

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 286/2024Promossa da:
OMISSIS

contro

OMISSISASTE
GIUDIZIARIE®G.E.: **Dott.ssa Bruno Simonetta**
Esperto incaricato: **Geom. Tedoldi Luca**ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

(Decreto di nomina dell'esperto e verbale accettazione incarico di stima allegati alla lettera A)

Il sottoscritto, nominato con ordinanza in data 25/09/2024 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Manerba del Garda (BS) e a Pozzolengo (BS).

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, che dovrà contenere (art. 173 bis):

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

(Atto di provenienza Manerba del Garda allegato alla lettera B, atto di provenienza Pozzolengo allegato alla lettera C, visura camerale storica allegata alla lettera D)

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.
- 2) Il debitore non ha acquistato i beni iure hereditatis.
- 3) Visura camerale storica allegata alla lettera D.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Comune di Manerba del Garda

(Planimetrie catastali, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, elenco subalterni e estratto mappa allegati alla lettera E, relazione fotografica allegata alla lettera G)

- 1) La proprietà oggetto di pignoramento è costituita da N. 5 negozi posti in Piazza Silvia n. 1 a Manerba del Garda. Il sottoscritto ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo in 3 giorni distinti a causa delle difficoltà di accesso:
 - il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 16.30 è stato possibile accedere ai sub. 14 e 15, erano presenti il Custode giudiziario Dott. Gianluca Sanzogni, il Sig. OMISSIS collaboratore della società Sovemo e la società affittuaria OMISSIS;
 - il giorno 21 novembre 2024 alle ore 16.00 è stato possibile accedere ai sub. 16 e 18, erano presenti il Custode giudiziario Dott. Gianluca Sanzogni e il collaboratore della società Sovemo;
 - a seguito della sostituzione delle serrature, il giorno 5 dicembre 2024 alle ore 16.00 è stato possibile accedere al sub. 17, era presente il Sig. OMISSIS collaboratore della

Descrizione generale del fabbricato

I negozi sono posti al piano terra di un edificio a destinazione turistico-alberghiera, residenziale e commerciale. Dal punto di vista architettonico e formale l'edificio rappresenta un insediamento edilizio di qualità media, evidenziando una tipologia architettonica congruente al contesto paesaggistico. Dal punto di vista manutentivo complessivamente l'edificio si presenta in normali condizioni.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, le aperture presentano serramenti in legno e vetro, portoncini posteriori in legno, banchine e soglie in marmo. La copertura del fabbricato è realizzata in legno con coppi in cotto, i canali di gronda e i canali pluviali sono a sezione circolare.

Descrizione dei negozi sub.14, 15, 16, 17, 18 oggetto di pignoramento

Trattasi di N. 5 unità immobiliari a destinazione commerciale ciascuna con superficie lorda di mq 62,00.

Ogni unità è costituita al piano terra da negozio, disimpegno, antiWC, WC, ripostiglio. Ciascheduna presenta vetrina di ingresso con serramento in legno e vetro, portoncino posteriore in legno, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in tamburato, serramento del bagno in legno e vetro con inferriata.

Il sub. 14 presenta pavimento in laminato nel locale negozio e pavimento in ceramica negli altri locali.

Le unità immobiliari in oggetto sono dotate dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto di riscaldamento / raffrescamento costituito da pompe di calore e split;
- impianto idrico-sanitario, con boiler scaldacqua elettrico e lavabo nell'antiWC, water con cassetta interna nel WC; il sub. 17 non è dotato del lavabo;
- impianto elettrico con salvavita;
- fognatura;
- acqua potabile municipale;
- sensori volumetrici di movimento impianto di allarme posti nel disimpegno delle unità

sub.16-17-18.

Le pompe di calore dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento sono posizionate all'interno di bocche di lupo scarsamente areate, di conseguenza sono soggette a frequente surriscaldamento e danneggiamento.

Per i sub. 14-15 la società affittuaria OMISSIS ha installato nuove pompe di calore poste fuori terra, in corrispondenza del camminamento lato ovest.

Per i sub. 16-17-18 non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

Alcune porte in legno posteriori lato ovest necessitano di manutenzione.

Complessivamente dal punto di vista manutentivo le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentano in sufficienti/normali condizioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – Comune di Manerba del Garda (BS)

I negozi in oggetto sono così censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Manerba del Garda:

- Foglio 3, mapp. 2365, sub. 14, VIALE CATULLO SNC, p. T, Cat C/1, classe 4, Consistenza 55 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 951,57;

- Foglio 3, mapp. 2365, sub. 15, VIALE CATULLO SNC, p. T, Cat C/1, classe 4, Consistenza 55 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 951,57;

- Foglio 3, mapp. 2365, sub. 16, VIALE CATULLO SNC, p. T, Cat C/1, classe 4, Consistenza 55 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 951,57;

- Foglio 3, mapp. 2365, sub. 17, VIALE CATULLO SNC, p. T, Cat C/1, classe 4, Consistenza 55 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 951,57;

- Foglio 3, mapp. 2365, sub. 18, VIALE CATULLO SNC, p. T, Cat C/1, classe 4, Consistenza 55 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 951,57.

Con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, ed in particolar modo del sub. 43 (porticati e corte, bene comune non censibile ai sub. 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 45).

Confini, come da mappa e Catasto Fabbricati – Comune di Manerba del Garda (BS)

- Mapp. 2365 Sub. 14: a nord albergo sub. 24, a sud negozio sub. 15, ad est portico comune sub. 43, ad ovest corte comune sub. 43.

- Mapp. 2365 Sub. 15: a nord negozio sub. 14, a sud negozio sub. 16, ad est portico comune sub. 43, ad ovest corte comune sub. 43.

- Mapp. 2365 Sub. 16: a nord negozio sub. 15, a sud negozio sub. 17, ad est portico comune sub. 43, ad ovest corte comune sub. 43.

- Mapp. 2365 Sub. 17: a nord negozio sub. 16, a sud negozio sub. 18, ad est portico comune sub. 43, ad ovest corte comune sub. 43.

- Mapp. 2365 Sub. 18: a nord negozio sub. 17, a sud portico comune e corte comune sub. 43, ad est portico comune sub. 43, ad ovest corte comune sub. 43.

In seguito ad una approfondita ricerca si precisa che:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Manerba del Garda (BS) i sub. 14, 15, 16, 17, 18, mapp. 2365 Fg. 3 risultano così censiti in base al DOCFA di ULTIMAZIONE PARZIALE del 10/09/2004 n. 56158.1/2004 pratica n. BS0305237 in atti dal 10/09/2004;

- al Catasto Terreni del Comune di Manerba del Garda (BS) il mapp. 2365 risulta censito al Fg. 9 in base al Tipo Mappale del 13/04/2004 n. 117778.2/2004 pratica n. BS0117778 in atti dal 13/04/2004.

Comune di Pozzolengo (BS)

(Estratto mappa e visure catastali storiche allegati alla lettera F, relazione fotografica allegata alla lettera H, Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla lettera I)

1) La proprietà oggetto di pignoramento è costituita da numerosi terreni edificabili di varia dimensione e da due reliquati/rimanenze dei frazionamenti, posti nella zona semicentrale di Pozzolengo.

Il giorno 28 ottobre 2024 alle ore 16.00 il sottoscritto ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo: è stato possibile accedere ai terreni e visionarli.

I terreni edificabili hanno forme geometriche irregolari: la superficie catastale complessiva derivante dalla sommatoria dei vari mappali è pari a circa 13.963 mq.

Sono inoltre presenti 2 reliquati derivanti dai frazionamenti: il mapp. 394 Fg. 20 di mq 1 (strada) posto in corrispondenza di via Croce Rossa e il mapp. 358 Fg. 20 di mq 71 (corte) posto in corrispondenza di via Caduti di Nassiriya.

Il mapp. 358 Fg. 20 nello stato dei luoghi risulta recintato con il lotto edificato non oggetto di

stima censito al Catasto Fabbricati al mapp. 158 Sez. NCT Fg. 15.

