

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 533/2023

Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

ORGANA SPV S.R.L.

Sede: Conegliano (TV)
Via Vittorio Alfieri n°1
C.F. e P.Iva 05277610266

Rappresentato dall' Avvocato

Avv. Massimo Mazzoleni

con sede in Bergamo,
Via Verdi n°2
Tel. 02.55184599, fax 02.55171338
PEC: massimo.mazzoleni@bergamo.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Sede a OMISSIS
Via OMISSIS
C.F.: OMISSIS
PEC: OMISSIS

Custode nominato:

Notaio Andrea Galleri

PEC: b.passari@anpebrescia.it - anpebrescia@pecservice.it –
agalleri@notariato.it

Esperto incaricato:

Ing. Andrea Andreis

Sede Legale: Via E.Fermi 42, 25133 Brescia
C.F. NDRNDR70A15B157T - P.IVA 03449150170
e-mail: andrea_andreis@virgilio.it -
PEC: andrea.andreis@ingpec.eu
Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 3060
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr.630

Timbro e firma



Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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



Date

Nomina del Custode giudiziario: 27/03/2024 (contestualmente alla nomina del primo esperto)

Nomina dell'esperto: 8/04/2024 (su revoca del precedente esperto nominato)

Giuramento del CTU: 16/04/2024

Primo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 22/05/2024

Secondo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 19/06/2024

Richiesta proroga: 1/08/2024

Autorizzazione prima proroga: 19/09/2024 (verbale udienza)

Data della consegna del rapporto di valutazione: 5/12/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 19/09/2024 rinviata al 8/01/2025



Il sottoscritto **Ing. Andrea Andreis** con studio in Brescia (BS), Via Enrico Fermi n.42, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3060, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali. indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all' articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

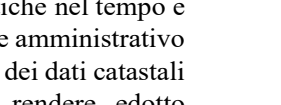
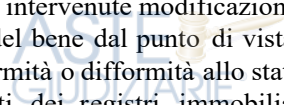
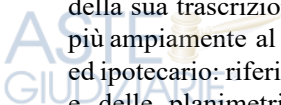
Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010. n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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



l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies.c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 4) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comune per irregolarità urbanistiche:
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
 - Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 5) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 6) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva la suddette opere, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 45 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
- 5) Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 6) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formalizzazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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



legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

G

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:
 - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
 - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
 - stato di conservazione dell'immobile;
 - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
 - il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);
 - l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173-bis disp.att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l. m.83/2015

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:

Indice:

1.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	7
2.	Inquadramento dell’immobile	8
3.	Identificazione dei lotti e tabella riassuntiva dei valori	12
	<i>Tabella 1: tabella riassuntiva dei valori.....</i>	<i>12</i>
4.	Caratteristiche generali degli immobili e giudizio sulla commerciabilità	13
	<i>Tabella 2: caratteristiche degli immobili.....</i>	<i>15</i>
5.	Audit documentale e due diligence	17
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica	
5.2	Vincoli di destinazione d’uso RTA	
5.3	Convenzione urbanistica	
5.4	Dichiarazione di rispondenza urbanistica	
6.	Rispondenza catastale	23
	<i>Tabella 3: identificativi catastali</i>	<i>23</i>
6.1	Dichiarazione di rispondenza catastale	
7.	Verifica della titolarità	25
7.1	Stato del possesso del bene alla data della valutazione	
8.	Controllo presso l’amministratore condominiale.....	26
9.	Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	28
10.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	29
11.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	29
12.	Analisi estimativa.....	30
13.	Riepilogo dei valori di stima.....	31
	<i>Tabella 4: tabella di stima degli immobili.....</i>	<i>33</i>
14.	Dichiarazione di rispondenza.....	35
15.	Elenco documentazione allegata al rapporto di stima.....	36

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

Nomina dell'esperto:	08/04/2024 (a seguito di revoca del precedente esperto nominato)
Nomina del Custode giudiziario:	27/03/2024
Giuramento del CTU:	16/04/2024
Proroga autorizzata il:	18/09/2024 (verbale di udienza)
Documentazione catastale reperita:	02/05/2024
Sopralluogo I (con custode e ausiliario):	22/05/2024
Sopralluogo II (con custode e ausiliario):	19/06/2024
Atti notarili ricevuti:	13/05/2024 (archivio Notarile e Notaio Defendi)
Accesso atti Ufficio Tecnico:	17/05/2024, 23/05/2024, 28/05/2024 (via mail) e 28/05/2024 (in presenza presso Ufficio Tecnico)
Chiarimenti sulle convenzioni:	4/12/2024 (in presenza con il Responsabile Ufficio Tecnico)
Accesso atti VVF:	27/09/2024 (presso gli uffici del Comando dei VVF) 27/09/2024 e 01/10/2024 (documentazione ricevuta via PEC)
Ispezioni ipotecarie eseguite:	29/10/2024, 30/10/2024, 21/11/2024
Risposte su Contratti Locazione:	06/05/2024 (Ag. Entrate Brescia), 16/05/2024 (Ag. Entrate Verona) e 19/09/2024 (Sig. OMISSIS per conto di OMISSIS)
Documentazione condominiale ricevuta:	12/07/2024 e 10/09/2024 (amministratore condominiale) 29/08/2024 e 10/09/2024 (Ing. Tognoli, tecnico redattore CPI)
Visura camerale eseguita il:	21/11/2024 – 27/11/2024 (storica)
Indagini su banche dati immobiliari e ricerca comparabili:	16/06/2024, 19/11/2024, 20/11/2024, 21/11/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione:	05/12/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	18/09/2024, rinviata al 08/01/2025

2. Inquadramento dell'immobile



Mappa geografica
Fonte: Google maps

**Portineria del
Green Residence**

**Ingresso carraio
autorimessa**

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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



