TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 414/2025

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS E OMISSIS

G.E.: **Dott. Ssa Zaccara Liana**

Perito esperto: **Arch. Clara Belleri**

PREMESSA

(*Verbale di giuramento e conferimento incarico allegati alla lettera A)*

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 04.12.2025 quale perito esperto, accettava formalmente l'incarico in data 15.12.202 di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Soiano del lago (BS), come meglio di seguito identificate. Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19.12.2025 alle ore 09,30, con sopralluogo e relativo e necessario rilievo fotografico.

La documentazione peritale da produrre dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione attuale dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e identificazione pregressa;
- sommaria descrizione del bene;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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, e il calcolo del valore locativo del bene;

- 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;

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'indicazione se è possibile vendere il bene in più lotti e nel caso si provveda alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni;

- la determinazione del valore del bene e i costi, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

- eventuale stato di occupazione, diritti di terzi gravanti sui beni, lo stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualunque tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo;

-nel caso di costruzioni abusive determini il valore del terreno o del sedime su cui sorge la costruzione abusiva, si determini il costo delle opere per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi.

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

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2°comma c.p.c., è completa.

2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

- la quota di proprietà inerente le unità individuate al Catasto Fabbricati, Sez. Urb. Fg.5 **Particella 1937 Sub.3** e Sez. Urb. Fg.5 **Particella 1937 Sub.6**, è pervenuta ai sig.ri **Omissis e Mao Zeiqin,** coniugati in regime legale di comunione dei beni, nella quota indivisa di ½ ciascuno, in virtù di **atto di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compravendita del 24.11.2008, Notaio Paola Esposito, n. di rep. 36995/11872 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 02.12.2008 ai numeri Reg. Part. 33784, Reg. Gen. 55811.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(*Estratto mappa, planimetrie catastali, visure catastali storiche allegati alla lettera B, rilievo fotografico allegato alla lettera C*)

La proprietà, in oggetto, è ubicata nel comune di Soiano del Lago (BS), in via San Carlo Borromeo n.16/A, nel centro storico del paese.

Consiste in un appartamento quadrilocale, ubicato al piano secondo di un fabbricato composto da tre appartamenti. Completano la proprietà un garage doppio al piano interrato e una piscina scoperta comune alle tre unità.

Come si può notare dal rilievo fotografico, si ha accesso alla proprietà attraverso un cancello pedonale e uno carraio che si aprono su via San Carlo Borromeo al civico 16 /A.

Il vialetto pedonale che costeggia la piscina conduce al portone di esclusivo accesso all'alloggio. L'appartamento (sub.3) occupa tutta la superficie del fabbricato del piano secondo con affacci su due lati.

Esso si sviluppa su una superficie commerciale lorda di circa 115 MQ, ha quattro balconi, di cui due che si aprono in facciata e due sul retro. Completano la proprietà il posto auto doppio (sub.6) di circa 40 MQ, accessibile dalla rampa carraia esterna e da una scala esterna

Come documentato nel rilievo fotografico, l'appartamento si raggiunge da scale interne di accesso esclusivo, che si aprono al piano secondo, su un piccolo pianerottolo. La porta di ingresso conduce direttamente al soggiorno,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con caminetto, su cui si apre l'ampia cucina e il corridoio della zona notte. La zona notte è formata da tre camere da letto, di cui una matrimoniale, e un bagno finestrato con doccia. Il soggiorno e la camera matrimoniale hanno accesso ai due balconi in facciata, la cucina e una delle camere singole hanno accesso ai due balconi sul retro. La distribuzione interna dell'alloggio ricalca quella rappresentata nella planimetria catastale, ed è conforme a quella allegata alla concessione edilizia. Dal punto di vista architettonico e formale la costruzione rappresenta un insediamento edilizio - residenziale di qualità medio - alta, evidenziando una tipologia architettonica tipica degli edifici rurali ristrutturati. Denota nel complesso un'architettura molto gradevole, una buona armonia compositiva ed attenzione nei dettagli ed è ben inserita nel contesto paesaggistico.

Costruttivamente è stata realizzata con struttura portante a travi e pilastri e copertura a falde inclinate in coppi. Le facciate sono tinteggiate di color rosso mattone e le ante cieche degli alloggi sono in legno di colore verde.

L'alloggio al suo interno presenta pavimenti in piastrelle in monocottura in soggiorno e cucina, in laminato nella zona notte e in piastrelle in ceramica in bagno. I serramenti sono in legno con vetrocamera, le porte interne in legno laccate di bianco, il soffitto di tutto l'alloggio è con travi a vista. Sono presenti normali dotazioni tecnologiche quali: impianto elettrico del tipo sottotraccia, riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda, sanitari ordinari, termosifoni in alluminio, porta di ingresso blindata. L'appartamento è anche dotato di aria condizionata. Il cancello pedonale e carraio sono in ferro, con apertura elettrica.

