
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare nr.656/2019 Riunita alla procedura nr.

Giudice delegato: Dr.ssa Baldissera Angelina Augusta

Creditore procedente: [REDACTED]

sede [REDACTED]

partita IVA

codice fiscale

legale rappresentante

in qualità di

residente in

codice fiscale

Rappresentato da: [REDACTED]

con studio in

telefono

fax [REDACTED]

P.E.C. [REDACTED]

Esecutati: [REDACTED]

sede [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED]

stato civile dell'esecutato [REDACTED]

sede [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED]

stato civile dell'esecutato [REDACTED]

Rappresentato da:

con studio in

telefono

fax

E-mail

Intervenuto alsopralluogo: [REDACTED]

qualificatasi [REDACTED]

codice fiscale

Esperto incaricato: **architetto MAURILIO DE ANGELI**

sede AGNOSINE (BS) - VIA MARCONI 113

codice fiscale DNGMRL56A21B157H

telefono 3396080799

E-mail studio.archdeangeli@libero.it

PEC maurilio.deangeli@archiworldpec.it

Iscritto a Ordine degli Architetti P.P.Brescia NR.1919

Iscritto a Albo dei Geometri della provincia di Brescia nr.3431

Iscritto a Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia nr.83

Esperto nominato in data **5-dic-19**Conferimento incarico e giuramento **11-dic-19**Termine ultimo per la consegna del rapporto **19-ago-20**Udienza determinazione modalità di vendita **18-set-20**



QUESITO "A"

- 1 -

Lo scrivente perito dichiara di aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567 cpc (2° comma) e di non aver rilevato mancanze e/o carenze.

- 2 -

Lo scrivente perito dichiara di aver ricevuto copia dell'atto di provenienza dallo stesso esecutato.

- 3 -

Lo scrivente perito dichiara che l'intestatario dei beni è una persona fisica.
Allega pertanto i documenti rilasciati dal
Comune di Polpenazze del Garda.



Relazione di stima dei beni pignorati di cui alla esecuzione immobiliare numero 656/2019

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Premesso che:

- in data 05/12/2019 veniva emesso decreto di nomina del perito per la stima dei beni di cui alla esecuzione immobiliare in oggetto;
 - in data 11/12/2019 il sottoscritto perito prestava giuramento al conferimento dell'incarico dando contestualmente inizio alle operazioni peritali;
 - le operazioni peritali sono poi proseguite presso l' Agenzia del Territorio di Brescia, presso la Conservatoria dei RR.II. Di Salò e quindi presso l'Ufficio tecnico del comune di Polpenazze d/Garda in data 11 e 18 febbraio 2020
- Lo scrivente perito procedeva alle operazioni di sopralluogo il 14/01/2020 presso gli immobili per cui è pendente esecuzione immobiliare;
- ciò premesso, lo scrivente perito risponde ai seguenti quesiti posti dal Giudice per l'Esecuzione:

A) verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 del c.p.c.;

B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni;

B2) Identificazione pregressa dei beni;

C) Stato di possesso;

D) Esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale;

E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

F) Formazione dei lotti;

G) Valore del bene e costi.

Pertanto, il sottoscritto perito, dopo aver effettuato i sopralluoghi, gli accessi agli uffici indicati in premessa, esaminati gli atti ed i documenti presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

Le operazioni di stima si sono svolte effettuando sopralluoghi ed accessi, questi ultimi anche per via telematica, oltre che presso gli immobili oggetto di perizia, anche presso:

- la Conservatoria dei RR.II. di Salò
 - l'ufficio del Registro di Salò
 - l'Agenzia del Territorio di Brescia
 - l'Ufficio tecnico comunale di Polpenazze del Garda
- per desumere le necessarie notizie accessorie sugli immobili.

PRECISAZIONE SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto nel quale compaiono l'alloggio ed il garage in stima.

**** LOTTO "UNICO" ****

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- B1 -

Dati catastali e confini

TABELLA DATI CATASTALI E CONFINI			
	PROGRESSIVO	1	2
	LOTTO	A	A
	TERRENO/FABBR.	F	F
	DESCRIZIONE	Alloggio p.T.-1° - cantina	Garage il p.int.
	COMUNE	POLPENAZZE D/GARDA	
	SEZIONE		
	FOGLIO	9	9
	PARTICELLA	5851	5851
	SUBALTERNO	13	30
	PORZIONE		
	QUALITA'/ CATEGORIA	A/2	C/6
	CLASSE	6	3
CONSISTENZA	UNITA' DI MISURA	vani	mq.
	VALORE	8	57
	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE	206	62
	RENDITA/REDDITO DOMINICALE-AGRARIO	€ 826,33	€ 100,09
	DIRITTO	nuda proprietà 1/1-	nuda proprietà 1/1
	REGIME	separaz beni	separaz beni
	DITTA CATASTALE		
	QUOTA	nuda proprietà 1/1+usufrutto 1/2 -- usufrutto 1/2	
CONFINI (mappa terreni)	NORD	via Ronco	terrapieno
	EST	via Ronco	terrapieno
	SUD	P.LLA 5851 sub.14	terrapieno
	OVEST	P.LLA 5851 sub.61	P.LLA 5851 sub.13