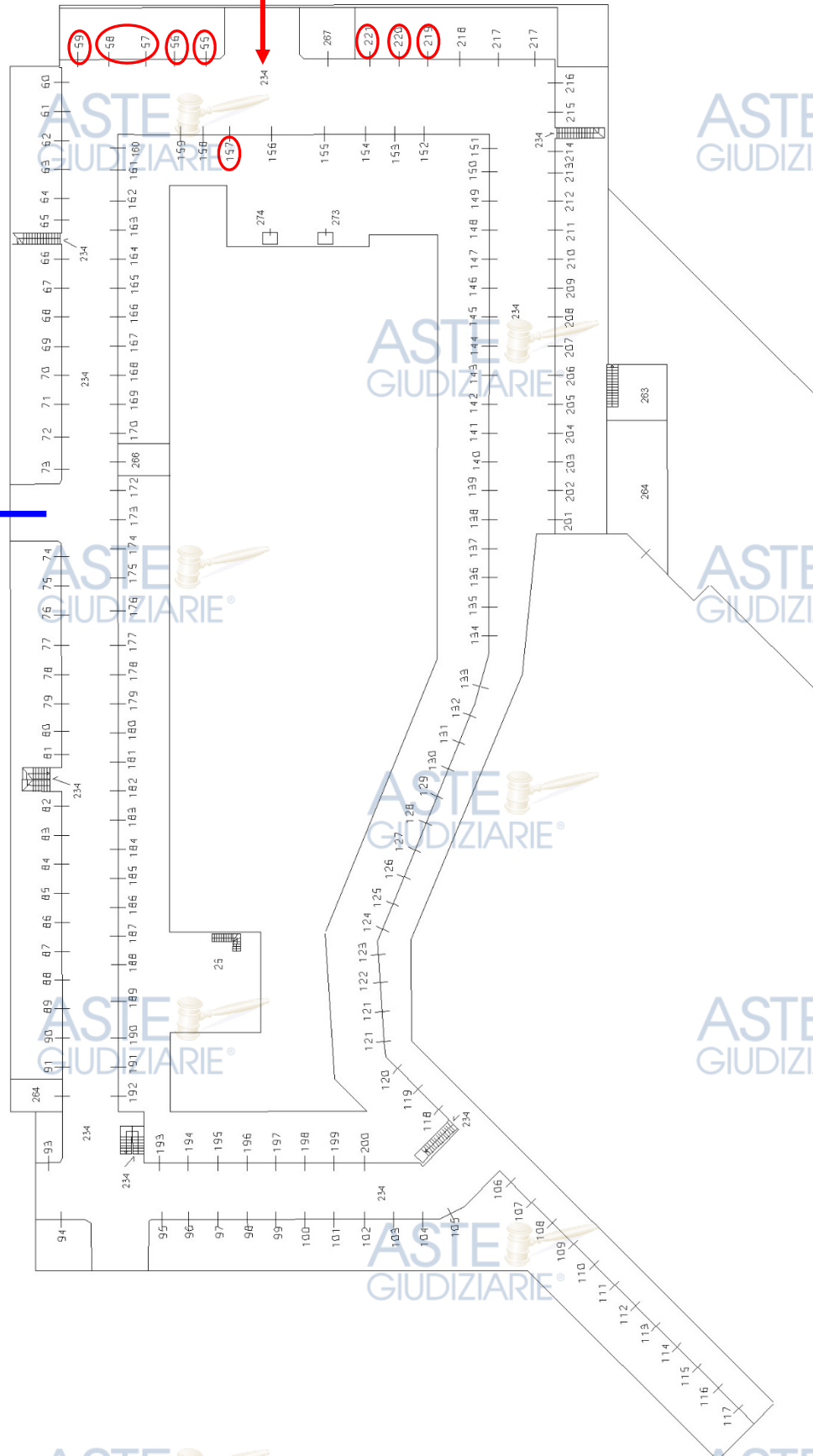
PLANIMENTRIA CATASTALE MAP. 282

Rampa ingresso limitrofa
alla portineria

delle Entrate FABBRICATI Brescia	ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Fabbri Ezio	Iscritto all'albo: Architetti		Prov. Brescia
	Comune di Desenzano Del Garda		Sezione: NCT	Foglio: 28		Particella: 282
	Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del	
			PR5099132 n.		16/11/20:	

map. 330

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

STALE MAP. 3.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GUDIZARIE

ASTE GIUDIZIARIE®
50170

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

3. Identificazione dei lotti e tabella riassuntiva dei valori

n° 21 BOX AUTO CHIUSI, n° 1 BOX AUTO DOPPIO e n°2 POSTI AUTO all'interno del complesso turistico alberghiero Green Residence di Desenzano del Garda, V. Giulio Cesare n°2.

	Identif. catastali	TIPOLOGIA	SUP. (circa)	VALORE FINALE ARROTONDATO
Fig. 28, Map. 282	Sub: 55	POSTO AUTO	15,75 mq	11.600,00 €
	Sub: 56	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
	Sub: 57	BOX AUTO DOPPIO	35,70 mq	28.500,00 €
	Sub: 58			
	Sub: 59	BOX AUTO	18,11 mq	14.500,00 €
	Sub: 157	BOX AUTO	16,01 mq	14.200,00 €
	Sub: 219	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
	Sub: 220	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
	Sub: 221	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
Fig. 28, Map. 330	Sub: 46	POSTO AUTO	12,34 mq	9.100,00 €
	Sub: 49	BOX AUTO	15,90 mq	14.100,00 €
	Sub: 50	BOX AUTO	15,90 mq	14.100,00 €
	Sub: 51	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
	Sub: 52	BOX AUTO	15,90 mq	14.100,00 €
	Sub: 53	BOX AUTO	15,90 mq	14.100,00 €
	Sub: 54	BOX AUTO	15,90 mq	14.100,00 €
	Sub: 55	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
	Sub: 56	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
	Sub: 57	BOX AUTO	15,75 mq	14.000,00 €
	Sub: 58	BOX AUTO	15,75 mq	12.600,00 €
	Sub: 59	BOX AUTO	15,75 mq	12.600,00 €
	Sub: 60	BOX AUTO	15,90 mq	12.700,00 €
	Sub: 61	BOX AUTO	15,90 mq	12.700,00 €
	Sub: 63	BOX AUTO	16,70 mq	13.300,00 €
	Sub: 66	BOX AUTO	15,08 mq	12.000,00 €
TOTALE				336.300,00 €

Tabella 1: tabella riassuntiva dei valori

***Il valore degli immobili non comprende il costo di regolarizzazione edilizia/catastale che dovrà essere estesa all'intero fabbricato condominiale del quale fanno parte le unità oggetto della presente valutazione.**

4. Caratteristiche generali degli immobili e giudizio sulla commerciabilità

Descrizione sintetica:

I beni oggetto di stima si compongono di n° 21 box auto chiusi, n° 1 box auto doppio e n° 2 posti auto, ubicati nell'autorimessa interrata del complesso turistico alberghiero "Green Residence" di Desenzano del Garda in Via Giulio Cesare n° 2 (frazione Rivoltella).

L'accesso all'autorimessa, regolamentato da una sbarra automatizzata e avviene da una rampa carrabile a doppio senso di marcia limitrofa alla portineria d'ingresso dell'intero residence in Via Giulio Cesare n° 2.

I box auto/posti auto fanno parte del piano interrato del residence che conta nel complessivo circa 1400 posti auto/box complessivi.