Al momento del sopralluogo i terreni edificabili risultano essere in stato di abbandono, con diffusa vegetazione spontanea, non presentano colture in atto, né sono in condizioni per eventuali semine. Alcuni sono caratterizzati dalla presenza di numerosi alberi e arbusti, dall'accumulo di sporcizia, di materiale di riporto e dalla presenza di acqua stagnante.

La morfologia delle aree è in parte pianeggiante e in parte collinare con variazioni di livello.

Il comune di Pozzolengo è situato a sud del lago di Garda e si trova all'incrocio di tre province (Brescia, Mantova e Verona) e due regioni (Lombardia e Veneto); il territorio è collinare con abbondanza di acqua ed è ricco di vigneti e prati.

I terreni si trovano a circa 1 km da centro storico di Pozzolengo (BS); la zona è caratterizzata dalla presenza di immobili a destinazione prevalentemente residenziale e dalla presenza di terreni agricoli (vigneti, prati, ecc...). L'accessibilità stradale ai terreni è garantita dalla Strada Provinciale 13 che consente l'ingresso a via Solferino e a via Croce Rossa.

I mappali sono catastalmente frazionati, ma in loco non presentano recinzioni di sorta né alcuni capisaldi di confine, pertanto taluni confini non sono determinabili. Qualche mappale, in modo particolare quelli di piccola dimensione, è stato individuato a fatica.

L'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, per poter definire con precisione le linee di confine.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – Comune di Pozzolengo (BS)

I beni immobili in oggetto sono così censiti nel Catasto Terreni del Comune di Pozzolengo:

- Foglio 15, mapp. 374, Qualità SEMINATIVO Classe 1, Superficie 00.09.32, RD € 5,78, RA € 5,78;
- Foglio 20, mapp. 306, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.61.68, RD € 33,45, RA € 36,63;
- Foglio 20, mapp. 313, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.08.88, RD € 4,82, RA € 5,27;
- Foglio 20, mapp. 358, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.00.71, RD € 0,39, RA € 0,42;
- Foglio 20, mapp. 365, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.04.73, RD € 2,56, RA

€ 2,81;

- Foglio 20, mapp. 366, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.03.93, RD € 2,13, RA

€ 2,33;

- Foglio 20, mapp. 367, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.04.65, RD € 2,52, RA

€ 2,76;

- Foglio 20, mapp. 368, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.70, RD € 1,46, RA

€ 1,60;

- Foglio 20, mapp. 369, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.88, RD € 1,56, RA

€ 1,71;

- Foglio 20, mapp. 370, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.01.29, RD € 0,70, RA

€ 0,77;

- Foglio 20, mapp. 371, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.01.28, RD € 0,69, RA

€ 0,76;

- Foglio 20, mapp. 372, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.92, RD € 1,58, RA

€ 1,73;

- Foglio 20, mapp. 373, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.01.47, RD € 0,80, RA

€ 0,87 (si sottolinea che catastalmente la superficie del mapp. 373 è di 00.01.47 mentre il pignoramento e il certificato notarile riportano una superficie di 00.01.28);

- Foglio 20, mapp. 374, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.01.13, RD € 0,61, RA

€ 0,67;

- Foglio 20, mapp. 375, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.00.29, RD € 0,16, RA

€ 0,17;

- Foglio 20, mapp. 376, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.34, RD € 1,27, RA

€ 1,39;

- Foglio 20, mapp. 377, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.68, RD € 1,45, RA

€ 1,59;

- Foglio 20, mapp. 378, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.04.47, RD € 2,42, RA

€ 2,65;

- Foglio 20, mapp. 379, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.03.27, RD € 1,77, RA



€ 1,94;

- Foglio 20, mapp. 380, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.03.96, RD € 2,15, RA € 2,35;

- Foglio 20, mapp. 381, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.58, RD € 1,40, RA € 1,53;

- Foglio 20, mapp. 382, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.73, RD € 1,48, RA € 1,62;

- Foglio 20, mapp. 383, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.64, RD € 1,43, RA € 1,57;

- Foglio 20, mapp. 384, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.01.34, RD € 0,73, RA € 0,80;

- Foglio 20, mapp. 385, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.01.38, RD € 0,75, RA € 0,82;

- Foglio 20, mapp. 386, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.72, RD € 1,48, RA € 1,62;

- Foglio 20, mapp. 387, Qualità SEMINATIVO Classe 2, Superficie 00.02.37, RD € 1,29, RA € 1,41;

- Foglio 20, mapp. 394, Qualità VIGNETO Classe 1, Superficie 00.00.01, RD € 0,01, RA € 0,01.

Confini, come da mappa Catasto Terreni comune di Pozzolengo (BS)

- Mapp. 374 Fg. 15: a nord via Solferino, a sud mapp. 306, ad est mapp. 313, ad ovest via Croce Rossa.

- Mapp. 306 Fg. 20: a nord mapp. 374 Fg. 15, a sud mapp. 307, ad est mapp. 313, ad ovest via Croce Rossa.

- Mapp. 313 Fg. 20: a nord via Solferino, a sud mapp. 314, ad est via Croce Rossa, ad ovest mapp.li 306-374.

- Mapp. 358 Fg. 20: a nord mapp. 158 Fg. 15 e mapp. 352 Fg. 20, a sud mapp. 445 Fg. 15, ad est via Caduti di Nassiriya, ad ovest mapp. 158.

- Mapp. 365 Fg. 20: a nord mapp. 364, a sud mapp.li 366-368-369-373, ad est mapp. 50, ad



ovest via Croce Rossa.

- Mapp. 366 Fg. 20: a nord mapp. 365, a sud mapp. 367, ad est mapp. 50, ad ovest mapp. 368.

- Mapp. 367 Fg. 20: a nord mapp. 366, a sud mapp. 48, ad est mapp. 50, ad ovest mapp. 368.

- Mapp. 368 Fg. 20: a nord mapp. 365, a sud mapp. 48, ad est mapp.li 366-367, ad ovest mapp.li 369-370-371-372.

- Mapp. 369 Fg. 20: a nord mapp. 365, a sud mapp. 370, ad est mapp. 368, ad ovest mapp. 373.

- Mapp. 370 Fg. 20: a nord mapp. 369, a sud mapp. 371, ad est mapp. 368, ad ovest mapp.li 373-374.

- Mapp. 371 Fg. 20: a nord mapp. 370, a sud mapp. 372, ad est mapp. 368, ad ovest mapp. 374.

- Mapp. 372 Fg. 20: a nord mapp. 371, a sud mapp. 48, ad est mapp. 368, ad ovest mapp.li 374-375.

- Mapp. 373 Fg. 20: a nord via Croce Rossa e mapp. 365, a sud mapp. 374, ad est mapp.li 369-370, ad ovest mapp. 376.

- Mapp. 374 Fg. 20: a nord mapp. 373, a sud mapp. 375, ad est mapp.li 370-371-372, ad ovest mapp. 377.

- Mapp. 375 Fg. 20: a nord mapp. 374, a sud mapp. 378, ad est mapp. 372, ad ovest mapp. 378.

- Mapp. 376 Fg. 20: a nord via Croce Rossa, a sud mapp. 377, ad est mapp. 373, ad ovest mapp. 379.

- Mapp. 377 Fg. 20: a nord mapp. 376, a sud mapp. 378, ad est mapp. 374, ad ovest mapp. 379.

- Mapp. 378 Fg. 20: a nord mapp. 377, a sud mapp. 438, ad est mapp.li 372-375-48, ad ovest mapp. 379.

- Mapp. 379 Fg. 20: a nord via Croce Rossa, a sud mapp. 438, ad est mapp.li 376-377-378, ad ovest mapp.li 380-381-382.

- Mapp. 380 Fg. 20: a nord via Croce Rossa, a sud mapp. 381, ad est mapp. 379, ad ovest mapp.li 383-384.



- Mapp. 381 Fg. 20: a nord mapp. 380, a sud mapp. 382, ad est mapp. 379, ad ovest mapp.li 385-386.