Alloggio sub.13 al piano terreno e primo con cantina e lavanderia al piano interrato - Spazi e beni comuni non censibili come da elaborato planimetrico protocollo BS0165570 del 17.04.2008 e, più precisamente, particella 5851 sub.59, corte-piscina-scale-locale contatori.

Garage sub.30 al piano interrato - Spazi e beni comuni non censibili come da elaborato planimetrico protocollo BS0165570 del 17.04.2008 e, più precisamente, particella 5851 sub.60, accesso carraio.

- B2 - B3 -

Caratteristiche dell'immobile che comprende le unità immobiliari 5851 sub.13, sub.30 e descrizione dei beni

Il complesso immobiliare che comprende le unità 5851 sub.13 e sub.30 in stima, è organizzato secondo la tipologia "a residence, condominio orizzontale"; denominato "Condominio La Piopa 1" è ubicato nel territorio comunale di Polpenazze. Questo presenta territori urbanizzati frammentati in varie "frazioni", alcune delle quali erano, in origine, grossi comparti di terreni agricoli (dei quali resta soltanto il nome che li identificava), trasformati poi in zone residenziali a seguito di grandi lottizzazioni.

Il complesso immobiliare confina con i terreni del GardaGolf Country Club.

E' collocato nella zona denominata Borrine, in zona periferica ad est del centro storico del paese. Tale complesso è costituito da 4 corpi di fabbrica a due piani fuori terra ed un piano interrato, circondati da vialetti e verde comune. Il residence è dotato di piscina comune.

I fabbricati hanno struttura intelaiata in c.c.a., solai in c.c.a. misto laterizio, murature di tamponamento rivestite con intonaco tinteggiato, copertura in tegole ed ante persiane alle finestre.

L'accesso al complesso avviene da due ingressi pedonali ed un ingresso carraio, tutti prospicienti via Ronco.

L'unità immobiliare subalterno 13 si sviluppa su due piani fuori terra per quanto attiene alla porzione abitabile e nell'interrato per quanto riguarda la cantina ed un locale lavanderia; si nota che questi ultimi vani sono collegati funzionalmente al garage subalterno 30.

Al piano terreno trovano posto un ampio locale soggiorno-pranzo, una cucina ed un bagno-giorno. A nord del soggiorno vi era un porticato chiuso su due lati, attualmente perimetrato con vetrate ed incorporato quindi nel locale di soggiorno, ed adibito a zona pranzo. Il piano terreno gode di giardino a nord ed est e di corte esclusiva in lato ovest, ove si presenta l'ingresso all'alloggio.

Al piano primo si accede mediante una scala a chiocciola in metallo che immette in un ampio atrio-disimpegno. A questo piano si trovano due camere da letto dotate di balcone, due bagni ed una cabina armadio di generose dimensioni. Da una delle camere (lato nord) si può accedere ad una loggia, posizionata sopra il porticato innanzi citato.

Le superfici arrotondate dei singoli comparti sono all'incirca le seguenti:

- cantina e bagno-lavanderia al piano interrato	mq. 53
- alloggio piano terreno (escluso porticato trasformato in zona pranzo).....	mq. 82
- porticato	mq. 21
- giardino esclusivo	mq. 127
- corte esclusiva all'ingresso	mq. 44
- alloggio piano primo	mq. 82
- loggia	mq. 21
- balconi	mq. 21

L'unità immobiliare dispone di finiture di buon livello; in particolare, pavimenti rivestiti in ceramica nella zona pranzo e nei bagni, parquet nelle restanti stanze. Pareti e soffitti rivestiti con intonaco "al civile". Infissi in legno, serramenti in metallo con vetro thermopan. Impianto di riscaldamento autonomo con generatore alimentato a gas-metano con corpi riscaldanti a termosifone. Impianto elettrico sottotraccia marca bTicino, serie Living.

Lo stato di manutenzione, anche considerata l'epoca di costruzione (2003) e quindi l'età dell'edificio, è da considerarsi insufficiente. Infatti, oltre il normale stato di deperimento per l'uso, si rilevano alcune problematiche legate ad umidità ascendente diffusa soprattutto sulle murature perimetrali in prossimità dei vialetti. Anche la tenuta all'acqua dei balconi è ormai compromessa.

