gli altri su Foglio 2 particella 205 subalterni 6 e 25; **Foglio 12 particella 6981 subalterni 2 e 9.**

**Annotazione ad iscrizione n. 9298 del 08/10/2005** derivante da erogazione parziale.

**Annotazione ad iscrizione n. 1390 del 03/02/2006** derivante da erogazione parziale.

**Annotazione ad iscrizione n. 8334 del 07/09/2006** derivante da erogazione parziale.

**Annotazione ad iscrizione n. 139 del 10/01/2007** derivante da erogazione a saldo.

**Annotazione ad iscrizione n. 9287 del 08/10/2007** derivante da annotazione ad iscrizione atto di proroga del preammortamento.

**Annotazione ad iscrizione n. 2798 del 15/05/2015** derivante da annotazione ad iscrizione atto integrativo per sospensione delle rate di mutuo.

**Annotazione ad iscrizione n. 6390 del 28/07/2016** derivante da annotazione ad iscrizione atto integrativo di mutuo ipotecario.

- **Ipoteca giudiziale** iscrizione NN 17985/2831 del 26/04/2018 nascente da sentenza di condanna del 12/10/2017 numero di rep. 2928 emesso da Tribunale di Brescia.

A favore di "Omissis" sede di .

Contro "**Omissis**"

Capitale € 11.047,00 Totale € 11.747,00.

Grava tra gli altri su Foglio 2 particella 12 subalterni 6 e 25; **Foglio 12 particella 6981 subalterni 2 e 9.**

- **Verbale di pignoramento** immobiliare del 10/05/2023 numero rep. 3337/2023 emesso da ufficiale giudiziario di Brescia. Trascrizione NN 22967/15998 del 26/05/2023.

A favore di "Omissis" sede

Contro "**Omissis**" e "Omissis" .

Grava su Sez Urb NCT Foglio 2 particella 12 subalterni 25 e 6 e Foglio 15 particella 339 subalterni 2 e 9,

### **ONERI**

L'immobile è ubicato all'interno del complesso condominiale denominato "Bertanza".

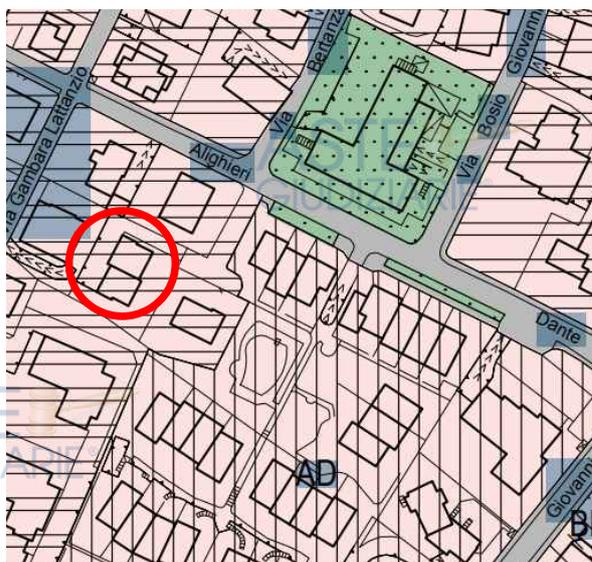
Rispetto al bilancio di gestione dal 01/10/2022 al 30/09/2023 sull'immobile non gravano debiti. Nelle ultime assemblee non risultano approvate spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria di grave entità. Attualmente non vi è alcun regolamento condominiale.

### **SERVITU'**

Non sono risultate servitù apparenti e non apparenti.

### **Audit documentale e Due Diligence**

L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, "Ambiti residenziali di media intensità art. 32" del Piano dei servizi. Per tali ambiti territoriali individuati valgono le specifiche Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole.



NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	
Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -	Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	
Ambiti residenziali ad alta densità - art 31 -	Ambiti residenziali a bassa densità - art 33 -
Ambiti residenziali a media densità - art 32 -	Ambiti residenziali a rada densità - art 34 -
Ambiti ad alta incidenza di verde privato - art 35 -	Ambiti per attività di rimessaggio barche Attività alberghiere esistenti

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

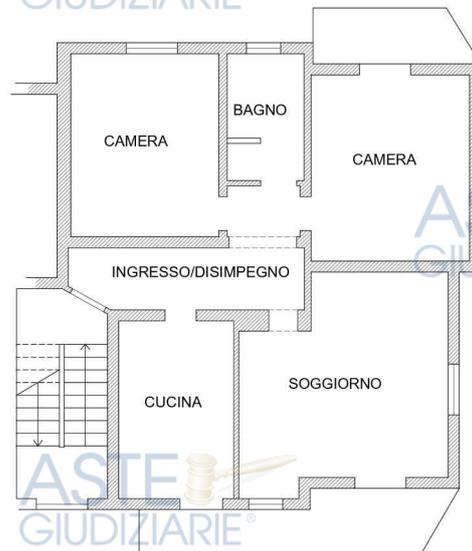
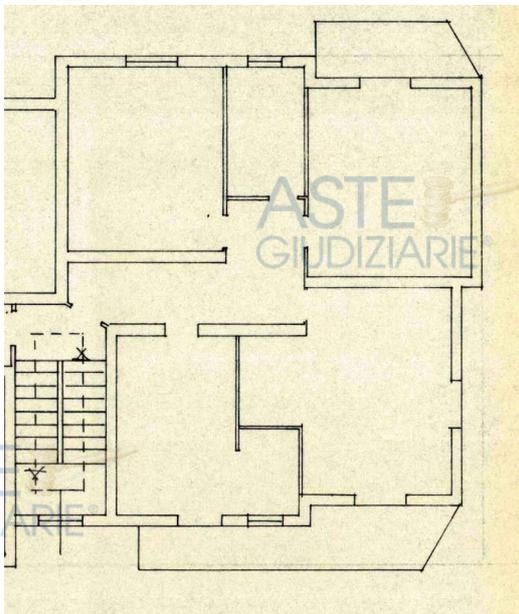
- **Licenza Di Costruzione P.E. N. 11305** del 20/01/1965 Nuova Costruzione di fabbricato civile abitazione.
- Licenza **Di Costruzione P.E. N. 510** del 10/08/1966 Variante Nuova Costruzione di fabbricato civile abitazione.
- Certificato di **Abitabilità** prot. 9334 del 10/08/1966.

L'immobile non risulta regolare sul piano edilizio in quanto vi sono le seguenti difformità:

SCHEMA PLANIMETRICO

depositato in Comune

SCHEMA PLANIMETRICO DI RILIEVO ATTUALE



12



- *Posizione dell'ingresso in locale soggiorno in lato est anziché sud.*
- *Parete divisoria tra locale cucina e soggiorno difforme.*

Dal confronto con quanto depositato presso l'ufficio tecnico comunale e il sopralluogo è risultato che l'appartamento realizzato non è conforme ai progetti architettonici allegati alle pratiche edilizie per difformità.

I costi professionali per la regolarizzazione e deposito della pratica comprensiva di tutta la documentazione utile è indicativamente quantificata in € 2.500,00 oltre Iva e cap.





**Formazione di lotti.**

**Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.**

**LOTTO 1.**

I beni identificati : **APPARTAMENTO trilocale** a piano rialzato con annesso locale cantina a piano seminterrato, locale a uso soffitta a piano terzo e porzione di orto con annessa **AUTORIMESSA** a piano seminterrato in complesso condominiale denominato “Bertanza” in Desenzano del Garda (Bs), via Bertanza n. 22, traversa di via D.Alighieri.