- Mapp. 382 Fg. 20: a nord mapp. 381, a sud mapp. 438, ad est mapp. 379, ad ovest mapp. 386.

- Mapp. 383 Fg. 20: a nord via Croce Rossa, a sud mapp. 384, ad est mapp. 380, ad ovest mapp. 387.

- Mapp. 384 Fg. 20: a nord mapp. 383, a sud mapp. 385, ad est mapp. 380, ad ovest mapp. 387.

- Mapp. 385 Fg. 20: a nord mapp. 384, a sud mapp. 386, ad est mapp. 381, ad ovest mapp. 387.

- Mapp. 386 Fg. 20: a nord mapp. 385, a sud mapp. 438, ad est mapp.li 381-382, ad ovest mapp. 387.

- Mapp. 387 Fg. 20: a nord via Croce Rossa, a sud mapp. 438, ad est mapp.li 383-384-385-386, ad ovest mapp.li 431-437.

- Mapp. 394 Fg. 20: a nord via Croce Rossa, a sud mapp. 435, ad est mapp. 304, ad ovest mapp. 473.

In seguito ad una approfondita ricerca si precisa che:

- il mapp. 374 Fg. 15 Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) deriva dal mapp. 337 in base al FRAZIONAMENTO del 27/02/2003 pratica n. 6937 in atti dal 27/02/2003 n. 6937.1/2003; il mapp. 337 Fg. 15 deriva dal mapp. 160 in base al FRAZIONAMENTO del 07/05/1990 in atti dal 12/06/1992 n. 3422.2/1990; il mapp. 160 risulta censito dall'impianto meccanografico del 04/04/1970.

- Il mapp. 306 Fg. 20 Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) deriva dal mapp. 160 in base al FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 pratica n. 6952 in atti dal 18/02/2003 n. 6952.1/2003; il mapp. 160 Fg. 20 deriva dal mapp. 157 in base al FRAZIONAMENTO del 21/05/1975 in atti dal 31/01/1983 n. 11579; il mapp. 157 deriva dal mapp. 43 in base al FRAZIONAMENTO in atti dal 31/10/1983 n. 475; il mapp. 43 risulta censito dal FRAZIONAMENTO del 18/07/1973 in atti dal 01/02/1974 n. 14773 e dal precedente impianto meccanografico del 04/04/1970.

- Il mapp. 313 Fg. 20 Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) deriva dal mapp. 45 in base al FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 pratica n. 6952 in atti dal 18/02/2003 n. 6952.1/2003; il mapp. 45 risulta censito dall'impianto meccanografico del 04/04/1970.

- Il mapp. 358 Fg. 20 Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) deriva dal mapp. 323 in base al FRAZIONAMENTO del 15/10/2004 pratica n. BS0241502 in atti dal 15/10/2004 n. 241502.1/2004; il mapp. 323 deriva dal mapp. 39 in base al FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 6952 in atti dal 18/02/2003 n. 6952.1/2003; il mapp. 39 risulta censito dal FRAZIONAMENTO in atti dal 31/08/1990 n. 151778 e dal precedente impianto meccanografico del 04/04/1970.

- I mapp.li 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375 Fg. 20 Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) derivano dal mapp. 311 in base al FRAZIONAMENTO del 15/10/2004 pratica n. BS0241502 in atti dal 15/10/2004 n. 241502.1/2004; il mapp. 311 deriva dal mapp. 45 in base al FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 6952 in atti dal 18/02/2003 n. 6952.1/2003; il mapp. 45 risulta censito dall'impianto meccanografico del 04/04/1970.

- I mapp.li 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387 Fg. 20 Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) derivano dal mapp. 309 in base al FRAZIONAMENTO del 15/10/2004 pratica n. BS0241502 in atti dal 15/10/2004 n. 241502.1/2004; il mapp. 309 deriva dal mapp. 160 in base al FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 6952 in atti dal 18/02/2003 n. 6952.1/2003; il mapp. 160 deriva dal mapp. 157 in base al FRAZIONAMENTO del 21/05/1975 in atti dal 31/10/1983 n. 11579; il mapp. 157 deriva dal mapp. 43 in base al FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1983 n. 475; il mapp. 43 risulta censito dal FRAZIONAMENTO del 18/07/1973 in atti dal 01/02/1974 n. 14773 e dal precedente impianto meccanografico del 04/04/1970.

- Il mapp. 394 Fg. 20 Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) deriva dal mapp. 305 in base al FRAZIONAMENTO del 15/10/2004 pratica n. BS0241502 in atti dal 15/10/2004 n. 241502.1/2004; il mapp. 305 deriva dal mapp. 156 in base al FRAZIONAMENTO del 18/02/2003 Pratica n. 6952 in atti dal 18/02/2003 n. 6952.1/2003; il mapp. 156 deriva dal mapp. 44 in base al FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1983 n. 475; il mapp. 44 risulta

censito dall'impianto meccanografico del 04/04/1970.

2) Certificato di destinazione urbanistica allegato alla lettera I.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Riguardo alle proprietà, già descritte e identificate, risulta quanto segue:

Comune di Manerba del Garda:

- anteriormente al ventennio, i terreni su cui sono state costruite le unità immobiliari in oggetto sono diventati di proprietà della società OMISSIS con atto di compravendita Notaio Giovanni Antonio Bonardi del 14/05/1974 Rep. n. 22005 Racc. n. 7192 trascritto il 20/05/1974 Registro Generale n. 1943 Registro Particolare n. 1660, e con successiva scrittura privata di cambio denominazione autenticata dal Notaio Palombo il 26/03/1997 Rep. n. 54514 non trascritta.

- Si segnala che con atto di trasformazione di società Notaio Cirilli Guido in data 07/12/2010 Rep. n. 25113 Racc. n. 9308, trascritto il 14/12/2010 Registro Generale n. 8337 Registro Particolare n. 5332, la società OMISSIS mutava in OMISSIS.

Si riferisce, per quanto riguarda i sub. 14, 15, 16, 17, 18:

- la rispondenza ai dati dei registri immobiliari;

- la parziale difformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali e dei dati catastali, che comunque non pregiudica l'esatta identificazione dei beni. Sono presenti alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- l'indirizzo corretto è Piazza Silvia n. 1 Manerba del Garda (BS), mentre catastalmente viene indicato viale Catullo SNC Manerba del Garda (BS);
- nello stato dei luoghi è presente una porta di collegamento tra il sub. 14 e il sub. 15 non rappresentata nelle planimetrie catastali;
- i locali utilizzati nello stato dei luoghi come antiWC sono rappresentati nelle planimetrie catastali come WC;
- sulle planimetrie catastali dei sub. 16-17-18 non sono rappresentati alcuni pilastri posti in corrispondenza delle pareti divisorie.

Per poter sistemare la difformità catastali è necessario presentare una pratica al catasto

fabbricati DOCFA.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione catastale ed urbanistica si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

Comune di Pozzolengo:

- anteriormente al ventennio, i terreni mapp.li 311-313-305-306-309-323 Fg. 20 e 374 Fg. 15, successivamente oggetto dei frazionamenti indicati nel capitolo IDENTIFICAZIONE CATASTALE, sono diventati di proprietà della società OMISSIS con atto di compravendita Notaio Pietro Barziza del 24/03/2003 Rep. n. 39613 Racc. n. 6988 trascritto il 31/03/2003 Registro Generale n. 15965 Registro Particolare n. 10178.

- Si segnala che con atto di trasformazione società Notaio Cirilli Guido in data 07/12/2010 Rep. n. 25113 Racc. n. 9308, trascritto il 14/12/2010 Registro Generale n. 50722 Registro Particolare n. 29281, la società OMISSIS mutava in OMISSIS.

Si riferisce, per quanto riguarda i terreni posti a Pozzolengo:

- la rispondenza ai dati dei registri immobiliari;
- la conformità allo stato di fatto dei dati catastali;
- l'incertezza di alcuni confini come indicato nel paragrafo B).

Si sottolinea che il mapp. 373 Fg. 20 ha una superficie catastale di 00.01.47 mentre il pignoramento e il certificato notarile riportano una superficie di 00.01.28.