L'unità immobiliare subalterno 30 è posta nel piano interrato ed ha destinazione autorimessa. Ad essa si accede mediante il corsello comune subalterno 60.

E' costituita da un unico locale con superficie di circa mq.63. Dispone di pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, porta basculante elettrica, impianto di illuminazione ed è funzionalmente collegata alla cantina di cui sopra.

- BB -

Identificazione pregressa dei beni e difformità

Particelle 5851/13-30

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla parte eseguita in data 14 ottobre 2003, mediante atto notaio [REDACTED] (rep.81824-racc.17859), trascritto presso Agenzia del territorio di Salò in data 24.10.2003 ai numeri 7592/5196 (*dante causa* [REDACTED]).

Si nota che nel citato atto di acquisto, parte eseguita comperava, oltre ai predetti beni, anche:

- quota di 35/1000 (31/1000 per la parte sub.13 e 4/1000 per la parte sub.30) della cabina elettrica individuata catastalmente al foglio 9, mappale 5835-strada di lottizzazione-cat.D/1.

- quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio a norma dell'art.1117 C.C. e di quelle risultanti dalle relative planimetrie catastali.

Si precisa che nella nota di pignoramento non viene interessata la particella 5835 e nemmeno questa risulta citata negli elaborati planimetrici ed elenchi subalterni per le parti comuni (che trattano unicamente la particella 5851).

La particella 5835 viene citata unicamente nell'iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED] (R.g.3315-R.p.444 del 25.05.2016).

Si ritiene utile segnalare quanto sopra in quanto la cabina elettrica è strettamente funzionale agli alloggi del residence (e probabilmente anche ad altre unità del comparto) e pertanto dovrà necessariamente essere inclusa negli eventuali successivi atti di passaggio di proprietà.

La scheda di cui al protocollo 215640 del 23.07.2003 relativa alla particella 5851 subalterno 13, riporta la dicitura "portico" sullo spazio a nord del soggiorno, mentre nella realtà si è rilevato che lo spazio è stato chiuso con vetrate ed annesso al soggiorno stesso.

- C -

Stato di possesso

- C1 -

Le particelle 5851/13-30 risultano attualmente occupate da ambedue gli esecutati. L'alloggio risulta arredato e con le utenze dei servizi primari attivate.

- C2 -

Non vi sono contratti di locazione in essere.

- C3 -

<u>(tabella O.M.I. 2019/2)</u>		
ALLOGGIO particella 5851/13	€/mq. X mese	valore medio
valore locazione minimo	€ 4,20	
valore locazione massimo	€ 5,90	€ 5,05

** si adotta il valore minimo

	S.U. (mq.)	VALORE LOCATIVO	
		mensile	annuo
ALLOGGIO	248.96	€ 1.045,63	€ 12.547,56
		€ 1.045,63	€ 12.547,56

- D -

Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale

- D1 -

Vengono tabellati in ordine cronologico l'atto di acquisto e gli atti successivi relativi alle particelle 5851 subb.13-30.

LOTTO "UNICO"			
FORMALITA', VINCOLI, ONERI			
CONSERVATORIA RR.II.			
DESCRIZIONE FORMALITA'	ATTO NOTARILE PUBBLICO	ATTO NOTARILE PUBBLICO	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE	DR. [REDACTED]	DR. [REDACTED]	DR. [REDACTED]
REPERTORIO	81824	81825	81810
DATA	14/10/2003	14/10/2003	10/10/2003
SPECIE ATTO	ATTO TRA VIVI	IPOTECA VOLONTARIA	ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE
DESCRIZIONE ATTO	COMPRAVENDITA	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	RESTRIZIONE DI BENI
LUOGO E DATA TRASCRIZIONE	Salò - 24/10/2003	Salò - 24/10/2003	Salò - 20/02/2004
REGISTRO GENERALE	7592	7593	1021
REGISTRO PARTICOLARE	5196	1589	157
NOTE	Atto di acquisto con il quale [REDACTED], per la quota di 1/1 in nuda proprietà e per 1/2 in diritto di usufrutto, e [REDACTED], per la quota di 1/2 in diritto di usufrutto, acquistarono le unità immobiliari in Polpenazze del Garda, censite al foglio 9, particelle 5851 sub.13 e sub.30. Acquistano inoltre la particella 5835 per la quota di 35/1000 ripartita nei diritti come sopra.	Colpisce immobili come da atto di acquisto fg.9 p.lla 5851 sub.13-30. A favore di [REDACTED]. Non si cita fg.9 p.lla 5835.	
ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'		- -	- -