**Valore del bene e costi.**

Per la determinazione del valore reale di mercato del bene si applica il “Procedimento sintetico per comparazione” poiché al valore si giunge con indagini del bene da stimare attraverso la natura, la qualità e la destinazione d’uso. Viene dunque individuato nella scala dei prezzi di mercato immobiliare della zona il prezzo unitario per unità di superficie desunto dalla media dei prezzi di libero mercato, di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e presso gli operatori del settore, delle conoscenze personali del mercato della zona in oggetto. Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, stato di conservazione del bene, fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili simili posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili simili della zona, tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare, della particolarità degli immobili si ritiene di procedere alla valutazione sulla scorta dell'esperienza personale e con l'aggiunta di alcune considerazioni:

La posizione urbanistica in cui è inserito l'immobile; l'essere parte di un complesso residenziale; il sistema infrastrutturale circostante e l'accessibilità.

Le dimensioni, la superficie e tipologia dell'unità.

Lo stato di manutenzione delle finiture interne ed esterne e la qualità dei materiali impiegati.

**Calcolo superfici di proprietà:**

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Superficie lorda appartamento	97,00	100	97,00
Superficie balconi	13,30	30	3,99
Cantina	13,00	30	3,90
Soffitta	41,00	20	8,20
Area orto	23,00	3	0,60
Autorimessa	16,00	40	6,40
<b>Sup. complessiva Lotto 1</b>			<b>120,18</b>





Considerando che il prezzo unitario medio per unità di superficie in zona è di € 3.000,00, il valore del bene denominato **LOTTO 1** considerata la sua superficie commerciale è:

mq 120,18 \* € 3.000,00 €/mq = € 360.540,00

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è: € 360.540,00 (Euro trecentosessantamilaquattrocentoquaranta//00)

DECURTAZIONI:

Dovendo considerare la **VENDITA FORZATA**, in quanto la stessa avviene in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore stesso, operando una riduzione del 2% sul valore, dunque si ha:

€ 360.540,00 \* 2% = € 7.210,80

€ 360.540,00 - € 7.210,80 = € 353.329,20

che arrotondato diventa: **€ 353.300,00** ( Euro trecentocinquantatremilatrecento//00)

Il valore stimato del **LOTTO 1** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA**

arrotondato è pari a: **€ 353.300,00** ( Euro trecentocinquantatremilatrecento//00)



**LOTTO 2**



65

**Proprietà e titolo di acquisto.**

**APPARTAMENTO** trilocale a piano primo in un complesso condominiale denominato "Oliveto" in palazzina "D" in Desenzano del Garda (Bs), via Minelli n. 39.  
Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 2, mappale 12, sub 6.**

**AUTORIMESSA** a piano seminterrato in un complesso condominiale denominato "Oliveto" nella palazzina "D" in Desenzano del Garda (Bs), via Minelli n. 39.  
Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 2, mappale 12, sub 25.**

Alle unità immobiliari compete la quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile ai sensi dell'art 1117 e seguenti del c.c.

Titolarità del bene:

L'immobile risulta intestato a:

**"Omissis"**

residente in

Quota di proprietà: **1/1 di proprietà.**

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione:

Alla data del sopralluogo il bene risulta arredato, non occupato e affidato al custode giudiziario.

Provenienza del bene:

- Atto di **COMPRAVENDITA del 09/12/1999 n. rep. 27471** notaio "Omissis".

Trascrizione nn. 47227/29797 del 20/12/1999.

A favore di **"Omissis"** "Omissis" della piena proprietà degli immobili siti in Desenzano del Garda Foglio 5, particella 820 sub. 25 e 6.

"Omissis"

"Omissis",

"Omissis",

"Omissis"

"Omissis".

Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali

**APPARTAMENTO trilocale** a piano primo in un complesso condominiale denominato "Oliveto" nella palazzina "D" in Desenzano del Garda (Bs), via Minelli n. 39.

Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 2, mappale 12, sub 6** (ex Foglio 2 mapp. 205 sub. 6 – ex Foglio 5 mapp. 820 sub. 6)

Piano 1, categoria A/2, classe 3, zona censuaria 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 101, escluse aree scoperte mq 99, rendita catastale euro 948,21.

Quota proporzionale di proprietà delle aree comuni condominiali ex art. 1117 del c.c.