Come più avanti meglio specificato e documentato, la Concessione Edilizia del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Soiano, inizialmente riguardava un'opera di ristrutturazione e recupero del sottotetto di un edificio rurale preesistente; a seguito di un cedimento strutturale verificatosi durante i lavori di ristrutturazione, si è resa necessaria nel 2005 la realizzazione ex novo del fabbricato su modello del preesistente, anch'essa autorizzata in sanatoria l'anno successivo dagli uffici competenti. Pertanto l'edificio, terminato nel 2007 ad oggi risulta essere di recente costruzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili in oggetto ad oggi sono così censiti:

Catasto Fabbricati:

- **Foglio 5, mapp.1937, sub.3** P. T-1-2, cat. A/2, classe 4, cons. 6 vani, sup. catast.113 mq (escluse aree scoperte 105 mq), R.C. 371,85 Euro;

- **Foglio 5, mapp.1937, sub.6** P. S1, cat. C/6, classe 2, cons. 36 mq, R.C. 53,92 Euro.

Si precisa che gli esecutati sono proprietari degli immobili nella quota di ½ ciascuno.

CONFINI mappali

Il suddetto mappale presenta i seguenti confini, come da mappa e Catasto, di seguito riportati:

Foglio 5 Mapp.1937, sub.3

- A Nord-Ovest mapp.4670 (altra proprietà), a Sud-Est corte comune (stesso mappale e stessa proprietà) e oltre via S. Carlo Borromeo, a Nord-Est mapp.1938 (altra proprietà) e a Sud Ovest mapp.413 (altra proprietà);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 5 Mapp.1937, sub.6

- Stesso mappale, stessi confini del sub.3.

Nel 2020 è stato effettuato un riordino Fondiario del Comune di Soiano che ha comportato una modifica dei fogli e dei mappali. Al momento dell'acquisto, avvenuto il 24.11.2008, la situazione catastale era la seguente: NCEU Foglio 1, part.1937, sub.3 (alloggio) e sub.6 (autorimessa), che ha dato origine al 2020 all'attuale Foglio 5, part.1937, sub.3 e sub.6.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(*Ispezione Ipotecaria e note allegate alla lettera D*)

Gli immobili oggetto di pignoramento, come sopra identificati, risultano di proprietà dei sig.ri **Omissis** nato a Catania il 04.06.1967 C.F. GRMLSN67H04C351S, e della sig.ra **Omissis** nata in Cina Repubblica Popolare il 10.12.1972 C.F. MAOWQN72T50Z210L, nella quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

- la proprietà come sopra identificata è stata acquistata da **Omissis e da Omissis**, in forza di atto di compravendita in data **24.11.2008,** di repertorio n.36995/11872 Notaio Paola Esposito, trascritto a Brescia il 02.12.2008 ai nn. Reg. Gen. 55811 e Reg. Part.33784, **da omissis** con sede in Desenzano Del Garda (BS) C.F. 02234420988 per la piena proprietà degli immobili siti in Soiano del Lago (BS);

omissis acquista gli immobili <u>nella loro consistenza originaria</u>**:**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- con atto di compravendita in data **24.05.2005** di repertorio Notaio Simone Frediani, rep.52556/16360 trascritto a Brescia in data 01.06.2005, ai nn. Reg. gen. 28769 reg. part.17143, **da Cesareni Caterina** nata a Soiano Del Lago (BS) in data 26.01.1957 C.F. CSRCRN57A661782E per i diritti pari a ½ di piena proprietà degli immobili così identificati catastalmente **fg.1 part.942, sub.1 e fg.1 part. 942 sub.2.**

- con atto di compravendita in data **24.05.2005** di repertorio Notaio Simone Frediani, rep.52556/16360 trascritto a Brescia in data 01.06.2005, ai nn. Reg. gen. 28769 reg. part.17143 **da omissis** nata a Soiano Del Lago (BS) per i diritti pari a 1/1 la piena proprietà degli immobili, così identificati catastalmente NCEU **fg.1, part.1939 e fg.1 part.1940**;

- con atto di compravendita in data **29.12.2004** di repertorio Notaio Simone Frediani, rep.50764/15534 trascritto a Brescia in data 05.01.2005, ai nn. Reg. gen. 670 reg. part.421, la piena proprietà degli immobili così catastalmente identificati **fg.1, part.1937 e fg.9 part.4539 da:**