LOTTO "UNICO"			
FORMALITA', VINCOLI, ONERI			
CONSERVATORIA RR.II.			
DESCRIZIONE FORMALITA'	ATTO NOTARILE PUBBLICO	ATTO GIUDIZIARIO	ATTO GIUDIZIARIO
NOTAIO/PUBBLIC O UFFICIALE	DR. [REDACTED]	TRIBUNALE DI VICENZA	TRIBUNALE DI BRESCIA
REPERTORIO	23686	2533	658
DATA	19/04/2010	20/05/2016	03/02/2017
SPECIE ATTO	IPOTECA VOLONTARIA	IPOTECA GIUDIZIALE	IPOTECA GIUDIZIALE
DESCRIZIONE ATTO	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	DECRETO INGIUNTIVO	DECRETO INGIUNTIVO
LUOGO E DATA TRASCRIZIONE	Salò - 23/04/2010	Salò - 25/05/2016	Salò - 01/03/2017
REGISTRO GENERALE	2755	3315	1303
REGISTRO PARTICOLARE	603	444	162
NOTE	Ipoteca a favore di [REDACTED]. Colpisce particelle 5851 subb.13,30 del foglio 9.	Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]. Colpisce particelle 5851 subb.13,30 e particella 5835 del foglio 9.	Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]. Colpisce particelle 5851 subb.13,30 del foglio 9.
ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'		-	-





LOTTO "B"			
FORMALITA', VINCOLI, ONERI			
CONSERVATORIA RR.II.			
DESCRIZIONE FORMALITA'	ATTO GIUDIZIARIO		
NOTAIO/PUBBLICO UFFICIALE	UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA		
REPERTORIO	9346		
DATA	08/08/2019		
SPECIE ATTO	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
DESCRIZIONE ATTO	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
LUOGO E DATA TRASCRIZIONE	Salò - 30/09/2019		
REGISTRO GENERALE	6209		
REGISTRO PARTICOLARE	4480		
NOTE	Colpisce beni immobili in Polpenazze del Garda foglio 9 particelle 5851 subb.13,30. A favore di [REDACTED].		
ANNOTAZIONI SULLE FORMALITA'		-	-

Atto di acquisto del *dante causa* : scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] di Brescia in data 20.12.2001 ai numeri di raccolta/repertorio 116720/22129, registrata a Brescia Ufficio 1 in data 9.01.2002 n.138 serie 2V, trascritta a Brescia in data 4.01.2002 n.18/12, a favore di [REDACTED]. Con tale atto, la [REDACTED], acquistava porzione di terreno in Polpenazze di cui al foglio 9 mappale 2445 di Ha. 1.55.60 . vigneto classe 1, sulla quale veniva edificato il complesso immobiliare del quale fanno parte gli immobili oggetto di stima.



Per l'edificazione del complesso edilizio di cui sopra è stata stipulata apposita convenzione urbanistica in data 17 ottobre 2001, repertorio n.511 del segretario comunale, tra il comune di Polpenazze del Garda nella persona del sindaco signor [REDACTED] ed il signor [REDACTED] (legale rappresentante della società [REDACTED], dante causa della [REDACTED]).

Esiste servitù a favore di ENEL distribuzione s.p.a. a carico del fabbricato ad uso cabina elettrica, sottoscritta da [REDACTED] con atto autenticato dal notaio [REDACTED] di Brescia in data 15.07.2003 n.120342 di repertorio (si veda in proposito quanto detto al punto BB in merito alla particella 5835).

- D2 -

I beni in stima risultano inserito in un condominio denominato "PIOPA 1".

Il condominio dispone di regolamento che si allega.

Oltre alle parti comuni come da codice civile, nel complesso è presente una piscina il cui uso è disciplinato dal regolamento in parola.

- D3 -

Come desumibile dall'allegata dichiarazione dell'amministratore (al 12.05.2020), l'ammontare delle spese ordinarie annue per le unità in stima, ammonta a circa euro 4.500,00/5.000,00-

Al 31 dicembre 2019 risultano insolute spese per complessivi euro 11.362,67 (5.958,66 per l'anno 2018 e 5.404,01 per il 2019), salvo conguagli in sede di bilancio consuntivo 2019.

Alla data della dichiarazione non risultano deliberate spese straordinarie non ancora eseguite e che non vi sono cause pendenti nelle quali il condominio si trova nella qualità di attore/convenuto.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- E1 -

Il funzionario dell'ufficio tecnico del comune di Polpenazze del Garda, a seguito di mia precisa richiesta, mi ha esibito le seguenti pratiche edilizie ed i provvedimenti autorizzativi del complesso edilizio costruito.