Storia catastale:

Variatione modifica identificativo del 07/05/2007 Pratica BS0215285 in atti dal 07/05/2007 variazione per modifica identificativo (n. 79185.1/2007).

Dati di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla Planimetria presentata il 03/10/1974 prot. n. 1701.

**AUTORIMESSA** a piano seminterrato in un complesso condominiale denominato "Oliveto" in Desenzano del Garda (Bs), via Minelli n. 39.

Il tutto censito alla **Sezione urbana NCT Foglio 2, mappale 12, sub 25.** (ex Foglio 2 mapp. 205 sub. 25 – ex Foglio 5 mapp. 820 sub. 25).

Piano S1, categoria C/6, classe 2, zona censuaria 1, consistenza 21 mq, rendita catastale euro 87,85.

Quota proporzionale di proprietà delle aree comuni condominiali ex art. 1117 del c.c.

Storia catastale:

Variatione modifica identificativo del 07/05/2007 Pratica BS0215417 in atti dal 07/05/2007 variazione per modifica identificativo (n. 79258.1/2007).

Confini dell'unità immobiliare:

Nord: altra proprietà.

Ovest: scala condominiale.

Sud: altra proprietà.

Est: cortile giardini uso comune.

Confini dell'autorimessa:

Nord: corte condominiale.

Ovest: altra proprietà.

Sud: altra proprietà.

Est: altra proprietà.

*Estratto da Google maps*



*Estratto Mappa*





Rispondenza catastale:

Tra le schede catastali e lo stato dei luoghi non risultano difformità.

**Descrizione attuale dei beni**

**APPARTAMENTO trilocale** a piano primo in complesso condominiale denominato "Oliveto" in palazzina "D" in Desenzano del Garda (Bs), via Giovita Minelli n. 39.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale e a circa 100 metri dal lungolago.

Il complesso residenziale è costituito da quattro corpi di fabbrica ed è stato realizzato in forza di Licenza di Costruire nel 1973. L'immobile è posto a piano primo del lotto "D". Quest'ultimo ha due corpi scala condominiali che si sviluppano in tre e quattro piani. A piano seminterrato vi sono le autorimesse. Nell'intorno a piano terra vi sono aiuole e giardini ad uso comune.

Le murature perimetrali sono finite con intonaco al civile di colore pastello.

I parapetti sono in ferro con riquadri in vetro. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in coppi. La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro.

I serramenti sono in legno con tapparelle.

L'appartamento è suddiviso in: ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, una camera doppia, una camera singola, un locale ripostiglio e bagno. Un balcone comunicante tra soggiorno e cucina.

Le finestre e le porte finestre hanno serramenti in legno con doppio vetro e oscuranti esterni del tipo a tapparella elettrificate in titanio con cassonetto esterno muro. Le aperture sono provviste di zanzariere.

I serramenti interni sono in legno, effetto anticato a battente con riquadratura e cornici sagomate. La porta di ingresso e quella del ripostiglio è del tipo blindato.

Le pareti interne hanno carta da parati e/o tinteggiate con colori tenui. La pavimentazione è in ceramica con battiscopa in legno.

Il bagno ha i sanitari in ceramica bianca marca Dolomite del tipo a terra e lavabo a semincasso, box doccia multifunzione. Rubinetteria monocomando.

La pavimentazione e il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica colorata. L'arredo della cucina è in muratura piastrellata.

L'impianto di riscaldamento del tipo condominiale con radiatori tipo marca Irsap-Tesi e contabilizzatori marca Danfoss.

Vi è il citofono. L'impianto di climatizzazione con uno split e unità esterna a pavimento Marca Daikin.

Vi è l'impianto di antintrusione.

La superficie lorda dell'immobile è di mq 100,00 a cui si aggiunge la superficie del balcone di mq 7,50. Le altezze dei locali interni di m. 2,84.



L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 16,50 e altezza interna di m 2,45. Il locale ha pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate con punto luce a soffitto. Porta basculante elettrificata.