C) STATO DI POSSESSO

(Richiesta contratti di locazione Agenzia delle Entrate allegata alla lettera L)

Comune di Manerba del Garda (BS)

1) In base ai sopralluoghi effettuati:

- le unità immobiliari sub. 14 e 15 risultano essere attualmente occupate dal conduttore OMISSIS, concesse in locazione mediante contratto di locazione ad uso commerciale, così come espressamente indicato nel punto seguente; ciò è avvenuto anteriormente la trascrizione del pignoramento verificatasi in data 31/07/2024;
- le unità immobiliari sub. 16, 17 e 18 risultano essere attualmente libere.

2) Dalle richieste effettuate tramite pec e successive risposte via pec da parte dell'Agenzia

delle Entrate è emerso che attualmente risulta in corso di validità un contratto di locazione registrato in data 30/11/2021 serie 3T n. 2880, con il quale la Società OMISSIS a socio unico CF OMISSIS P.IVA OMISSIS ha concesso in locazione alla Società OMISSIS CF e P.IVA OMISSIS gli immobili sub. 14 e 15 mapp. 2365 Fg. 3 Comune di Manerba del Garda (BS). Il contratto di locazione è stato stipulato in data 02/11/2021 con durata di anni 6 e inizio dal 01/11/2021, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previa disdetta scritta almeno tre mesi prima. Il canone annuo ammonta a € 9.120,00 oltre a IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di € 760,00 oltre a IVA, aggiornato ogni anno in base all'indice dei prezzi del consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

Come da PEC ricevuta dall'Agenzia delle Entrate allegata alla lettera L risultano risolti in data 31/10/2021 tre contratti di locazione.

3) VALORE LOCATIVO DEI BENI ALLO STATO ATTUALE:

Si è valutato di applicare alle unità immobiliari oggetto di stima, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il seguente valore locativo allo stato attuale:

Sub.14

VALORE LOCATIVO MENSILE sub. 14	€ x mese 500,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub. 14	€ x anno 6.000,00

Sub.15

VALORE LOCATIVO MENSILE sub. 15	€ x mese 500,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub. 15	€ x anno 6.000,00

Sub.16

VALORE LOCATIVO MENSILE sub. 16	€ x mese 500,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub. 16	€ x anno 6.000,00

Sub.17

VALORE LOCATIVO MENSILE sub. 17	€ x mese 500,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE sub. 17	€ x anno 6.000,00

Sub.18

VALORE LOCATIVO MENSILE sub. 18	€ x mese 500,00
--	------------------------

VALORE LOCATIVO ANNUALE sub. 18

€ x anno 6.000,00

Quindi:

VALORE LOCATIVO MENSILE totale

€ x mese 2.500,00

VALORE LOCATIVO ANNUALE totale

€ x anno 30.000,00

Comune di Pozzolengo (BS)

1) In base al sopralluogo effettuato i terreni oggetto di pignoramento risultano essere in stato di abbandono.

2) Dalle richieste effettuate tramite pec e dalle risposte via pec da parte dell' Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione.

3) VALORE LOCATIVO DEI BENI ALLO STATO ATTUALE:

Allo stato attuale in cui si trovano i terreni non è possibile determinarne il valore locativo, in quanto al momento non possono essere locati.

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Comune di Manerba del Garda (BS)

1) Formalità, vincoli, oneri che continueranno a gravare sui beni in vendita:

- Vincoli PGT (si veda il seguente paragrafo E): bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 art.136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, presenza di alberi di interesse monumentale indicata in corrispondenza del mapp. 2365 di cui all'art.40 PTCP.

- Convenzione urbanistica piano di lottizzazione "Silvia" del 21/02/2001 Rep. n. 1184 allegata alla lettera P.

- Vincoli ed oneri dovuti dal contratto di locazione: sub. 14 e 15 durata dal 01.11.2021 al 31/10/2027. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previa disdetta scritta almeno 3 mesi prima. Il canone annuale è pari a 9.120,00 € oltre a IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di € 760,00 oltre a IVA, aggiornato ogni anno in base all'indice dei prezzi del consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati. Tale contratto continuerà a gravare sui beni in vendita e quindi resterà a carico dell'aggiudicatario che dovrà rispettarlo.

Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, nel ventennio preso in

esame le unità immobiliari oggetto della presente perizia, sulla base dei documenti allegati al fascicolo e sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate, presentano le seguenti formalità ipotecarie, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07/08/2009 Registro Generale n. 5853 Registro Particolare n. 1073, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS, contro OMISSIS, derivante da atto Notaio Cirilli Guido del 31/07/2009 Rep. n. 23376 Racc. n. 7998, importo iscritto € 1.500.000,00, importo capitale € 6.900.000,00, durata anni 15, gravante l'intera e piena proprietà delle unità immobiliari sub. 14, 15, 16, 17, 18 mapp. 2365 Fg. 3 Catasto Fabbricati Comune di Manerba del Garda (BS). Annotazione del 07/11/2013 Registro Generale n. 6141 Registro Particolare n. 778 derivante da frazionamento in quota Notaio Cirilli Guido del 17/10/2013 Rep. n. 28721 Racc. n. 11881 con il quale veniva attribuito agli immobili un capitale di € 3.683.467,04 e un'ipoteca di € 1.500.000,00.

TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 31/07/2014 Registro Generale n. 5329 Registro Particolare n. 4276, in forza di atto esecutivo emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Rep. n. 5895 del 03/07/2024, a favore di OMISSIS. con sede in OMISSIS CF OMISSIS, contro OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS, gravante l'intera e piena proprietà delle unità immobiliari sub. 14, 15, 16, 17, 18 mapp. 2365 Fg. 3 Catasto Fabbricati Comune di Manerba del Garda (BS).

2) 3) Le unità in oggetto sono prive di amministratore condominiale.

Comune di Pozzolengo (BS)

(Fascia di rispetto elettrodotto PGT allegata alla lettera M, atto di vincolo allegato alla lettera N, convenzione edilizia e piano di lottizzazione allegati alla lettera O)

1) Formalità, vincoli, oneri che continueranno a gravare sui beni in vendita:

- Vincoli PGT (si veda il seguente paragrafo E): parte dei mappali in oggetto ricade nella fascia di rispetto elettrodotti e nella fascia di rispetto del reticolo idrografico principale/minore.

- Costituzione di vincolo con atto di vendita del 19/12/2003 Rep. n. 31700 Racc. n. 12072 Notaio Pozzoli Marco trascritto il 30/12/2003 Registro Generale n. 65635 Registro Particolare n. 40108 a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS e a carico di OMISSIS con sede a OMISSIS CF OMISSIS, riportante che *“Forma altresì oggetto di cessione, essendosene tenuto conto nel corrispettivo di compravendita di cui all’articolo 2 che segue, la volumetria pari a 165 (centosessantacinque) metri cubi da reperire sul terreno di proprietà della società venditrice individuato al Catasto Terreni come segue: foglio 20, mappale 306, SEMINATIVO, di ha 00.61.68, classe 2, R.D. Euro 33,45, R.A. Euro 36,63. Dal presente atto, pertanto, la parte venditrice consente la trascrizione a carico del mappale 306 ed a favore dei mappali in oggetto. Detto vincolo, tuttavia, è sottoposto alla condizione risolutiva che una successiva variante cartografica del Piano Regolatore Comunale muti l’azzoneamento del mappale 389 da “F” a “C”, nel qual caso il vincolo decadrà, sull’intero lotto oggetto di compravendita si potrà utilizzare la cubatura 1 (un) mc. su mq. e tornerà a disposizione del mappale 306 la volumetria di mc. 165 (centosessantacinque)”*.

- Convenzione urbanistica per l’attuazione del piano di lottizzazione “Colle verde” con atto del 07/03/2005 Rep. n. 15047 Racc. n. 3165 Notaio Cirilli Guido trascritto il 17/03/2005 Registro Generale n. 14102 Registro Particolare n. 8459 favore di OMISSIS CF OMISSIS e a carico di OMISSIS con sede a OMISSIS CF OMISSIS.