Si elencano, pertanto, in ordine cronologico:

1. Autorizzazione paesistica in subdelega del comune di Polpenazze del Garda del 16.01.2002.
2. Parere favorevole del Consorzio Garda Uno per parere preventivo scarico acque reflue civili fognatura consortile territorio Polpenazze dell'11.2.2002 protocollo 445.
3. Parere favorevole Vigili del fuoco per esame progetto attività 92-autorimessa con più di 9 posti auto. Protocollo 142 pratica 15792 del 7.3.2002.
4. Autorizzazione allo scarico di acque reflue civili in fognatura consortile gestita da Garda Uno, protocollo 359 del 4.03.2002 intestata a [REDACTED]
5. Concessione edilizia con contributo, nr.74/01 prot.3838 del 5.04.2002, per costruzione complesso residenziale, intestata a [REDACTED]. Trattasi del provvedimento autorizzativo pilota.
6. Concessione edilizia gratuita 75/01 protocollo 3839 del 4.9.2002 per opere di urbanizzazione [REDACTED] intestata a [REDACTED].
7. Autorizzazione della Provincia di Brescia per la ricerca di acque sotterranee mediante escavazione di un pozzo per uso irriguo, protocollo 1346 del 19.6.2003.
8. D.I.A. 22/2002 protocollo 2852 dell'11.10.2002 - variante alla C.E. 74/01.
9. Autorizzazione paesistica del 16.12.2002, in subdelega, alla variante D.I.A. 22/2002 intestata a [REDACTED].
10. D.I.A. 29/2002 protocollo 3410 del 6.12.2002 per costruzione piscina comune.
11. Autorizzazione paesistica del 12.02.2003, in subdelega, alla D.I.A. 29/2002 intestata a [REDACTED]
12. D.I.A. 06/2003 bis protocollo 1003 del 4.04.2003, per costruzione locale interrato per attrezzatura pozzo idrico in cls.
13. D.I.A. 10/2003 protocollo 1252 del 2.05.2003 per costruzione piscina.
14. D.I.A. 11/2003 protocollo 1253 del 2.05.2003 per costruzione cabina Enel.
15. Collaudo statico cabina Enel protocollo 1486 del 22.05.2003.
16. Autorizzazione paesistica del 18.03.2003 per recinzioni ed accessi.

17. D.I.A. 12/2003 protocollo 1254 del 2.05.2003 per recinzioni ed accessi.
18. D.I.A. 13/2003 protocollo 1255 del 2.05.2003, per traslazione blocco "D" in variante alla C.E. 74/01 (nota-il blocco che include i beni in stima è il "C").
19. D.I.A. 20/2003 protocollo 1711 del 12.03.2003 per modifica tramezzature interne e fusione alloggi C4 e C11-riguarda direttamente i beni in stima.
20. Certificato di prevenzione incendi VV.Fuoco di Brescia pratica 15792 protocollo 13266 del 19.3.2004.
21. Concessione edilizia in sanatoria nr.21/2005 del 20.09.2005, per formazione nuova finestra (non riguarda i beni in stima).
22. C.I.L. 85/2016 protocollo 5691 del 25.10.2016, per rifacimento pavimentazioni esterne ed impermeabilizzazione aiuole.
23. C.I.L. 23/2017 protocollo 1423 del 16.03.2017 per sistemazioni pavimentazioni esterne.

NON RISULTA, agli atti, presentata richiesta di Agibilità.

NON RISULTA, agli atti, rilasciata Attestazione di Agibilità.

CONFORMITA' EDILIZIA

Non è possibile attestare la conformità edilizia poiché la chiusura del portico e la sua annessione al soggiorno (come già indicato al punto BB) non risulta autorizzata dal Comune di Polpenazze del Garda.

Tale chiusura è quindi da considerarsi abuso edilizio; per valutare la sua sanabilità si rende necessario valutare se l'intervento sia oggi fattibile e se lo era al momento dell'abuso. Mancando tuttavia elementi precisi per individuare la data dell'esecuzione delle opere abusive, si farà riferimento allo strumento urbanistico vigente al momento della costruzione del complesso ed a quello in essere al tempo della stima.