Lo stato manutentivo del fabbricato è in buone condizioni di conservazione, non sono presenti manifestazioni di degrado visibili che richiedano interventi di manutenzione ordinaria urgenti specifici.

Lo stato manutentivo dell'immobile è in discrete condizioni di conservazione, le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio alto in relazione all'epoca di costruzione. Sono da considerare alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

La funzionalità dell'immobile è buona in quanto i vani sono correttamente dimensionati. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto.

L'esposizione prevalente dell'immobile rispetto ai punti cardinali è relativamente corretta in quanto ha un orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui insiste, in particolare l'appartamento è rivolto a est e consente una piccola visuale sul lago di Garda; sotto l'aspetto della luminosità è in classe alta in quanto tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta e adeguata alla destinazione d'uso.

Le caratteristiche del contesto ambientale l'immobile è inserito in una zona residenziale, in posizione tranquilla e riservata, poco distante dalla viabilità principale.

**Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

69

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria iscrizione NN. 42889/10828 del 03/08/2005** nascente da Concessione a garanzia di mutuo condizionato del 57/07/2005 numero di rep. 68192/21206 notaio "Omissis"

A favore di "Omissis"

Contro "**Omissis**" e "Omissis"

Capitale € 850.000,00. Totale € 1.700.000,00. Durata 10 anni.

Grava tra gli altri su Foglio 2 particella 205 subalterni 6 e 25; **Foglio 12 particella 6981 subalterni 2 e 9.**

**Annotazione ad iscrizione n. 9298 del 08/10/2005** derivante da erogazione parziale.

**Annotazione ad iscrizione n. 1390 del 03/02/2006** derivante da erogazione parziale.

**Annotazione ad iscrizione n. 8334 del 07/09/2006** derivante da erogazione parziale.

**Annotazione ad iscrizione n. 139 del 10/01/2007** derivante da erogazione a saldo.

**Annotazione ad iscrizione n. 9287 del 08/10/2007** derivante da annotazione ad iscrizione atto di proroga del preammortamento.

**Annotazione ad iscrizione n. 2798 del 15/05/2015** derivante da annotazione ad iscrizione atto integrativo per sospensione delle rate di mutuo.

**Annotazione ad iscrizione n. 6390 del 28/07/2016** derivante da annotazione ad iscrizione atto integrativo di mutuo ipotecario.

- **Ipoteca giudiziale** iscrizione NN 17985/2831 del 26/04/2018 nascente da sentenza di condanna del 12/10/2017 numero di rep. 2928 emesso da Tribunale di Brescia.

A favore di "Omissis".

Contro "**Omissis**"

Capitale € 11.047,00 Totale € 11.747,00.

Grava tra gli altri su Foglio 2 particella 12 subalterni 6 e 25; Foglio 12 particella 6981 subalterni 2 e 9.

- **Verbale di pignoramento** immobiliare del 10/05/2023 numero rep. 3337/2023 emesso da ufficiale giudiziario di Brescia. Trascrizione NN 22967/15998 del 26/05/2023.

A favore di "Omissis"

Contro "**Omissis**" e "Omissis"

Grava su Sez Urb NCT Foglio 2 particella 12 subalterni 6 e 25 e Foglio 15 particella 339 subalterni 2 e 9.

#### **ONERI**

L'immobile è ubicato all'interno del complesso condominiale denominato "Oliveto" nella palazzina "D" per cui devono essere osservati tutti gli articoli del Regolamento esistente (Allegato), vincoli e oneri (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni, ecc.).

Rispetto al bilancio preventivo di gestione dal 01/05/2023 al 30/04/2024 alla data del 24/07/2023 sull'immobile grava un debito residuo di € 92,80.

#### **SERVITU'**

Non risultano servitù apparenti e non apparenti.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, "Ambiti residenziali di media intensità art. 32" del Piano dei servizi. Per tali ambiti territoriali individuati valgono le specifiche Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole.