Nello specifico gli immobili in esecuzione sono stati realizzati a servizio dei corpi di fabbrica AR7, AR8, AR9 e AR10, edificati tra il 2002 e il 2006 in contemporaneità alla costruzione delle palazzine denominate Cedri (AR 10) e Larici (AR 09), all'interno di un compartimento di capacità di circa 420 veicoli.

Alle unità immobiliari in esecuzione compete la quota di proprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte come da "Elenco subalterni assegnati" map. 282 e map. 330 allegati nella documentazione catastale.

Lo stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente difforme a quanto autorizzato.
Non risulta inoltre depositata l'agibilità e non è stata reperita la pratica dei cementi armati.

A causa delle difformità diffuse sulle parti comuni, sagoma dell'interrato, forometrie (bocche di areazione visibili anche dall'esterno), scale di uscita di sicurezza/accesso, è necessaria una sanatoria edilizia onerosa e autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della provincia di Brescia estesa a tutto il fabbricato condominiale nel quale sono ubicati gli immobili, tenendo in considerazione che gli immobili ricadono in zona vincolata.

Risulta presente l'Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio protocollata al n. 29204 del 11/09/2004 per pratica VVF n.59953, rinnovata con validità fino al 6/06/2029.

Sugli immobili risulta inoltre il vincolo di destinazione Residenza Turistico Alberghiera (RTA), con possibilità di convertire da RTA a residenza conformemente alle disposizioni del PGT vigente.

La struttura portante è in cemento armato, pavimento in battuto di cemento liscio.
Le basculanti dei box auto sono in metallo non elettrificate, una di esse risulta rotta (vedi "note" della Tabella 2: caratteristiche degli immobili a pag. 15 e 16) ed alcune senza serratura poiché si è reso necessario un accesso forzato per mancanza di chiavi di apertura.

Tutte le autorimesse sono dotate di impianto elettrico ad eccezione di tre (Fig. 28, map. 282, sub.56, 220 e 221) che hanno comunque la possibilità di integrazione.
I corselli sono dotati di impianto di illuminazione e antincendio.

Lo stato conservativo delle parti comuni è normale, quello delle autorimesse non è stato sempre possibile attestarlo a causa degli ingombri presenti all'interno, alcuni box auto presentano segni

di infiltrazione, meglio evidenziati nella tabella descrittiva per ogni subalterno (vedi **Tabella 2: caratteristiche degli immobili pag 15 e 16**).

Le dimensioni, altezze e specifiche di ogni subalterno vengono dettagliate nella Tabella 2

Risultano spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario, per le quali si rimanda al capitolo 8 "Controllo presso amministratore condominiale")

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:

Il Green Residence è un residence turistico alberghiero molto esteso, composto da venti fabbricati, dotato di piscine e servizi, a poca distanza dal lago e che gode di buona commerciabilità. Il Green residence si colloca a distanza equivalente (circa 7 km) dal centro storico delle due località turistiche di Desenzano del Garda e Sirmione.

Le autorimesse risultano d'interesse commerciale per gli appartamenti inseriti nel residence, per diverse ragioni legate alla loro funzionalità, ubicazione e accessibilità (attraverso il servizio di sorveglianza della portineria)

Le autorimesse possono essere vendute sia in un unico lotto che separatamente, anche se le difformità edilizie e catastali favorirebbero la vendita in un unico lotto al fine di sanare le difformità riscontrate sulle parti comuni.

Punti critici:

Non risulta possibile determinare i costi della sanatoria e autorizzazione paesaggistica senza un progetto e rilievo dettagliato di tutta l'intera autorimessa, non è possibile prevedere l'esito dell'istanza in quanto sarà sottoposta ad autorizzazione di diversi enti (tra cui la Soprintendenza), le sanzioni amministrative sono in funzione dell'analisi e rilievo dell'intero fabbricato, interessa aspetti strutturali e impiantistici anche delle parti comuni (denuncia C.A. ,collaudo statico e richiesta di agibilità con relative dichiarazioni di conformità impiantistiche non reperiti presso l'ufficio tecnico), non è possibile prevedere eventuali opere di adeguamento senza un'analisi dettagliata dell'intero complesso e i relativi costi coinvolgeranno anche altre unità estranee alla presente procedura esecutiva.

Gli immobili sono soggetti a vincolo di destinazione Turistico Alberghiera, con possibilità di riconversione a residenza/a servizio della residenza previa presentazione di cambio d'uso.

In alcune autorimesse sono state riscontrate macchie di infiltrazione, in altre autorimesse non è stato possibile accertarne lo stato conservativo perché totalmente ingombre di oggetti.

Risultano spese condominiali insolute che saranno a carico dell'acquirente.

Tabella 2: caratteristiche degli immobili

n. Lotto	Fg. Part.	Sub.	Tipologia	largh. netta (m) circa	lungh. netta (m) circa	superficie netta (mq) circa	h. interna media (m) circa	Conformità edilizia parti comuni/private	Agibilità	Conformità catastale	Libero/Occupato (alla data del sopralluoghi)	Implant elettrico	Stato manutentivo/conservativo	note:
1	28	282	55	3,00	5,25	15,75	2,45	no	no	no, catastalm garage, nella realtà posto auto	occupato da oggetti	si	normale	catastalmente indicato come garage, nella realtà è un posto auto; una porzione della superficie è occupata dalla porta tagliafuoco
2	28	282	56	3,00	5,25	15,75	2,45	no	no	si *	occupato da oggetti	no	normale	
3	28	282	57	6,80	5,25	35,70	2,43	no	no	no, h interna difforme e fusione	occupato da oggetti	si	infiltrazioni su soffitto	garage internamente fusi in uno spazio unico senza tramezza divisoria, con due basculanti di accesso
	28	282	58											
4	28	282	59	3,45	5,25	18,11	2,45	no	no	si *	occupato da oggetti	si	infiltrazioni su soffitto e muro perimetrale	
5	28	282	157	3,05	5,25	16,01	2,45	no	no	si *	occupato da oggetti e automobile	si	troppo ingombro per verificare lo stato conservativo	non è possibile attestare lo stato conservativo perché totalm. ingombro di oggetti
6	28	282	219	3,00	5,25	15,75	2,32	no	no	no, h interna difforme	occupato da oggetti	si	normale	
7	28	282	220	3,00	5,25	15,75	2,32	no	no	no, h interna difforme	occupato da oggetti	no	normale	
8	28	282	221	3,00	5,25	15,75	2,40	no	no	no, h interna difforme	occupato da oggetti	no	normale	
9	28	330	46	2,35	5,25	12,34	2,50	no	no	si	libero	si	normale	impianto elettrico (luce) in comune con il posto auto limitrofo
10	28	330	49	3,00	5,30	15,90	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	normale	
11	28	330	50	3,00	5,30	15,90	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	troppo ingombro per verificare lo stato conservativo	non è possibile attestare lo stato conservativo perché totalmente ingombro di oggetti
12	28	330	51	3,00	5,25	15,75	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	troppo ingombro per verificare lo stato conservativo	non è possibile attestare lo stato conservativo perché totalmente ingombro di oggetti