- **omissis** nato a Calvagese della Riviera (BS) in data 16.08.1911 C.F. omissis per i diritti pari a 12/96 di piena proprietà;
- **omissis** nata a Calvagese della Riviera (BS) in data 27.05.1927 C.F. omissis per i diritti pari a 12/96 di piena proprietà;
- **omissis** nata a Calvagese della Riviera (BS) in data 07.04.1918 C.F. CBLBRN18D47B855C per i diritti pari a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12/96 di piena proprietà;

- **omissis** nato a Calvagese della Riviera (BS) in data 20.02.1913 C.F. omissis per i diritti pari a 12/96 di piena proprietà;
- **omissis** nato a Calvagese della Riviera (BS) in data 01.02.1927 C.F. omissis per i diritti pari a 12/96 di piena proprietà;
- **omissis** nato a Brescia (BS) in data 13.03.1941 C.F. omissis per i diritti pari a 3/96 di piena proprietà;
- **omissis** nato a Nuvolera (BS) in data 09.05.1943 C.F. omissis per i diritti pari a 3/96 di piena proprietà;
- **omissis** nato a Bedizzole (BS) in data 02.08.1950 C.F. omissis per i diritti pari a 3/96 di piena proprietà;
- **omissis** nata a Nuvolera (BS) in data 04.02.1946 C.F. omissis per i diritti pari a 3/96 di piena proprietà;
- **omissis** nata a Calvagese Della Riviera (BS) in data 29.04.1924 C.F. omissis per i diritti pari a 4/96 di piena proprietà;
- **omissis** nata a Calvagese Della Riviera (BS) in data 11.02.1953 C.F. omissis per i diritti pari a 4/96 di piena proprietà;
- **omissis** nato a Calvagese Della Riviera (BS) in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24.12.1959 C.F.omissis per i diritti pari a 4/96 di piena proprietà;

- **omissis** nata a Calvagese Della Riviera (BS) in data 29.03.1936 C.F. omissis per i diritti pari a 6/96 di piena proprietà;
- **omissis** nata a Calvagese della Riviera (BS) in data 18.11.1947, C.F.omissis per i diritti pari a 6/96 di piena proprietà.

In seguito ad approfondite e documentate ricerche presso il comune di Soiano del Garda e presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che l'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, prima del 2006 (08.09.2006) era parcellizzata in diversi mappali (mapp.1939, 1940, 1936, 1937, 942) soppressi e fusi nell'attuale unico mapp.1937.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia in data 02.12.2008 reg.gen.55812 e reg. part.12150**, di rep.36996/11873 del 24.11.2008 Notaio Paola Esposito contro OMISSIS nato a Catania il 04.06.1961 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS nata in Cina Repubblica Popolare il 10.12.1972 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, gravante sui beni NCEU, fg.1, part.1937 sub.3 e fg.1,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

part.1937 sub.6.

- **comunicazione n.8427 del 30.12.2010** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09.11.2010. Cancellazione totale eseguita in data 31/12/2010.

- **Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia in data 17.11.2010 reg.gen.47513 e reg. part.11881**, di rep.40728/14617 del 29.10.2010 Notaio P. Esposito a favore di omissis con sede in Milano, contro OMISSIS nato a Catania il 04.06.1961 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS nata in Cina Repubblica Popolare il 10.12.1972 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, gravante sui beni NCEU, fg.1, part.1937 sub.3 e fg.1, part.1937 sub.6.

- **Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia in data 24.02.2017 reg.gen.7693 e reg. part.1204**, di rep.1508/1242 del 10.02.2017 Notaio S. Spinelli a favore di omissis nato a Viadanica (BG) il 26.10.1943 contro OMISSIS nato a Catania il 04.06.1961 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS nata in Cina Repubblica Popolare il 10.12.1972 per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, gravante sui beni NCEU, fg.1, part.1937 sub.3 e fg.1, part.1937 sub.6.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia il 13.11.2024, reg.gen.50814 e reg. part. 35351**, a favore di OMISSIS, con sede in Milano (MI) contro OMISSIS e OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regime di comunione legale dei beni, Pubblico Ufficiale: Uff. Giudiziario Corte di appello di Brescia rep.9240 del 29.10.2024;

- Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia il 30.10.2025, reg.gen.50445 e **reg. part. 34398** a favore di OMISSIS, con sede in Milano (MI) contro OMISSIS per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, Pubblico Ufficiale: Uff. Giudiziario Corte di appello di Brescia rep.7966 del 10.10.2025.