La documentazione completa dello strumento urbanistico vigente per il territorio comunale è liberamente consultabile sul sito: <https://www.comune.desenzano.brescia.it/Documenti-edati/Modulistica/PIANO-DI-GOVERNO-DEL-TERRITORIO-vigente>.



NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	
Perimetrazione ad edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -	Perimetrazione ad edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	
Ambiti residenziali ad alta densità - art 31 -	Ambiti residenziali a bassa densità - art 33 -
Ambiti residenziali a media densità - art 32 -	Ambiti residenziali a rada densità - art 34 -
Ambiti ad alta incidenza di verde privato - art 35 -	Ambiti per attività di rimessaggio barche Attività alberghiere esistenti

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruzione n.1244** del 15/02/1973.
- **Licenza di Costruire in variante n. 1373** del 26/09/1973.
- **Certificato di Abitabilità n. 1984** del 14/01/1975.

L'immobile risulta regolare sul piano edilizio.

#### **Formazione di lotti.**

**Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.**

#### **LOTTO 2.**

I beni identificati : **APPARTAMENTO** trilocale a piano primo in un complesso condominiale denominato "Oliveto" in palazzina "D" in Desenzano del Garda (Bs), via Minelli n. 39 con annessa

**AUTORIMESSA** a piano seminterrato in un complesso condominiale denominato "Oliveto" nella palazzina "D" in Desenzano del Garda (Bs), via Minelli n. 39.

#### **Valore del bene e costi.**

Per la determinazione del valore reale di mercato del bene si applica il "Procedimento sintetico per comparazione" poiché al valore si giunge con indagini del bene da stimare attraverso la natura, la qualità e la destinazione d'uso. Viene dunque individuato nella scala dei prezzi di mercato immobiliare della zona il prezzo unitario per unità di superficie desunto dalla media dei prezzi di libero mercato, di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e presso gli operatori del settore, delle conoscenze personali del mercato della zona in oggetto. Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, stato di conservazione del bene, fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili simili posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili simili della zona, tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare, della particolarità degli immobili si ritiene di procedere alla valutazione sulla scorta dell'esperienza personale e con l'aggiunta di alcune considerazioni:

La posizione urbanistica in cui è inserito l'immobile; l'essere parte di un complesso residenziale; il sistema infrastrutturale circostante e l'accessibilità.

Le dimensioni, la superficie e tipologia dell'unità. Lo stato di manutenzione delle finiture interne ed esterne e la qualità dei materiali impiegati.

#### **Lotto 2**

#### **Calcolo superfici di proprietà:**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Indice mercantile %</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda appartamento	100,00	100	100,00
Superficie balcone	7,50	30	2,25
Superficie autorimessa	16,50	50	8,25
<b>Sup. complessiva Lotto 2</b>			<b>110,50</b>



Considerando che il prezzo unitario medio per unità di superficie in zona è di € 3.000,00, il valore del bene denominato **LOTTO 2** considerata la sua superficie commerciale è:

$$\text{mq } 110,50 * € 3.000,00 \text{ €/mq} = € 331.500,00$$

Il valore complessivo dei beni ( APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è:

€ 331.500,00 (Euro trecentotrentunmilacinquecento//00)

DECURTAZIONI:

- In considerazione delle rate di gestione condominiale 2023/24 non saldate si opera una decurtazione di:

€ 92,80

- Dovendo considerare la **VENDITA FORZATA**, in quanto la stessa avviene in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore stesso, operando una riduzione del 2% sul valore, dunque si ha:

$$€ 331.500,00 * 2\% = € 6.630,00 \quad \text{dunque il valore del Lotto 2 diventa:}$$

$$€ 331.500,00 - € 92,80 - € 6.630,00 = € 324.777,20$$

che arrotondato diventa: **€ 324.800,00** ( Euro trecentoventiquattromilaottocento/00)

Il valore stimato del **LOTTO 2** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 324.800,00** ( Euro trecentoventiquattromilaottocento/00)