Piano regolatore generale vigente nell'anno 2003 -

1. Il comparto nasce a seguito di un Piano di lottizzazione convenzionato per il quale era previsto un indice di densità territoriale di 1,00 mc/mq. La volumetria stabilita dal P.L. era di mc.13.700 edificabili. Basandosi sulla densità ammessa, a fronte di una superficie reale di P.L. di mq.15.065,44, si sarebbero potuti realizzare mc.15.065,44. Tuttavia, riferendosi ai calcoli allegati al Piano, si è raggiunto un indice di densità territoriale effettiva di 0,90 mc/mq, cioè inferiore all'ammesso. La volumetria complessiva costruita è di mc. 13.644,35, cioè circa mc.55,65 in meno del consentito (e mc.1.365,44 in meno se si fosse utilizzato l'indice di densità territoriale originario di 1,00 mc/mq.).
2. Dai calcoli allegati al progetto risulta che la superficie coperta dalla palazzina C2 (entro la quale sono inseriti i beni in stima), è di mq.320,88, valore poi moltiplicato per le altezze dei fabbricati per ottenere la volumetria complessiva di mc. 1.597,86 (1.389,83 corpo h=5,70 e 208,03 corpo h=2,70). Dalla superficie coperta della palazzina C2 sono state detratte le superfici dei porticati e delle logge, segno che tali accessori non costituivano volume.
3. La volumetria del porticato realizzato è di mc. 56,16 (mq.20.80 x 2.70), valore di poco inferiore alla volumetria residua di mc.55.65 di cui al punto 1. In ogni caso, prescindendo dalla lieve differenza (mc.0.51), la cubatura residua sarebbe da distribuire su tutti gli edifici del comparto e quindi non utilizzabile dal singolo proprietario dell'unità immobiliare.

Piano di governo del territorio in vigore -

Il complesso è attualmente inserito in zona R1 - art.26 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale - tipologia edilizia con unità abitative singole e/o binate.

Per tale zona è previsto un indice di edificabilità di 1.20 mc/mq.

La cubatura costruita relativa all'alloggio, al netto del porticato, eccede quella consentita come da calcolo seguente:

- * lotto in proprietà mq. 274.64
- * volumetria costruibile mc. 329.57
- * volumetria costruita mc. 591.15

Da quanto sopra si deduce che l'annessione del porticato al soggiorno costituisce un aumento di volumetria, oltreché un cambio d'uso da s.n.r. a s.utile, soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione, non consentito dalla normativa pre-esistente e da quella vigente, per cui lo spazio convertito in soggiorno deve essere ripristinato alla sua originaria funzione di porticato.

Le opere da realizzarsi per ripristinare la situazione originaria consistono in:

- ricostruzione della muratura perimetrale con creazione vano della porta finestra originaria per l'accesso al porticato
- intonacatura della predetta muratura
- spostamento degli interruttori e prese elettriche
- fornitura e posa di porta finestra di accesso al porticato
- smontaggio dei serramenti esterni

Le operazioni di cui sopra vengono quantificate in euro 8.500,00 + IVA.

Il ripristino con finitura della muratura perimetrale e la successiva rimozione dei serramenti esterni, vanno necessariamente eseguiti prima dell'atto di vendita in asta. Trattandosi di semplice ripristino fattibile con modesto impegno, la sequenza sopra consigliata consentirebbe di evitare sanzioni da parte del comune. In caso contrario, sarebbe da attivare una pratica di sanatoria comunale da inoltrare anche alla Soprintendenza dei beni paesaggistici, con inutile esborso di denaro, volendosi riportare allo stato originario della costruzione.

Tuttavia, desiderando mantenere la situazione attuale e benché il tamponamento dei porticati venga preso in considerazione dal PGT soltanto per gli edifici inseriti nel centro storico, a parere dello scrivente tale operazione può essere consentita anche per i fabbricati di altre zone urbanistiche, purché venga salvaguardata la leggibilità della facciata come originariamente concepita. Nel caso in esame, il porticato era autorizzato, la partitura della facciata è stata rispettata e pertanto potrebbe essere assentito il mantenimento della situazione attuale. Ovviamente al Comune ed alla Soprintendenza spetta la valutazione finale della pratica di sanatoria che viene quantificata in euro 6.000,00+IVA.

- E2 -

n.n.

- E3 -

Nei documenti comunali non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di fine lavori ne tantomeno richiesta d'agibilità.

- F -

Formazione dei lotti

- F1 - F2 -

Essendo in presenza di una sola unità immobiliare a residenza e di un'unità ad autorimessa, si è proceduto a formare un unico lotto.

- G -

Valore del bene e costi

- G1 -

Il mercato immobiliare di Polpenazze del Garda, a giudicare dagli annunci immobiliari delle agenzie, pare piuttosto statico e comunque attestato su valori elevati, almeno per quanto riguarda l'offerta.

Ai fini della stima ci si baserà quindi sui valori OMI secondo semestre 2019 ed il Listino dei valori degli immobili rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia, anno 2019, anche se, a puro titolo di confronto e per verificarne lo scostamento, verranno valutati anche i prezzi degli immobili in vendita negli annunci delle agenzie. Sulla scorta delle informazioni sopra fornite, lo scrivente perito ritiene fattibile effettuare la ricerca

del più probabile valore della proprietà utilizzando preliminarmente il criterio di stima secondo il valore al metro quadrato dei predetti valori OMI, opportunamente calibrato sulla base delle condizioni oggettive dell'immobile in valutazione e quindi verificato con i valori indicati nel Listino immobiliare.