13	28	330	52	BOX AUTO	3,00	5,30	15,90	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	troppo ingombro per verificare lo stato conservativo	non è possibile attestare lo stato conservativo perché totalmente ingombro di oggetti
14	28	330	53	BOX AUTO	3,00	5,30	15,90	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	troppo ingombro per verificare lo stato conservativo	non è possibile attestare lo stato conservativo perché totalmente ingombro di oggetti
15	28	330	54	BOX AUTO	3,00	5,30	15,90	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	troppo ingombro per verificare lo stato conservativo	non è possibile attestare lo stato conservativo perché totalmente ingombro di oggetti
16	28	330	55	BOX AUTO	3,00	5,25	15,75	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	normale	
17	28	330	56	BOX AUTO	3,00	5,25	15,75	2,46	no	no	si *	libero	si	normale	
18	28	330	57	BOX AUTO	3,00	5,25	15,75	2,46	no	no	si *	occupato da oggetti	si, ma non funzionale	normale	basculante rotta
19	28	330	58	BOX AUTO	3,00	5,25	15,75	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	infiltrazioni nei punti di giunzione tra pareti	
20	28	330	59	BOX AUTO	3,00	5,25	15,75	2,47	no	no	si *	occupato da oggetti	si	infiltrazioni su pareti e soffitto	
21	28	330	60	BOX AUTO	3,00	5,30	15,90	2,45	no	no	si *	occupato da oggetti	si	infiltrazioni su pareti e soffitto	
22	28	330	61	BOX AUTO	3,00	5,30	15,90	2,45	no	no	si *	occupato da oggetti	si	infiltrazioni su pareti e soffitto	
23	28	330	63	BOX AUTO	2,74	5,25	16,70	2,35	no	no	no, dimensione interna e h interna difforni	occupato da oggetti	si	segni di infiltrazioni in parete	superficie ridotta catastalmente e nelle pratiche edilizie per l'alloggiamento della porta tagliafuoco e parete di compartimentazione
					0,88	2,63									
24	28	330	66	BOX AUTO	2,90	5,20	15,08	2,35	no	no	no, h interna difforme	occupato da oggetti	si	alcuni aloni sulle pareti, derivanti da probabili infiltrazioni	

Legenda: * tolleranza costruttiva della misura h interna/arrotondamento catastale

5. Audit documentale e due diligence

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito tra il 2002 e il 2006
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati:

- Elenco:

Presso Ufficio Tecnico Comune:

1. PC 10476 del 4/07/2003, Autorizzazione paesistica n° 766/02, P.ED. 765/02: Realizzazione autorimessa interrata a servizio dei corpi AR 7, AR 8, AR 9, AR 10
2. PC 12330 del 20/06/2006, Autorizzazione paesistica n° 179/06, P.ED. 180/06: Variante autorimessa interrata fabbricati AR 7, AR 8, AR 9, AR 10

Altri titoli edilizi visionati, ma che sono risultati non riguardanti le autorimesse in pignoramento:

3. PC 10473 del 01/07/2003, P.ED. 762/02 (residenza turistico alberghiera Corpo di fabbrica AR 10, riguardante edificio fuori terra)
4. PC 10576 del 19/09/2003, P.ED. 760/2002 (realizzazione nuovo albergo residenziale lott. Villa Arrighi corpo AR 9, riguardante edificio fuori terra)
5. Variante n° 12407 del 20/10/2006 P.ED. 193/06 (variante al PC 10576/03)
6. Richiesta certificato agibilità prot. 35635 del 24/11/2006 fabbricato AR9 rif. PC 10576 del 19/09/2003, P.ED. 760/2002, Variante n° 12407 del 20/10/2006 P.ED. 193/06 (riferita ai soli corpi di fabbrica delle residenze Piani fuori terra)
7. Richiesta certificato agibilità prot. 20975 del 6/07/2006 fabbricato AR 10 rif. PC 10473 del 01/07/2003, P.ED. 762/02 (riferita ai soli corpi di fabbrica delle residenze Piani fuori terra)
8. Collaudo statico n° posizione 100/04 depositato il 06/07/2006 (riferita ai soli corpi di fabbrica delle residenze Piani fuori terra, PT, 1P e Piano Sottotetto)
9. PC 8406 del 12/08/1998, P.ED. 191/98 (autorimesse altri fabbricati Green Residence, non oggetto della presente stima)
10. PC 6664 del 04/03/1993, P.ED. 2983/92 (autorimesse altri fabbricati Green Residence, non oggetto della presente stima)
11. PC 5971 del 14/06/1990, P.ED. 2983/90 (autorimesse altri fabbricati Green Residence, non oggetto della presente stima)
12. Collaudi statici n° 48/01 del 23/09/02, n° 2014/96 del 29/09/02, n° 3325/97 del 20/09/02, n° 4170/95 del 20/09/02, n° 3522/95 del 23/09/02, n° 4980/95 del 23/09/02 (riguardanti altre porzioni di autorimesse in quanto di data antecedente alla costruzione delle autorimesse oggetto di valutazione)
13. Dichiarazione del Settore Opere e Lavori Pubblici di corrispondenza ed esecuzione regola d'arte opere urbanizzazione del 15/04/2004
14. Presa carico aree e opere di urbanizzazione del 29/04/2004
15. Situazione cessione aree Green Residence Sirmione del 18/10/2010 completo di copia atto Notaio Defendi 9 marzo 2007 rep. 45312/13216 e copia estratto con evidenziazione le aree cedute
16. Dichiarazione del Settore Opere e Lavori Pubblici di corrispondenza ed esecuzione regola d'arte opere urbanizzazione del 1/08/2011
17. Svincolo polizze fidejussorie nelle pratiche edilizie relative agli edifici realizzati nella Lottizzazione "Villa Arrighi" (nota anche come Green Residence Sirmione) indicati con AR/1, AR/2, AR/3, AR/4, AR/6, AR/7, AR/8, AR/9, AR/10 e liberazione dall'obbligo del 2/08/2011

Presso Comando VVF:

18. Pratica 59953 prot 130977 SCIA depositata il 6/12/2019 n° 15276, tot. 1401 veicoli: Blocco A 589 vetture, Blocco B 390 vetture, Blocco C 422 vetture)
19. Parere conformità antincendio ampliamento Comparto C (variante al progetto approvato il 21/07/2004 prot. 9199 prot VVF 59953)
20. Pratica autorizzazione Deroga del 2009 Comparto C
21. Valutazione Progetto parere favorevole SCIA del 27/09/2024 pratica 59953 ampliamento
22. Rinnovo periodico di Conformità Antincendio del 1/10/2024 rif. pratica PI n° 59953, valido fino al 6/06/2029

■ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda e Comando Vigili del Fuoco di Brescia

■ Data verifica urbanistica:

presso l'Ufficio Tecnico Comune di Desenzano d/G:

16/05/2024 (accesso atti ricevuto telematicamente), 23/05/2024 (mail ricevuta dall'Ufficio Tecnico sull'assenza di agibilità); 28/05/2024 (accesso agli atti in presenza presso l'ufficio tecnico); 28/05/2024 (accesso atti 2 ricevuto telematicamente), 18/10/2024 (incontro con responsabile Ufficio Tecnico e ricontrollo pratiche edilizie presenti), 4/12/2024 (incontro con il responsabile Ufficio Tecnico sulle convenzioni urbanistiche)

presso il Comando provinciale VVF di Brescia:

27/09/2024 (accesso atti in presenza); 29/09/2024 e 1/10/2024 (documentazione ricevuta via PEC)

□ Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

Situazione urbanistica:

■ **Strumento urbanistico: PGT Vigente**

Variante, programma integrato d'intervento denominato ATRU-P16, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 19/04/2017, pubblicato sul BURL n.22 del 31/05/2017 (Piano delle Regole) e **Variante** approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 24/03/2017, pubblicato sul BURL n.26 del 28/06/2017 (Documenti di Piano, Piano dei Servizi e Componente Geologica)

L'immobile è inserito, nei Documenti di Piano e Piano delle Regole:

• **TA: Ambiti per attività prod. Turistico ricettive alberghiere e RTA: Residenze turistico alberghiere**

Art. 36 quater NTA

Aree tutelate ai sensi della lettera b art. 142 D Lgs 42/2004

(Tav. PR1 Centro Sud Variante agosto 2016 Piano delle Regole: Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione

Tav. PR2 Piano delle Regole: Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione)

• **Vincoli** *(Tav DP 05.1 Nord: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"):*

Fascia di rispetto lago (300 mt) D.Lgs 42/2004 ex 431/85

Vincolo ambientale bellezze d'insieme D.Lgs 42/2004 ex L 1497/39

Una porzione dei mappali risultano retinati con la medesima retinatura del vincolo monumentale in elenco della Soprintendenza n. 25 Villa Tassinara (lotto confinante con il Green Residence)

• **Classi di sensibilità paesistica** *(Tav. DP 09.6 Classi di sensibilità paesistica Nord):*

Classe 4: Sensibilità paesistica alta

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

• **Fattibilità geologica** (Tav. DP 10.1 Fattibilità geologica del territorio comunale):

la maggior parte dell'area ricade nella **Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni:**

2a: Area a media vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)

2b: Area con terreni a caratteristiche geotecniche mediocri e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante debolmente acclive

e una porzione dell'area dove sono ubicate le autorimesse ricade nella **Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni:**

3a: Area con terreni e caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda subaffiorante e condizioni pianeggianti o di versante debolmente acclive

Tutta l'area: **Obbligo di applicazione della procedura di 2° livello (DGR 9/2626/2011) "sito specifica" per la definizione della categoria di sottosuolo di progetto, ovvero Obbligo di approfondim. di 3° livello**

• **Componente geologica, idrogeologica e sismica** (Tav. SG T05 Carta della vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda))

Vulnerabilità media: Classe 5 - mediamente bassa

■ **Classificazione sismica:** La classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Montichiari in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica media.**

5.2 Vincoli di destinazione d'uso RTA (Residenza Turistico Alberghiera) dei fabbricati AR7, AR8, AR9 e AR10:

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Desenzano del Garda sede Desenzano del Garda cf. 00575230172 e contro OMISSIS sede OMISSIS, cf. OMISSIS, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mastrelli Mario, del 23-04-2003, rep. 158369 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 21-05-2003 al n. 24477 del registro generale e al n. 15228 del registro particolare.

Nello specifico la costituzione del vincolo riguarda i fabbricati "AR7", "AR8", "AR9" e "AR10" all'attività ricettiva di residenza turistico alberghiera.

Nell'atto viene riportato all'art. 1) "vincolo di destinazione a residenza turistico alberghiera ai sensi dell'art. 8 della Legge 17 maggio 1983 n°217, per tutte le unità immobiliari comprese nei fabbricati "AR7", "AR8", "AR9" e "AR10" e le relative pertinenze e parti comuni....." e ancora: "I presenti vincoli saranno validi fino a quando una nuova destinazione urbanistica non consenta un diverso uso."

Ne conviene pertanto, che i garage e posti auto risultano sottoposti a tale vincolo di destinazione Turistico Alberghiera (RTA), e pertanto vendibili con la medesima destinazione.

Si evidenzia che il PGT vigente prevede la possibilità (art. 36 quater delle Norme Tecniche di Attuazione NTA), la possibilità di riconversione delle unità turistico ricettive alberghiere a residenza, attraverso una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso oneroso "con la corresponsione del contributo di costruzione in misura massima corrispondente alla nuova destinazione" (cit. art. 36 quater 2)

L'ufficio tecnico ha riferito, durante gli appuntamenti telefonici e in presenza, che la riconversione per i garage e posti auto sia fattibile. Sarà da verificare se sussistono eventuali oneri per la riconversione che rimarranno a carico dell'acquirente.



5.3 Convenzione urbanistica: Variante e completamento piano di lottizzazione "Green Residence" (ex Villa Arrighi)

- 1) *Prima convenzione urbanistica tra Comune di Desenzano del Garda e Green Residence Sirmione, Notaio Mastrelli del 4/12/1989 rep. 89056 e del 5/12/1989 rep. n. 89074/15028, trascritto a Brescia il 10/01/1990 nn° 998/748*
- 2) *Seconda convenzione urbanistica (di modifica alla prima) tra Comune di Desenzano del Garda e Green Residence Sirmione, Notaio Mastrelli del 21/05/1992 rep. 110898/16700, trascritto a Brescia il 19/06/1992 nn° 18036/12121*
- 3) **Terza convenzione urbanistica (relativa a variante alle precedenti e per completamento del P.L.) tra Comune di Desenzano del e Green Village Sirmione s.r.l. sede Mantova cf. 01824050202 e/o OMISSIS sede OMISSIS, cf. OMISSIS, Notaio Defendi Corrado del 17/04/2002, rep. 19505/6424 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 16/05/2002 al n. 21279 nn°21279/13370.**

Questa variante è stata stipulata a seguito di edificazione dei fabbricati ove sono ubicati gli immobili in esecuzione, nella quale viene definita l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri fino alla concorrenza del contributo di concessione dovuto sulle costruzioni, le tempistiche per l'esecuzione e ultimazione delle stesse (con scadenza 3/12/2004) e l'impegno al completamento delle cessioni.