Si precisa che sull’atto di provenienza Notaio Barziza Pietro del 24/03/2003 Rep. n. 39613 Racc n. 6988 vengono riportate le seguenti:

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Mario Mastrelli Rep. N. 114578 Racc. n. 17065 in data 23/12/1992 registrato a Lonato il 07/01/1993 al n. 20 serie 2 e trascritto a Brescia il 26/01/1993 Registro Generale n. 2460 Registro Particolare n. 1820.

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Mario Mastrelli Rep. n. 114822 Racc. n. 17112 in data 12/01/1993 registrato a Lonato il 20/01/1993 al n. 55 serie 2 e trascritto a Brescia il 29/01/1993 Registro Generale N. 2775 Registro Particolare n. 2007.

- Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo con atto a rogito Notaio Mario Mastrelli, Rep. N. 123356 in data 24/03/1995, trascritto a Brescia il 07/04/1995 Registro Generale n. 9658 Registro Particolare n. 6767.

- Servitù di passaggio ed accesso previste nell'atto a rogito Notaio Renzo Menoni Rep. n. 48995 Racc. n. 9830 del 28/10/1980.

Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente, nel ventennio preso in esame i terreni in oggetto, sulla base dei documenti allegati al fascicolo e sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate, presentano le seguenti formalità ipotecarie, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 13/10/2017 Registro Generale n. 45218 Registro Particolare n. 7341, derivante da decreto ingiuntivo del 11/10/2017 Rep. N. 5748/2017 Tribunale di Brescia, a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS, contro OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS e Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS, ipoteca € 5.300.000,00, capitale € 4.788.857,50.

- Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 23/02/2023 Registro Generale n. 7334 Registro Particolare n. 1112, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, atto Notaio Barziza Pietro del 24/03/2003 Rep. n. 39614 Racc. n. 6989, a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS, contro OMISSIS CF OMISSIS e OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS, importo iscritto € 21.825.000,00, importo capitale € 12.500.000,00.

TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 26/08/2024 Registro Generale n. 39066 Registro Particolare n. 27443, in forza di atto esecutivo emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 5895 del 03/07/2024, a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS, contro OMISSIS con sede in OMISSIS CF OMISSIS.

2) 3) I terreni in oggetto sono privi di amministratore condominiale.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Comune di Manerba del Garda (BS)

1) PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche accesso agli atti e dichiarazione di irreperibilità Manerba del Garda allegate alla lettera P)

In seguito ad approfondite ricerche effettuate presso lo Sportello Edilizia del Comune di Manerba del Garda (BS), di cui alla richiesta di accesso agli atti prot. 18037 del 15/10/2024 e successiva risposta Prot. N. 20342 del 19/11/2024, l'ufficio ha comunicato che alcune pratiche sono state riscontrate nei registri ma non sono reperibili in archivio.

Non è stata reperita la seguente documentazione: concessione edilizia, legge 10/91, inizio lavori, pratica strutturale, fine lavori strutturale, collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti, autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, fine lavori, agibilità, e relativi allegati, ecc...

Le pratiche reperite sono le seguenti:

- richiesta di concessione edilizia in data 16/03/1998 Prot. N. 1825 con richiesta di integrazione in data 16/04/1998 Prot. N. 2968, inerente parere preventivo piano di lottizzazione, precisando che nel faldone viene citata la Pratica Edilizia N. 52 del 1998 ma non vi è traccia di tale concessione.
- Convenzione urbanistica del 21/02/2001 Rep. 1184.
- Richiesta di concessione edilizia in data 24/02/2004 Prot. N. 1621 inerente variante opere di urbanizzazione, con richiesta di integrazioni in data 04/03/2004 Prot. N. 1914, integrazioni presentate in data 23/03/2004 Prot. N. 2497, precisando che nel faldone viene citata la Pratica Edilizia N. 81 del 2004 ma non vi è traccia di tale concessione.

Si segnala che non essendo stata reperita la documentazione sopra indicata, non è possibile accertare la conformità amministrativa delle unità immobiliari in oggetto.

2) Non essendo stata reperita la documentazione indicata, non è possibile determinare l'epoca di eventuali modifiche non autorizzate, se le eventuali modifiche risultino sanabili a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, e se l'aggiudicatario dovrà ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 presentare la sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

3) Si quantificano comunque in termini previsionali e orientativi i costi necessari per eseguire un'eventuale sanatoria delle difformità:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (oblazione, diritti, spese tecniche);
- DOCFA per aggiornamento catastale, si veda il paragrafo B (tributi, spese tecniche);

TOTALE € 6.500,00

4) Non è necessaria la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

5) Dichiarazione di fine lavori non reperita nell'archivio del Comune di Manerba del Garda.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) – Comune di Manerba del Garda (BS)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà, contenuti nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, di cui alla correzione di errore materiale e rettifiche al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 23/04/2021 e resa efficace con la pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 14/07/2021, e di cui alla variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 02/12/2017 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 21/05/2018 e resa efficace con la pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 36 del 05/09/2018, si evince che il mappale su cui insistono le unità immobiliari in oggetto è classificato nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente turistico alberghiera, definito ai sensi dell'art. 43 delle NTA del PGT (NGT).

Sulla tavola T02.1 sistema dei vincoli è indicato che le unità immobiliari in oggetto sono classificate nelle bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 (art.136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42).

Sulla tavola T02.1 sistema dei vincoli in corrispondenza del mapp. 2365 viene indicata la presenza di alberi di interesse monumentale (art.40 PTCP).

Sulla T09AP carta di sintesi delle classi di sensibilità paesistica è indicato che le unità immobiliari in oggetto sono ripartite nella classe di sensibilità paesaggistica 3 - media.

Sulla carta della fattibilità geologica è indicato che le unità immobiliari in oggetto sono ripartite nella classe 2b fattibilità con modeste limitazioni.

Sulla carta della pericolosità sismica locale è indicato che le unità immobiliari in oggetto sono classificate nella zona z4c - zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi.

Sulla tavola di classificazione acustica del territorio comunale è indicato che le unità immobiliari in oggetto sono classificate nella classe 3 aree di tipo misto (limite massimo Leq in dB (A) diurno 60 e notturno 50).

NTA art. 43 (T1) – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera

1. Obiettivo del piano:

Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente turistico-alberghiere delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.

2. Gli edifici uni/bifamiliari preesistenti alla data di adozione delle presenti norme a destinazione residenziale (1a – extra agricola), possono usufruire, solo a fini residenziali, di un incremento una tantum pari a 150,00 mc. In caso di bifamiliari l'incremento si applica alla singola unità abitativa. Sono escluse dalla applicazione del presente comma le residenze di servizio (1d - di servizio).

43.1 – Indici

Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	Utilizzazione fondiaria (UF)	150%
Superficie Coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC) fondiaria	0,60 mq/mq
Incrementi (per i lotti saturi)	Volume	10%
	Superficie lorda di pavimento	10%
	Superficie Coperta	10%
Verde	Rapporto di verde profondo	15%
Altezza (H) massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	6,00 m
	(edifici con ultimo solaio inclinato)	7,50 11,00 m
	articolo 11.1 comma 1	

43.2 – Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

2. Per l'edificio individuato nelle tavole grafiche del PdR con la norma particolare numero 2 è ammessa la destinazione residenziale (1d) per la quota massima del 40%.

3. Per l'area individuata nelle tavole grafiche del PdR con la norma particolare numero 3, l'altezza massima ammissibile, ex articolo 11.1 comma 1, e pari a 7,50 metri.