Identificazione dei parametri e dei dati utilizzati

Preliminarmente e per la durata di due mesi è stata fatta un'indagine dell'offerta immobiliare in Polpenazze. Sono state prese in considerazione varie tipologie di unità immobiliari. E' stata quindi predisposta la tabella seguente con i prezzi praticati dalle agenzie immobiliari:

TABELLA AGENZIE IMMOBILIARI				
PREZZI RICHIESTI PER IMMOBILI DI VARIA TIPOLOGIA OFFERTI IN VENDITA NEL TERRITORIO COMUNALE DI POLPENAZZE DEL GARDA				
TIPOLOGIA EDIFICIO	SUPERFICIE	PREZZO	VALORE AL MQ.	VALORE MEDIO AL MQ PER TIPOLOGIA
appartamento	100	€ 330.000,00	€ 3.300,00	€ 3.300,00
attico	180	€ 570.000,00	€ 3.166,67	€ 3.166,67
bilocale	60	€ 190.000,00	€ 3.166,67	€ 3.166,67
trilocale	90	€ 280.000,00	€ 3.111,11	€ 3.691,27
trilocale	70	€ 299.000,00	€ 4.271,43	
villa	200	€ 495.000,00	€ 2.475,00	€ 2.524,98
villa	150	€ 370.000,00	€ 2.466,67	
villa	180	€ 430.000,00	€ 2.388,89	
villa	275	€ 799.000,00	€ 2.905,45	
villa	180	€ 430.000,00	€ 2.388,89	

VALORI DEL LISTINO IMMOBILIARE 2019 (ott 2018-mag 2019)				
	vetustà (*)	min	max	media
nuovo/ristrutturato	da 0 a 5 anni	€ 2.180,00	€ 2.350,00	€ 2.265,00
recente	da 6 a 20 anni	€ 1.670,00	€ 2.010,00	€ 1.840,00
agibile 1	da 21 a 40 anni	€ 990,00	€ 1.330,00	€ 1.160,00
agibile 2	da 41 a 60 anni	€ 855,00	€ 920,00	€ 887,50
da ristrutturare	oltre 60 anni	€ 720,00	€ 790,00	€ 755,00

(*) Il range degli anni di vetustà è stato adeguato - per Recente è stato mantenuto come da tabella

Infine, le tabelle O.M.I. riportano i seguenti valori:

VALORI O.M.I. zona Centrale residenziale B1 - microzona 1 - semestre2/2019		
	min	max
Abitazioni civili in stato conservativo normale	€ 1.350,00	€ 1.950,00



Sulla scorta dei dati sopraindicati, lo scrivente perito osserva:

1. I valori a metroquadrato delle tabelle O.M.I./Listino immobiliare e delle agenzie immobiliari sono molto lontani tra di loro.
2. Applicando il solo coefficiente di vetustà (0,90) al valore massimo O.M.I. in tabella (euro 1.950,00) si ottiene un valore (euro 1.755,00) prossimo alla media aritmetica tra i valori massimo e minimo di immobili recenti (vetustà tra 6 e 20 anni - l'immobile ha 17 anni) del listino immobiliare (euro 1.840,00).
3. A scopo prudenziale si adotterà pertanto il valore base O.M.I. di euro 1.650,00 (media tra minimo e massimo), opportunamente modificato mediante coefficienti moltiplicativi (0,81).

Si riporta quindi, di seguito, una scheda riassuntiva con la valutazione puntuale dei beni.

Le superfici sono state ragguagliate mediante coefficienti di uso comune, indicati nella medesima tabella.

I coefficienti sono relativi sia a fattori intrinseci che estrinseci.