Il suddetto pignoramento grava su tutte le proprietà oggetto di causa.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali.Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

C) STATO DI POSSESSO

(Contratto di affitto allegato alla lettera E)

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che:

1. La proprietà, inerente le unità **individuate al Fg.5, mapp.1937 sub.3 e mapp. 1937 sub.6 è pervenuta a Omissis nato a Catania in data 4 giugno 1967 CF GRMLSN67H04C351S** e **Omissis nata in Cina Repubblica Popolare in data 10 dicembre 1972 C.F. MAOWQN72T50Z210L** per la piena proprietà nella quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in data 24.11.2008, di repertorio n.36995/11872 Notaio Paola Esposito, trascritto a Brescia il 02.12.2008 ai nn. Reg. Gen. 55811 e Reg. Part.33784, **da omissis** con sede in Desenzano Del Garda (BS) C.F.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02234420988.

Ciò è accaduto anteriormente al pignoramento immobiliare, con data 10.10.2025 e trascritto a Brescia in data 30.10.2025 Reg. Gen. 50445 e Reg. Part.34398.

2. Al momento del sopralluogo, si è verificato che l'alloggio è occupato da un affittuario, con famiglia e figlia minorenne, in forza di contratto di affitto quadriennale del 14.09.2017 e con rinnovo tacito di 4+4. Il suddetto contratto è scaduto a settembre del 2025.

3) VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE:

Si è valutato di applicare al valore degli immobili la percentuale di locazione, come da listino immobiliare, nei valori medi, pari a 3 %. Il **valore locativo** delle proprietà, presenta dunque la seguente quantificazione:

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 307.000,00 x 3 % = **€/anno 9.210,00 (arrotondato per difetto a 9.200,00)**

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 9.200,00/anno : 12 mesi = **€/mese 767,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE:	**€ x mese 767,00**
VALORE LOCATIVO ANNUALE:	**€ x anno 9.200,00**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione, ad esclusione di:

- **Vincolo Ambientale paesaggistico:** le proprietà degli esecutati ricadono in area interessata da Vincolo Ambientale paesaggistico in forza del D.M. 24/03/1976. Per questo motivo il rilascio di autorizzazioni di qualunque intervento edilizio deve essere prima approvato dalla Soprintendenza di Brescia.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(CDU allegato alla lettera F)

Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia, si evince che il Comune di Soiano del Garda (BS), in forza dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- Piano di Governo del Territorio Vigente approvato con Deliberazione del C.C. n. 43 del 24.11.2011

classifica il mappale oggetto di stima nel seguente modo:

Foglio 5 mapp.1937

"Nuclei di antica formazione" art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;

interessato da **"Vincolo paesaggistico"**

Il PGT individua il perimetro del nucleo di antica formazione, che riveste interesse artistico, storico, ambientale. Sono quelle parti di territorio interessate da agglomerati o complessi isolati. La finalità del piano è quella di salvaguardare e rivitalizzare il tessuto storico. I limiti di volume, di piani, di altezze e di distanza dai confini sono da considerare quelli preesistenti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fatto salvo per il recupero dei sottotetti, di cui è ammesso il sovralzo. Si specifica inoltre che in caso di crollo di parti o dell'intero edificio, in cui siano in corso lavori edilizi autorizzati, vi è l'obbligo di ricostruire le parti crollate, utilizzando i materiali originali, o delle stesse caratteristiche e forme. Si tratta di ambiti destinati prevalentemente alla residenza. Sono ammesse destinazioni in ambito residenziale agricole ed extra agricole; in ambito turistico non sono ammessi motel, villaggi turistici, villaggi-alberghi, campeggi, o aree di sosta; in ambito commerciale non sono ammesse medie o grandi strutture di vendita, centri commerciali; in ambito produttivo è ammesso solo l'artigianato di servizio; in ambito agricolo non è ammessa alcuna destinazione; in ambito di strutture di servizio e tempo libero non sono ammesse discoteche, e attrezzature sportive spettacolari.

Infine, l'appartenenza a vincolo paesaggistico, impone l'intervento della Soprintendenza che rilascia parere vincolante al Comune per l'autorizzazione finale.