43.3 - Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

1. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso			Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile	Soglia dimensionale massima (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
Residenziale	Ammissibili	1d - di servizio	20%	150 mq s.l.p.(3)
		1e - non riconosciuta negli ambiti di piano	P: Valori preesistenti alla data d'adozione delle norme	/
	Non Ammissibili	1a - extra agricola, 1b - agricola, 1c - extra agricola in aree agricole	/	/
		Turistico	Ammissibili	2a - albergo
2b - residenza turistico-alberghiera (2)	100%	/		
2c - metel condhotel	100%	/		
	Non Ammissibili	2d - villaggio turistico, 2e - campeggio, 2f - area di sosta	/	/
		Direzionale	Ammissibili	3c - ufficio complementare
	Non Ammissibili	3a - complesso per uffici, 3b - studio professionale		/
		Commerciale	Ammissibili	4a - esercizio di vicinato
4f - pubblico esercizio	20%			/
	Non Ammissibili	4b - media distribuzione di vendita 4c - grande distribuzione di vendita, 4d - centro commerciale, 4e - autosaloni/esposizioni merceologiche 4g - distributore di carburante	/	/
		Produttivo	Ammissibili	5b - artigianato di servizio
	Non Ammissibili			5a - extra agricolo in aree agricole, 5b - artigianato di servizio 5c - attività non riconosciuta, 5d - artigianato e industria, 5e - deposito a cielo aperto
		Agricolo	Ammissibili	/
	Non Ammissibili			6a - depositi e strutture di servizio, 6b - 6c - 6d - allevamenti zootecnici, 6e - serre fisse, 6f - attività agrituristica
		Altro	Ammissibili	7a - discoteche, sale ballo
7b - parcheggi privati	100%			/
	Non Ammissibili		/	/

(1) Per ogni singola attività
 (2) Ammessa solo nel caso la struttura sia già attiva e regolarmente classificata dalla Provincia
 (3) Per alloggio (massimo ~~un~~ 3 alloggi per ogni attività)

2. Modalità di intervento

Destinazione	Modalità di intervento	Manutenzione straordinaria (MS)(1)	Restauro e risanamento conservativo (RRC)	Ristrutturazione edilizia (RE)	Ristrutturazione urbanistica (RU)	Ampliamento (A)	Cambio di destinazione d'uso con opere (CDU)	Nuova costruzione (NC)
		Residenziale	1d	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc
	1e	PdC	PdC	PdC	PA	\	\	\
Turistico	2a	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc
	2b	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc
	2c	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc
Direzionale	3c	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc
Commerciale	4a	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc
	4f	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc
Produttivo	5b	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdC	PdCc
Altro	7a	PdC	PdC	PdC	PA	PdCc	PdCc	PdCc
	7b	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC

(1) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC
 PdC: permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività
 PA: piano attuativo

3. Aree per servizi pubblici

Destinazione d'uso degli edifici		Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto	quota massima monetizzabile	Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento	quota massima monetizzabile
Residenziale	1d	30 mq/abitante	100%	8% s.l.p.	100%
	1e	/	/	/	/
Turistico	2a	100% s.l.p.	50%	25% s.l.p.	100%
	2b	100% s.l.p.	50%	25% s.l.p.	100%
	2c	100% s.l.p.	50%	25% s.l.p.	100%
Direzionale	3c	100% s.l.p.	50%	25% s.l.p.	100%
Commerciale	4a	100% s.l.p.	50%	25% s.l.p.	100%
	4f	150% s.l.p.	50%	30% s.l.p.	100%
Produttivo	5b	20% s.l.p.	50%	50% s.l.p.	100%

Le quote si applicano in caso di PA: Piano Attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento) e di PdC: Permesso di costruire convenzionato.

4. Esecuzione di opere convenzionate:

E' ammissibile la realizzazione di arredo urbano ed opere di urbanizzazione primaria, non e ammissibile la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Il valore delle opere convenzionate e uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, e degli SP di qualità.

5. Adozione dei piani attuativi: Consiglio Comunale.

Comune di Pozzolengo (BS)

1) PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche accesso agli atti Pozzolengo allegate alla lettera O)

1) 2) 3) 5) In seguito ad approfondite ricerche effettuate presso lo Sportello Edilizia del Comune di Pozzolengo (BS) di cui alla richiesta di accesso agli atti prot. 9251 del 15/10/2024, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Piano di Lottizzazione PL 27 Vischioni di via Italia Libera approvato dal Comune di Pozzolengo con delibera di C.C. n. 493 del 27/08/1984 e di G.M. n. 527 del 15/04/1992, successivamente convenzionato con 2 atti notarili registrati in Lonato in data 07/01/1993 e 20/01/1993.

- Atto Unilaterale autorizzato con provvedimento n. 27/95 Reg. Conc. per adeguamento alle nuove previsioni di PRGC e denominato Colle verde.

- Concessione edilizia n. 43/2002 del 22/10/2002 inerente progetto esecutivo di completamento delle opere di urbanizzazione del comparto, fine lavori in data 28/05/2004 con comunicazione Prot. N. 3941 del 28/07/2004.

- Piano di Lottizzazione conseguente a modifiche planivolumetriche al PL 27 Colle verde, approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 25/05/2004, attuato con convenzione urbanistica edilizia del 07/03/2005 Rep. N 15047 Racc. n. 3165 Notaio Cirilli Guido trascritto il 17/03/2005 Registro Generale n. 14102 Registro Particolare n. 8459.
- Cessione gratuita di aree con atto del 10/04/2008 Rep. n. 21632 Racc. n. 6778 Notaio Cirilli Guido trascritto il 15/04/2008 Registro Generale n. 17102 Registro Particolare n. 10459.
- Collaudo e acquisizione al patrimonio comunale della nuova scuola materna, con delibera N. 30 del 18/03/2009 di cui al certificato di collaudo tecnico Arch. Massimo Giacomazzi Prot. N. 1452 del 18/03/2009.
- Verbale di ultimazione e consegna lavori relativi alla piazza presentato in data 10/02/2015 Prot. N. 747.

Si precisa che la convenzione del PL 27 risulta scaduta e il vigente Piano del Governo del Territorio ha soppresso la previsione del piano attuativo; le opere di urbanizzazione sono mantenute dal comune.

4) Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla lettera I.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) – Comune di Pozzolengo (BS)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà contenuti nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, di cui alla variante alle NTA del piano delle regole anno 2022 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28/04/2023, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 26/10/2023 e resa efficace con la pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 14/02/2024, e di cui alla variante N.1-2015 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 11/04/2019, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 09/12/2019 e resa efficace con la pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 05/10/2020, si evince che i mappali in oggetto sono classificati nel modo seguente:

- Mapp. 374 Fg. 15: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 306 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, in parte ricadente nella fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 313 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, in parte ricadente nella fascia di rispetto elettrodotti;

- Mapp. 358 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 365 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 366 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, in parte ricadente nella fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 367 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 368 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, in parte ricadente nella fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 369 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 370 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 371 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 372 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 373 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 374 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 375 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 376 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 377 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 378 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 379 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, in parte ricadente nella fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 380 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, fascia di rispetto elettrodotti;
- Mapp. 381 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 382 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;
- Mapp. 383 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, fascia di rispetto elettrodotti;

- Mapp. 384 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, fascia di rispetto elettrodotti;

- Mapp. 385 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;

- Mapp. 386 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento;

- Mapp. 387 Fg. 20: TC4-r tessuto residenziale in fase di completamento, in parte ricadente nella fascia di rispetto elettrodotti;

- Mapp. 394 Fg. 20: aree stradali, fascia di rispetto elettrodotti.

Sulla DP12a tavola classi finali di sensibilità paesistica è indicato che i mappali in oggetto sono ripartiti in parte nella classe di sensibilità paesaggistica 3 – media e in parte nella classe di sensibilità paesaggistica 2 – bassa.

Sulla DP13b carta della fattibilità geologica è indicato che i mappali in oggetto sono ripartiti nella classe seconda fattibilità con modeste limitazioni.

Sulla Dp13a carta di sintesi della pericolosità sismica, vulnerabilità idrogeologica e reticolo idrico è indicato che i mappali in oggetto sono classificati nella zona z4c - zona morenica con presenza di depositi di cordoni morenici, nella zona vulnerabilità idrogeologica media (fascia di soggiacenza della falda oltre i 5 m dal p.c. terreni con discreti parametri geotecnici), e in parte nella fascia di rispetto del reticolo idrografico principale.