Nella convenzione è esplicitato inoltre che "Verificandosi il caso di futura alienazione dell'area facente parte del PL, i lottizzanti si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni e oneri dovuti nei riguardi del Comune. Gli acquirenti devono dichiarare nell'atto di acquisto di accettare gli impegni e oneri di cui sopra e quindi di adempierne nei termini stabiliti...."

Si è provveduto a interrogare il Comune sullo stato delle convenzioni, chiedendo se risultano adempiuti tutti gli obblighi e oneri contenuti nelle convenzioni e se tali convenzioni debbano ritenersi concluse ed eseguite, collaudate e cedute tutte le opere di urbanizzazione e pattuizioni ivi contenute, nonché gli estremi dell'atto/i di cessione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha fornito i seguenti documenti:

- Comunicazione del 15/04/2004: Dichiarazione del Settore Opere e Lavori Pubblici di corrispondenza ed esecuzione regola d'arte opere urbanizzazione;
- Documento del 29/04/2004: Presa carico aree e opere di urbanizzazione;
- **Comunicazione prot. 34597/VI/III del 18/10/2010: Situazione cessione aree Green Residence Sirmione e con allegati copia atto Notaio Defendi 9 marzo 2007 rep. 45312/13216 e copia estratto con evidenziazione le aree cedute; (vedi Allegato 4)**
- Comunicazione del 1/08/2011: Dichiarazione del Settore Opere e Lavori Pubblici di corrispondenza ed esecuzione regola d'arte opere urbanizzazione;
- **Comunicazione prot. 26126/VI/III del 2/08/2011 Svincolo polizze fidejussorie nelle pratiche edilizie relative agli edifici realizzati nella Lottizzazione "Villa Arrighi" (nota anche come Green Residence Sirmione) indicati con AR/1, AR/2, AR/3, AR/4, AR/6, AR/7, AR/8, AR/9, AR/10 e liberazione dall'obbligo (vedi Allegato 4)**

Il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha pertanto dichiarato che risultano concluse e adempiute le convenzioni stipulate con il Comune.

5.4 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

22

Si rilevano le seguenti difformità nell'alloggio rispetto alle pratiche edilizie depositate, ovvero rispetto al PC 10476 del 4/07/2003: Realizzazione autorimessa interrata a servizio dei corpi AR 7, AR8, AR 9, AR 10 e **al PC 12330 del 20/06/2006:** Variante autorimessa interrata fabbricati AR 7, AR8, AR 9, AR 10

Lo stato di fatto rilevato risulta sostanzialmente difforme a quanto autorizzato.

- Difformità strutturali e dimensionali in genere sia delle parti comuni (corselli e rampe) che private (box e posti auto);
- Dimensione di alcuni corselli e rampe difforme;
- Posizione e numero di fori di areazione differenti;
- Minor lunghezza del fabbricato in corrispondenza del corsello del map. 330 dal sub. 47 a 62 di circa 3.00 mt (difformità anche strutturale e di sagoma dell'edificio);
- Alcune altezze nette interne dei box auto differenti da quanto autorizzato;
- Differenze di alcune scale di uscita di sicurezza;
- Mancanza di richiesta di agibilità e conseguente rilascio delle autorimesse ai mapp. 282 e 330

(Vedi Allegato 06: elaborato schematico di raffronto difformità edilizie)

Dai rilievi eseguito non vengono invece rilevate sostanziali difformità con la pratica dei VVF (pratica antincendio)

N.B:

- Le difformità elencate interessano anche aspetti strutturali e paesaggistici
- Non risultano depositate le pratiche dei Cementi Armati
- Non risulta depositata l'agibilità delle autorimesse ai mapp. 282 e 330

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

A causa delle difformità diffuse sulle parti comuni, sagoma dell'interrato, forometrie (bocche di areazione visibili anche dall'esterno), scale di uscita di sicurezza/accesso, è necessaria una sanatoria edilizia onerosa e autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio della provincia di Brescia estesa a tutto il fabbricato condominiale nel quale sono ubicati gli immobili, tenendo in considerazione che gli immobili ricadono in zona vincolata.

Dovrà inoltre essere richiesto il certificato di agibilità con relative dichiarazioni di conformità (anche impiantistiche) e collaudi.

Non risulta possibile determinare i costi della sanatoria e autorizzazione paesaggistica, sanzioni, eventuali opere di adeguamento che si rendessero necessarie, costi tecnici di presentazione delle pratiche e diritti da versare ai vari enti poiché:

- sarà necessario estendere la sanatoria a tutto il fabbricato con relativi dettagliati rilievi e valutazioni;
- non è possibile prevedere l'esito dell'istanza in quanto sarà sottoposta ad autorizzazione di diversi enti (tra cui la Soprintendenza);
- le sanzioni amministrative sono in funzione dell'analisi e rilievo dell'intero fabbricato;
- la sanatoria interessa anche aspetti strutturali e impiantistici anche delle parti comuni (denuncia C.A., collaudo statico e richiesta di agibilità con relative dichiarazioni di conformità impiantistiche non reperiti presso l'ufficio tecnico);
- non è possibile prevedere eventuali opere di adeguamento senza un'analisi dettagliata dell'intero complesso senza un dettagliato progetto;
- i relativi costi coinvolgeranno anche altre unità estranee alla presente procedura esecutiva e dovrà essere calcolata l'incidenza sui costi per ogni proprietario o avente titolo.

NOTE:

Gli immobili sono soggetti a vincolo di destinazione Turistico Alberghiera, con possibilità di riconversione a residenza/a servizio della residenza previa presentazione di cambio d'uso.