TABELLA DI VALUTAZIONE IMMOBILI				
	FONTE VALORI	TABELLA O.M.I. A.D.E.2019/2		
	COMUNE	POLPENAZZE D/GARDA		
	VALORE DI MERCATO MINIMO	€ 1.350,00	€ 1.650,00	
	VALORE DI MERCATO MASSIMO	€ 1.950,00		
				COEFFICIENTI
FATTORI INTRINSECI	LIVELLO DI PIANO	TERRENO O RIALZATO		
	PRESENZA ASCENSORE	NO	1,00	
	POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	facile		
	LIVELLO DI PIANO DEL BOX	TERRENO O PRIMO INTERRATO		
	ANNO DELLA STIMA	2020		
	ANNO DI COSTRUZIONE	2003		
	VETUSTA'	17	0,90	
	STATO DI MANUTENZIONE	mediocre		
	QUALITA' DELL'EDIFICIO	media		
	TIPO LOCAZIONE	NON LOCATO		
	EDIFICI CON ORIZZONTAMENTI IN LEGNO	NO	1,00	
	EDIFICI CON ORIZZONTAMENTI IN LEGNO ZONA AD ELEVATA SISMICITA'	NO	1,00	
	ABITAZIONI CON SCARSI RAPPORTI AEROILLUMINANTI	NO	1,00	
	SITO IN ZONA DI FORTE RUMORE E INQUINAMENTO DEL TRAFFICO	NO	1,00	
	ZONA AD ELEVATA CRIMINALITA'	NO	1,00	
	ZONA A FORTE DENSITA' DI SERVIZI PUBBLICI	NO	1,00	
	FATTORI ESTRINSECHI	ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI	Insufficiente	0,95
POSIZIONE RIS/CONTESTO		Insufficiente	0,95	
ACCESSIBILITÀ AL FABBRICATO		Normale	1,00	
ESPOSIZIONE CARDINALE		Normale	1,00	
VALENZA DEL CONTESTO		Normale	1,00	
		SUPERFICI		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
	CAMERE E STANZE	163,32	1,00	163,32
	CANTINE E SOLAI INABITABILI	22,52	0,20	4,50
	CAMERE A TETTO O SOFFITTE		0,33	
	BALCONI SCOPERTI	20,60	0,25	5,15
	LOGGE E PORTICATI	41,82	0,40	16,73
	GIARDINI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA	170,93	0,18	30,77
	AUTORIMESSE E BOX	63,30	0,45	28,49
	POSTI MACCHINA COPERTI		1,00	
	POSTI MACCHINA SCOPERTI		1,00	
				248,96
	VALORE DI RIFERIMENTO AL METRO QUADRATO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (IN METRI QUADRATI)	COEFFICIENTI	VALORE FINALE STIMATO
	€ 1.650,00	248,96	0,81	€ 332.735,04

Considerazioni finali, precisazioni e valutazioni del lotto

Le caratteristiche del complesso stimato, lo stato di conservazione e la sua l'ubicazione portano lo scrivente perito ad esprimere il più probabile valore di mercato secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

TABELLA RIASSUNTIVA DELLA STIMA			
PARTICELLE 5851 sub.13-30	SUPERFICIE LORDA UTILIZZATA (MQ.)		248,96
	VALORE AL M/QUADRATO DA TABELLE O.M.I.	€	1.650,00
	VALORE AL M/QUADRATO DECREMENTATO	€	1.336,50
	VALORE ATTRIBUITO ALLE PARTICELLE ALLO STATO ATTUALE	€	332.735,04
	VALORE COMPLESSIVO ATTRIBUITO	€	332.735,04
	AL BENE PER LA LIBERA COMMERCIALITÀ		
	VALORE DELLA QUOTA PIENA PROPRIETÀ' (100%)	€	332.735,04
	VALORE DELLA QUOTA PIENA PROPRIETÀ' DOPO LE RIDUZIONI PER SANATORIE/SPESE RIPRISTINO - ESCLUSE RATE CONDOMINIALI INSOLUTE	€	316.785,04
	VALORE ARROTONDATO COMPLESSIVO DELLA QUOTA IN PIENA PROPRIETÀ' (100%)	€	300.000,00
	VALORE ARROTONDATO AL METRO QUADRATO	€	1.205,01
	VALORE DELLA QUOTA (ETA' USUFRUTTUARIO ANNI 62)		
	COEFFICIENTE 55% USUFRUTTO SULLA QUOTA DI 1/2	€	82.500,00
	COEFFICIENTE 45% NUDA PROPRIETÀ' SULLA QUOTA DI 1/2	€	67.500,00
	VALORE DELLA QUOTA (ETA' USUFRUTTUARIO ANNI 72)		
	COEFFICIENTE 40% USUFRUTTO SULLA QUOTA DI 1/2	€	60.000,00
	COEFFICIENTE 60% NUDA PROPRIETÀ' SULLA QUOTA DI 1/2	€	90.000,00

Totale valore attribuito al lotto "UNICO" euro 300.000,00 (EUROTRECENTOMILAVIRGOLAZEROZERO)

Lo scrivente perito, mediante la presente relazione che si compone di 17 pagine in formato pdf e di 172 files pdf per gli allegati, ritiene di aver risposto compiutamente ai quesiti posti dal Giudice per l'Esecuzione e resta a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario e per la correzione di eventuali errori di trascrizione o palesi errori di calcolo.

Agnosine, 13 agosto 2020

In fede
architetto Maurizio De Angeli



/allegati all'originale



STUDIO DI ARCHITETTURA DE ANGELI

architetto Maurilio De Angeli

via Guglielmo Marconi 113

25071 Agnosine BS

mobile 339 6080799

mail: studio.archdeangeli@libero.it

PEC: maurilio.deangeli@archiworldpec.it