Sulla tavola N.3 carta dei vincoli componente geologica è indicato che parte dei mappali in oggetto è ripartita nella fascia di rispetto del reticolo idrografico minore.

NTA art. 52 - Tessuto residenziale in fase di completamento (TC4-r)

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Indice di densità fondiaria: le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 1 mc/mq.

Distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 5,00.

Arretramento dalle strade: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore

a m 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Distacco tra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

Altezza massima: ml 6,50.

Percentuale lotto a verde profondo: come prescritto all'art. 6.1.

52.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC4-r):

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;*
- discoteche, discobar, night club, club privé;*
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;*
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;*
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;*
- artigianato non di servizio;*
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.*

52.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC4-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC4-r per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenziale è possibile il loro recupero – purché compatibile con le destinazioni del tessuto – a condizione che l'intervento non preveda il superamento della volumetria massima consentita dal parametro edificatorio di zona.

In alternativa – ovvero qualora la volumetria ecceda quella di zona - sarà possibile attuare le politiche edificatorie solo con Piano di Recupero.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) E' possibile vendere i beni pignorati in cinque lotti:

- LOTTO N. 1

NEGOZI - Comune di Manerba del Garda:

- Negozio Catasto Fabbricati Comune di Manerba del Garda (BS) Foglio 3 mapp. 2365 sub. 14, con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.
- Negozio Catasto Fabbricati Comune di Manerba del Garda (BS) Foglio 3 mapp. 2365 sub. 15, con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

- LOTTO N. 2

NEGOZIO - Comune di Manerba del Garda:

- Negozio Catasto Fabbricati Comune di Manerba del Garda (BS) Foglio 3 mapp. 2365 sub. 16, con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

- LOTTO N. 3

NEGOZIO - Comune di Manerba del Garda:

- Negozio Catasto Fabbricati Comune di Manerba del Garda (BS) Foglio 3 mapp. 2365 sub. 17, con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

- LOTTO N. 4

NEGOZIO - Comune di Manerba del Garda:

- Negozio Catasto Fabbricati Comune di Manerba del Garda (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 3 mapp. 2365 sub. 18, con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

- LOTTO N. 5

TERRENI EDIFICABILI mq 13963 - Comune di Pozzolengo:

- Terreni Edificabili Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS)
Foglio 15, mapp. 374;
Foglio 20, mapp. 306;
Foglio 20, mapp. 313;



Foglio 20, mapp. 365;

Foglio 20, mapp. 366;

Foglio 20, mapp. 367;

Foglio 20, mapp. 368;

Foglio 20, mapp. 369;

Foglio 20, mapp. 370;

Foglio 20, mapp. 371;

Foglio 20, mapp. 372;

Foglio 20, mapp. 373;

Foglio 20, mapp. 374;

Foglio 20, mapp. 375;

Foglio 20, mapp. 376;

Foglio 20, mapp. 377;

Foglio 20, mapp. 378;

Foglio 20, mapp. 379;

Foglio 20, mapp. 380;

Foglio 20, mapp. 381;

Foglio 20, mapp. 382;

Foglio 20, mapp. 383;

Foglio 20, mapp. 384;

Foglio 20, mapp. 385;

Foglio 20, mapp. 386;

Foglio 20, mapp. 387.

RELIQUATO mq 1 - Comune di Pozzolengo:

Reliquato Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) Foglio 20, mapp. 394.

RELIQUATO mq 71 - Comune di Pozzolengo:

Reliquato Catasto Terreni Comune di Pozzolengo (BS) Foglio 20, mapp. 358.

2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

3) I lotti non sono costituiti da immobili caratterizzati da diverse nature.



4) Non sono presenti vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata 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. Il sottoscritto determina il valore nell'ottica di immediato realizzo o in condizioni di vendita forzata applicando un coefficiente correttivo al valore di mercato al netto delle decurtazioni. Il coefficiente correttivo viene definito dall'analisi dei dati storici delle aggiudicazioni della zona, è influenzato dai tempi e dai valori di aggiudicazione degli immobili del territorio.

LOTTI N.1-2-3-4 - NEGOZI - Comune di Manerba del Garda

(Analisi estimativa valore di capitalizzazione allegata alla lettera Q)

Le unità immobiliari sono collocate nella zona semicentrale del Comune di Manerba del Garda (BS) ben servita da tutti i servizi e sono caratterizzate da un medio grado di finitura.

Non essendo disponibili dati di confronto pertinenti inerenti immobili simili recentemente compravenduti, per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto viene applicato il criterio di valutazione metodo analitico finanziario o reddituale.

Tale metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili: dal reddito medio annuo lordo determinato dai contratti di locazione vengono detratte le spese di parte padronale definendo il reddito netto.

Attraverso la capitalizzazione del reddito netto ottenuto viene determinato il valore degli immobili in oggetto.

La superficie commerciale degli immobili in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco

poi confrontate con le planimetrie catastali, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL
- Superficie Esterna Lorda.

Dividendo i valori di mercato per la Superficie Esterna Lorda si determina il valore di mercato
al mq di 1.900 €/mq.

- LOTTO N.1 - NEGOZI Fig. 3, mapp. 2365 sub. 14-15

sub. 14:

- superficie commerciale = 62,00 mq

Valore di mercato/mq = € 117.800,00 / mq 62,00 = €/mq 1.900,00

TOTALE VALORE DI MERCATO SUB. 14	€ 117.800,00
----------------------------------	--------------

- Decurtazioni per pratiche edilizie e catastali, si veda il paragrafo E) punto3)	€ 1.300,00
---	------------

TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI SUB. 14	€ 116.500,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA SUB. 14 = = € 116.500,00 x 0,90 =	€ 104.850,00

sub. 15:

- superficie commerciale = 62,00 mq

Valore di mercato/mq = € 117.800,00 / mq 62,00 = €/mq 1.900,00

TOTALE VALORE DI MERCATO SUB.15	€ 117.800,00
---------------------------------	--------------

- Decurtazioni per pratiche edilizie e catastali, si veda il paragrafo E) punto3)	€ 1.300,00
---	------------

TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI SUB. 15	€ 116.500,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA SUB. 15 = = € 116.500,00 x 0,90 =	€ 104.850,00

RIEPILOGO LOTTO N. 1:

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO1 =	€ 235.600,00
TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI LOTTO1 =	€ 233.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO1 =	€ 209.700,00



- LOTTO N.2 - NEGOZIO Fg. 3, mapp. 2365 sub. 16:

- superficie commerciale = 62,00 mq

Valore di mercato/mq = € 117.800,00 / mq 62,00 = €/mq 1.900,00

- Decurtazioni per pratiche edilizie e catastali, si veda il paragrafo E) punto3) € 1.300,00

RIEPILOGO LOTTO N. 2:

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO2 =	€ 117.800,00
--	---------------------

TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO	
--	--

DELLE DECURTAZIONI LOTTO2 =	€ 116.500,00
------------------------------------	---------------------

TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO2 =	€ 104.850,00
--	---------------------

- LOTTO N.3 - NEGOZIO Fg. 3, mapp. 2365 sub. 17:

- superficie commerciale = 62,00 mq

Valore di mercato/mq = € 117.800,00 / mq 62,00 = €/mq 1.900,00

- Decurtazioni per pratiche edilizie e catastali, si veda il paragrafo E) punto3) € 1.300,00

RIEPILOGO LOTTO N. 3:

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO3 =	€ 117.800,00
--	---------------------

TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO	
--	--

DELLE DECURTAZIONI LOTTO3 =	€ 116.500,00
------------------------------------	---------------------

TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO3 =	€ 104.850,00
--	---------------------

- LOTTO N.4 - NEGOZIO Fg. 3, mapp. 2365 sub. 18:

- superficie commerciale = 62,00 mq

Valore di mercato/mq = € 117.800,00 / mq 62,00 = €/mq 1.900,00

- Decurtazioni per pratiche edilizie e catastali, si veda il paragrafo E) punto3) € 1.300,00

RIEPILOGO LOTTO N. 4:

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO4 =	€ 117.800,00
--	---------------------

TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO	
--	--

DELLE DECURTAZIONI LOTTO4 =	€ 116.500,00
------------------------------------	---------------------

LOTTO N. 5 – TERRENI EDIFICABILI E RELIQUATI

TERRENI EDIFICABILI - Comune di Pozzolengo

(Analisi estimativa valore di trasformazione allegata alla lettera R)

Non essendo disponibili dati di confronto pertinenti inerenti terreni simili recentemente compravenduti, il valore di mercato in oggetto viene determinato con il procedimento finanziario metodo della trasformazione.