Annotazioni:

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Gli importi potranno subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

6. Rispondenza catastale

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile di ogni subalterno
 - Estratti Mappa mapp. 282 e 330
 - Elaborati planimetrici mapp. 282 e 330
 - Planimetrie catastali (schede catastali di ogni subalterno)
 - Elenco subalterni assegnati mapp. 282 e 330
- Data verifica catastale: 2/05/2024
- Raffronto con sopralluogo presso i beni: n° 2 sopralluoghi 22/05/2024 e 19/06/2024

Per quanto concerne gli immobili ubicati a Desenzano del Garda (BS), Via Giulio Cesare n°2, identificati in mappa e nelle visure storiche catastali come nella seguente tabella:

IDENTIFICATIVI CATASTALI								
Sez. Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
NCT	28	282	55	C/6	4	18 mq	S1	103,19 €
NCT	28	282	56	C/6	4	15 mq	S1	85,99 €
NCT	28	282	57	C/6	4	17 mq	S1	97,46 €
NCT	28	282	58	C/6	4	17 mq	S1	97,46 €
NCT	28	282	59	C/6	4	18 mq	S1	103,19 €
NCT	28	282	157	C/6	4	15 mq	S1	85,99 €
NCT	28	282	219	C/6	4	15 mq	S1	85,99 €
NCT	28	282	220	C/6	4	15 mq	S1	85,99 €
NCT	28	282	221	C/6	4	15 mq	S1	85,99 €
NCT	28	330	46	C/6	2	14 mq	S1	58,57 €
NCT	28	330	49	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	50	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	51	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	52	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	53	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	54	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	55	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	56	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	57	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	58	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	59	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	60	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	61	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €
NCT	28	330	63	C/6	4	21 mq	S1	120,39 €
NCT	28	330	66	C/6	4	16 mq	S1	91,72 €

Tabella 3: identificativi catastali

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

6.1**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - Il sub. 55 del map. 282 catastalmente indicato come garage, nella realtà è un posto auto e una porzione della sua superficie è occupata dalla porta tagliafuoco. Viene indicato come classe 4 nella visura storica catastale anche se risulta un posto auto;
 - I sub. 57 e 58 sono stati fusi internamente in un unico garage doppio. La tramezza indicata nella scheda catastale non è più esistente e l'altezza interna non è conforme a quanto indicato nella scheda catastale;
 - I sub. 219, 220 e 221 del map. 282 e sub. 66 del map. 330 hanno un'altezza netta interna non conforme a quanto indicato nella scheda catastale;
 - Il sub. 63 del map. 330 ha una superficie catastale inferiore per la presenza della porta tagliafuoco e l'altezza netta interna non è conforme a quanto indicato nella scheda catastale.
 - I sub. 56, 59 e 157 del map. 282 e i sub. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 del map. 330 hanno un'altezza media interna tra i 2,45 m e i 1,47 m. La scheda catastale riporta un'altezza di 2,50, ma si possono considerare conformi per le tolleranze costruttive e arrotondamenti catastali consentiti di legge.

(Vedi anche **Tabella 2: caratteristiche degli immobili**)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Risultando necessaria una sanatoria edilizia che coinvolge anche parti comuni, si considera che l'aggiornamento catastale potrà essere eseguito contestualmente, pertanto, per le motivazioni indicate nella rispondenza urbanistica non è possibile quantificare i costi per la regolarizzazione.

Annotazioni:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Gli importi potranno subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato.

Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difficoltà non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.



7. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Tutti gli immobili sono intestati

- **1/1 alla società OMISSIS (CF OMISSIS)**
con sede in OMISSIS

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% sono di proprietà del debitore esecutato società OMISSIS (CF OMISSIS).

I terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del presente pignoramento sono giunti alla società OMISSIS:

- **in parte per atto di conferimento in società, Notaio Mastrelli Mario del 14/12/1999, rep. 145475** e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 23/12/1999 al n. 47923 del registro generale e al n. 30245 del registro particolare da Nuova Green Residence Sirmione s.r.l. sede Sona cf. 02819130234
- **in parte per scrittura privata di permuta autenticata, Notaio Mastrelli Mario del 22/12/2000 rep. 150966** e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 2/01/2001 al n.34 RG e n. 24 PP da Green Village Sirmione Società a Responsabilità Limitata con sede a Mantova CF 01824050202

Si segnala (conformemente alla relazione notarile):

- **Variante convenzione urbanistica (terza convenzione relativa a variante alle precedenti e per il completamento del Piano di Lottizzazione)** tra Comune di Desenzano del Garda sede Desenzano del Garda cf. 00575230172 e Green Village Sirmione s.r.l. sede Mantova cf. 01824050202 e/o OMISSIS sede OMISSIS, cf. OMISSIS, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Defendi Corrado del 17/04/2002, rep. 19505 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 16/05/2002 al n. 21279 del registro generale e al n. 13370 del registro particolare.
- **costituzione di vincolo** a favore del Comune di Desenzano del Garda sede Desenzano del Garda cf. 00575230172 e contro OMISSIS sede OMISSIS, cf. OMISSIS, con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Mastrelli Mario, del 23/04/2003, rep. 158369 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 21/05/2003 al n- 24477 del registro generale e al n. 15228 del registro particolare.

7.1 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ Occupati da oggetti, ma liberi da contratti, ma fisicamente ingombri da oggetti (vedi NOTA a fondo pagina):

- Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Brescia (richiesta PEC del 30/04/2024 e risposta dell'AdE Bs del 6/05/2024) non risultano contratti di locazione/comodati registrati. L'Agenzia delle Entrate di Brescia segnalava però, nella sua risposta del 6/05/2024, contratti di locazione presso l'Ufficio territoriale Verona 1.
- Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate Verona 1 (richiesta PEC del 14/05/2024 e risposta dell'AdE Vr 1 del 16/05/2024), non risultano contratti di locazione/comodato relativi agli immobili indicati e registrati. Nella lettera ricevuta il 16/05/2024 viene precisato che soltanto dal 25/06/2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.
- Interrogato anche l'Amministratore unico della società OMISSIS, presente ai sopralluoghi per conto di OMISSIS, riferisce, con mail del 19/09/2024, che "verificato in contabilità e non risultano contratti registrati. Pertanto, gli utilizzatori risultano non autorizzati".

Vedi Lettere dell'Agenzia delle Entrate di Brescia e Verona (Allegato 09)

NOTA: Alla data dei sopralluoghi del 22/05/2024 e del 19/06/2024 tutti i box auto e posti macchina risultavano ingombri da oggetti e il sub. 157 map. 282 anche da un veicolo, ad eccezione del sub. 46 e sub. 56 del map. 330 che risultavano liberi e sgomberi.

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

Data verifica presso i luoghi: 22/05/2024 congiuntamente con il delegato del Custode nominato e 19/06/2024 congiuntamente con il delegato del Custode nominato
Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: risposta Ag. Entrate di Brescia del 06/05/2024 e Ag. Entrate di Verona del 16/05/2024 e mail dell'Amministratore unico della soc. OMISSIS del 19/09/2024

8. Controllo presso l'Amministrazione Condominiale

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Green Residence Sirmione"

Alle unità immobiliari in esecuzione compete la quota di proprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte come da "Elenco subalterni assegnati" map. 282 e map. 330 allegati nella documentazione catastale.