PRATICHE EDILIZIE

(pratiche edilizie allegate alla lettera G)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soiano del lago si sono reperite le seguenti pratiche edilizie relative al complesso edilizio catastalmente identificato al NCEU fg.5, mapp.1937:

- **Permesso di Costruire PE 2595 prot.3844 del 04.11.2004** per "ristrutturazione e recupero sottotetto" relativo ai mapp.1936-1937
- **Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot.3492 del 20.09.2005 per ristrutturazione e recupero sottotetto,** sanatoria per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricostruzione per crollo strutturale;

- **Parere negativo del Comune perché opere non conformi al P.R.G.**
- Comunicazione di realizzazione dei soli garage al Comune di Soiano **prot.3986 del 25.10.2005;**
- **Valutazione di Compatibilità paesistica: rilascio certificato di Assenza di Danno Ambientale del 28.10.2005;**
- **Ordinanza n.7 prot.506 del 10.02.2006** di annullamento dell'ord.13 del 19.07.2005 (non è abuso ma parziale difformità);
- **P.E. n.2686 prot.2178 del 21.05.2007** per realizzazione di nuova piscina interrata;
- **Comunicazione fine lavori in data 26.06.2007** al **prot.3248 dell'11.07.2007,** inerenti le P.E.2592 e P.E. 2686**;**
- **Richiesta di agibilità** dell'intero immobile mapp.1937 (tre unità abitative: sub.1, sub.2, sub.3) **presentata l'11.07.2007 prot.3249** autorizzata per silenzio assenso, **prot.3191 del 27.07.2007.**

In conclusione il complesso in cui sono ubicate le proprietà degli esecutati è stato correttamente autorizzato attraverso la P.E.2592 e la P.E.2686 (realizzazione piscina esterna interrata), rilasciate dal Comune di Soiano del Lago e i lavori si sono ufficialmente conclusi nell'anno 2007. L'agibilità dell'alloggio degli esecutati (sub.3) unitamente agli altri alloggi (sub.1 e sub.2) **presentata l'11.07.2007 prot.3249** è stata concessa per silenzio assenso**,** come da comunicazione al **prot.3191 del 27.07.2007.**

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) I beni "non sono comodamente divisibili" in quanto la loro divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni.

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.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

"*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"*Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"*Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*".

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

I beni pignorati sono ubicati nel comune di Soiano del lago, piccolo comune collinare a poca distanza (circa 3Km) dalle rive del lago di Garda. e a circa 30 Km dalla citta di Brescia. Si tratta di un borgo tranquillo, a differenza delle altre località lacustri più affollate, con vista panoramica sul lago. A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione prevalentemente residenziale. Il centro storico in cui è ubicato il complesso residenziale in oggetto è caratterizzato principalmente da edifici rurali ristrutturati o edifici storici, utilizzati come case di residenza e spesso seconde o alloggi di villeggiatura estiva.

La proprietà degli esecutati, è un quadrilocale al secondo piano senza ascensore, in un complesso di sole tre unità, ristrutturato nel 2007, con garage doppio e piscina. Essendo di recente realizzazione si trova in buone condizioni sia all'esterno che all'interno dell'alloggio e non necessita di alcun intervento di manutenzione straordinaria. Dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie, non si è riscontrato alcun abuso e quindi non è oggetto di decurtazioni dal costo globale, per sanabilità. Per quanto esposto sinora, si ritiene che il suddetto bene presenti una buona appetibilità sul mercato, sia in base alle sue caratteristiche intrinseche sia estrinseche.

Per il calcolo della superficie commerciale lorda si sono applicati i coefficienti al 100% della SLP per l'alloggio, al 35% per i balconi, mentre il garage doppio è stato valutato a corpo e non a misura. Le dotazioni, quali la piscina e la gradevolezza del contesto, sono comprese nel valore al mq.

Pertanto si è ritenuto congruo applicare il valore al mq per le abitazioni di pari caratteristiche della zona, di circa 2.500 €/mq.

Si è dunque calcolato:

- **sub.3 alloggio:**

Piano secondo 100% SLP: mq 106,00 (x100%) = mq 106,00

Balconi 35% SLP: mq 25,24 (x 35%) = mq 8,8

Totale superficie commerciale = mq 114,80

Valore di mercato: 114,80 mq x 2.500 €/mq = **€ 287.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **sub.6 garage:**

a corpo **€ 20.000,00**

Valore di mercato: 287.000 € + 20.000 €/mq = € 307.000,00

TOTALE valore di mercato sub.3 e sub.6	**€ 307.000,00**

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 307.000,00 – (€ 307.000,00 x 15%) = **€ 260.950,00**

Seguono allegati:

Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;

" B: Estratto mappa, planimetrie catastali, visure catastali storiche, elenco subalterni;

" C: Rilievo fotografico;

" D: Ispezioni Ipotecarie e note

" E: Contratto d'affitto

" F: CDU

" G: Pratiche edilizie

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Brescia, 01.04.2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009