Tale metodo tiene conto dei flussi di cassa generati dalla trasformazione dell'area ed è denominato Discounted Cash Flow (DCF).

Il valore di trasformazione è definito dalla differenza tra valore di mercato degli immobili trasformati e i costi necessari per la trasformazione.

Il procedimento di trasformazione consiste nell'identificare il massimo e miglior utilizzo possibile del bene, a tal fine si fa riferimento alle vigenti norme di pianificazione territoriale e ai regolamenti comunali.

I costi e i ricavi del progetto di trasformazione non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere riportati all'attualità attraverso un saggio di attualizzazione. La scelta del saggio di attualizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale o WACC (Weighted Average Cost of Capital), inteso come costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso soci e terzi finanziatori. Nello specifico si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, opportunamente determinato sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi. Considerando la dimensione importante dell'investimento in oggetto, il saggio di attualizzazione viene determinato al 6%.

L'orizzonte temporale ideale da assumere nella stima a valore di trasformazione è rappresentato da un primo periodo in cui si prevedono opere di sviluppo e costruzione delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, con l'aggiunta di un ulteriore periodo ove si prevede la vendita delle unità immobiliari. A tal fine è stato preso in considerazione uno scenario temporale pari a 3 anni.

La voce principale che compone il beneficio economico è rappresentata dai ricavi degli

incassi di vendita a valore di mercato degli immobili trasformati ipotizzati all'interno del lotto. Il procedimento di stima impiegato è il metodo del confronto: attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a immobili nella zona, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è determinato il valore di compravendita degli immobili edificati trasformati pari a 2.250,00 €/mq di superficie commerciale.

Per giungere alla stima del flusso di cassa netto occorre detrarre dal ricavo lordo le spese relative ai costi di sviluppo, cioè da tutti quei costi necessari alla realizzazione delle unità immobiliari. Sono state considerate le seguenti voci:

- costo di costruzione per edifici residenziali comprensivo di spese generali e utile dell'impresa costruttrice stimato pari a 1.500,00 €/mq di superficie commerciale trasformata;
- rimozione vegetazione, scoticamento e livellamento terreni, stimati al 2,0% del costo di costruzione degli immobili;
- sistemazioni aree a parcheggio e a verde stimate al 1,5% del costo di costruzione;
- opere di invarianza idraulica stimate al 1,0% del costo di costruzione degli immobili;
- oneri e contributo sul costo di costruzione stimati sulla base delle tabelle parametriche dei Comune di Pozzolengo (BS);
- spese tecniche complessive comprensive di eventuali riconfinamenti stimate al 10% del costo di costruzione degli immobili;
- imprevisti stimati al 1% del costo di costruzione degli immobili;
- spese necessarie alla promozione e commercializzazione dei beni stimate al 2,5% degli incassi delle vendite.

Si costruisce quindi un foglio di calcolo con i dati sopra indicati, allegato alla lettera R, determinando il valore di mercato dei terreni edificabili pari a € 1.955.000,00.

Dividendo il valore di mercato determinato (1.955.000,00 €) per la superficie dei terreni edificabili (13.963,00 mq) si ottiene il valore di mercato di circa 140,00 €/mq.

RELIQUATO mapp. 394 - Comune di Pozzolengo

Trattasi di reliquato/rimanenza dei vari frazionamenti eseguiti (si veda l'allegato H relazione fotografica).

E' censito al Catasto Terreni al mapp. 394 Fg. 20 ed è posto in corrispondenza di via Croce Rossa. Ha una superficie di mq 1 ed è privo di valore.

Il confinante mapp. 304 Fg. 20 è stato ceduto al Comune di Pozzolego con atto di cessione gratuita di aree del 10/04/2008 Rep. N. 21632 Racc. N. 6778 Notaio Cirilli Guido trascritto il 15/04/2008 Registro Generale n. 17102 Registro Particolare n. 10459.

RELIQUATO mapp. 358 - Comune di Pozzolengo

Trattasi di reliquato/rimanenza dei vari frazionamenti eseguiti ed è posto in corrispondenza di via Caduti di Nassiriya (si veda l'allegato H relazione fotografica).

E' censito al Catasto Terreni al mapp. 358 Fg. 20 con una superficie di mq 71.

Nel Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 25/05/2004 e attuato con convenzione urbanistica del 07/03/2005 Rep. n. 15047 Racc. n. 3165 Notaio Cirilli Guido, il mapp. 358 Fg. 20 viene identificato come lotto G con capacità edificatoria pari a 0,00 mc.

Nello stato dei luoghi risulta recintato con il lotto edificato non oggetto di stima censito al Catasto fabbricati al mapp. 158 Sez. NCT Fg. 15.

Pertanto si è ritenuto corretto, per la dimensione e conformazione, proporre una valutazione pari a **10 €/mq**. Valore di mercato = mq 71 x 10 €/mq = € 710,00.

RIEPILOGO LOTTO N. 5:

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO5 =	€ 1.955.710,00
TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO	
DELLE DECURTAZIONI LOTTO5 =	€ 1.955.710,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO5 =	€ 1.760.139,00

RIEPILOGO COMPLESSIVO LOTTI 1-2-3-4-5

TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO =	€ 2.544.710,00
TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI COMPLESSIVO =	€ 2.538.210,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO =	€ 2.284.389,00

N.B. Per la natura e i limiti insiti del mandato ricevuto, non è possibile sostituire l'incarico di valutare la sanabilità degli immobili, affidato al sottoscritto CTU, con l'incarico ad eseguire il progetto di sanatoria. Inoltre non è possibile sostituire la valutazione, che compete per legge agli uffici pubblici incaricati, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Nel rispetto del quesito contenuto nel decreto di nomina dell'esperto, quanto indicato nel paragrafo E) **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**, punti 1), 2), 3) e negli allegati Q e R è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali: quanto concerne gli importi economici è da considerarsi al fine di avere un quadro utile per le finalità peritali.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare vengono posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano a corpo e non a misura: per gli immobili in Pozzolengo, non essendo materializzati in loco alcuni termini di confine, l'aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato è stato determinato in ragione della normativa in vigore al momento della presente relazione peritale e può essere soggetto a possibili modificazioni normative.

Seguono allegati:

- A) Decreto di nomina dell'esperto e verbale di accettazione di incarico di stima.
- B) Atto di provenienza Manerba del Garda.
- C) Atto di provenienza Pozzolengo.
- D) Visura camerale storica.
- E) Planimetrie catastali, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, elenco subalterni e

estratto mappa, Manerba del Garda.

F) Estratto mappa e visure catastali storiche, Pozzolengo.

G) Relazione fotografica Manerba del Garda.

H) Relazione fotografica Pozzolengo.

I) Certificato di Destinazione Urbanistica Pozzolengo.

L) Richiesta contratti di locazione Agenzia delle Entrate.

M) Fascia di rispetto elettrodotto PGT Pozzolengo.

N) Costituzione atto di vincolo Pozzolengo.

O) Pratiche accesso agli atti, convenzione edilizia e piano di lottizzazione, Pozzolengo.

P) Pratiche accesso agli atti e dichiarazione di irreperibilità Manerba del Garda.

Q) Analisi estimativa valore di capitalizzazione Manerba del Garda.

R) Analisi estimativa valore di trasformazione (DCF) Pozzolengo.

Brescia (BS), lì 02/01/2025

TIMBRO E FIRMA