Sul regolamento condominiale del 22/01/2024 (vedi allegati), è specificato che:

Art. 1 "Il complesso "GREEN RESIDENCE SIRMIONE" sito nel comune di Desenzano del Garda costituisce una entità condominiale unica della quale fanno parte i fabbricati costruiti sull'area pervenuta alla Green residence Sirmione srl con atti del dr. Mario Mastrelli, notaio in Desenzano del Garda, in data 15 novembre 1989, rep. 11.88.518/14.988, e rep. 11.88.519/14.989, il tutto in conformità con la convenzione urbanistica autorizzata dal Comune di Desenzano del Garda."

Art.2 "I beni e le strutture condominiali o supercondominiali sono precisamente determinati nella loro consistenza, sito e destinazione come da appositi atti di identificazione ed assegnazione delle aree. Tra i beni predetti sono annoverate le aree contigue di ciascun fabbricato adibito a residenza o residenza turistico-residenziale (con esclusione delle aree destinate a giardino privato), le piscine con relativi impianti e solarium, tutte le strade e corsie di superficie e interrate, gli impianti tecnologici comuni quali illuminazione, irrigazione, fognature ecc."

Il complesso deve considerarsi unico e unitario, pur prevedendosi con le modalità e le forme di legge la facoltà di adottare forme di gestioni separate secondo aree e/o gruppi omogenei; ciò con l'espresso intento di razionalizzare la gestione delle spese a l'utilizzazione dei servizi, ma in ogni caso con divieto di divisione e/o frazionamento del complesso.

Si riportano alcuni capoversi degli articoli di maggior rilevanza riguardanti l'autorimessa e i box:

Art. 25 divieti:

- k) lasciare auto e motocicli in sosta o in parcheggio lungo le strade sotterranee e di superficie
- q) utilizzare box per scopi diversi dal puro e semplice rimessaggio di veicoli ed imbarcazioni;
- w) lasciare aperte le saracinesche dei box e accese le luci interne;

Art. 28 "Il complesso sarà dotato di un servizio di portineria attivo per 24 ore al giorno. La sua organizzazione, gli orari, le mansioni e gli incarichi affidati al personale addetto saranno proposti dall'Amministratore.L'unico accesso ufficiale è presso la portineria."

Art. 31 "singoli box di proprietà sono illuminati con energia elettrica condominiale, quindi l'impiego di energia dovrà essere limitato alla sola illuminazione: non è consentito collegare apparecchiature diverse."

Art. 33 "Le corsie di accesso ai box potranno essere impegnate da automezzi, cose o persone soltanto per il tempo necessario al carico e scarico degli automezzi."

Lo scrivente ha appurato e riporta quanto riferito dall'amministratore di condominio (comunicazioni ricevute via mail il 12/07/2024, 10/09/2024):

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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



- I box non sono ripartiti per millesimi ma per metri quadrati (dove il primo numero rappresenta i metri quadrati dichiarati e 22931 i metri quadrati di box totali)
- Per quanto riguarda le spese condominiali insolute che saranno a carico dell'acquirente, gli importi a carico dell'acquirente sono stati forniti dall'Amministratore condominiale per gli anni 2022 e 2023 allegati alla presente

Pertanto risultano spese condominiali insolute a carico dell'acquirente (ultimi due esercizi):

Spese ordinarie (anno 2022): TOTALI 1.978,84 €
Spese ordinarie (anno 2023): TOTALI 2.399,51 €

Suddivisi per subalterno secondo la seguente tabella:

	IDENTIFICATIVI CATASTALI	Ripartizione	Esercizio 2022	Esercizio 2023	Debiti totali esercizi 2022 - 2023
Map. 282	Sub: 55	18/ 22931	- 88,17 €	- 106,91 €	- 195,08 €
	Sub: 56	15/ 22931	- 73,47 €	- 89,09 €	- 162,56 €
	Sub: 57	17/ 22931	- 83,27 €	- 100,97 €	- 184,84 €
	Sub: 58	17 /22931	- 83,27 €	- 100,97 €	- 184,84 €
	Sub: 59	18/ 22931	- 88,17 €	- 106,91 €	- 195,08 €
	Sub: 157	15/ 22931	- 73,47 €	- 89,09 €	- 162,56 €
	Sub: 219	15/ 22931	- 73,47 €	- 89,09 €	- 162,56 €
	Sub: 220	15/ 22931	- 73,47 €	- 89,09 €	- 162,56 €
	Sub: 221	15/ 22931	- 73,47 €	- 89,09 €	- 162,56 €
Map. 330	Sub: 46	14/ 22931	- 68,57 €	- 83,15 €	- 151,72 €
	Sub: 49	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 50	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 51	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 52	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 53	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 54	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 55	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 56	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 57	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 58	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 59	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 60	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 61	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	Sub: 63	21/ 22931	- 102,86 €	- 124,73 €	- 227,59 €
	Sub: 66	16/ 22931	- 78,37 €	- 95,03 €	- 173,40 €
	totale		- 1.978,84 €	- 2.399,51 €	- 4.378,35 €

- Per gli immobili in esecuzione le spese condominiali medie annue ordinarie sono di circa 50/60 €/box;

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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



- Per quanto riguarda eventuali spese/opere straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, l'Amministratore nella mail del 10/09/2024 dichiara che "per quanto riguarda l'area box non sono previsti lavori straordinari e non ve ne sono in fase di esecuzione deliberati"
- Per quanto riguarda eventuali pendenze attive o passive sul condominio, l'amministratore, nonostante la richiesta esplicita inviata a mezzo mail con lettera del 19/06/2024, mail del 16/07/2024 dove si comunicava l'incompletezza nelle risposte e il sollecito inviato il 24/07/2024, non ha fornito alcun riscontro.
Pertanto non è possibile indicare se esistono pendenze attive o passive sul condominio.

Tutte le informazioni sopra riportate sono state fornite dall'amministratore del Condominio Green Residence con corrispondenza scritta a mezzo mail.

NOTA: Le spese condominiali (anche quelle insolute) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.

9. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Desenzano del Garda, V. Giulio Cesare n°2, identificati al Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT Foglio 128, Map. 282, sub. 55, 56, 57, 58, 59, 157, 219, 220, 221
Foglio 128, Map. 330, sub. 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 66
riportate:

- nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma cpc), redatta dal Notaio Dott. Francesco Casarini del 15/12/2023, presente nel fascicolo di causa.
- Ispezioni Ipotecarie eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 29/10/2024, 30/10/2024 e il 21/11/2024.

Tutti i subalterni presentano le medesime formalità nel ventennio che si riportano qui di seguito:

1. ANNOTAZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 11595 Registro Generale 64180
Pubblico ufficiale MASTRELLI MARIO Repertorio 161568 del 13/07/2004
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10070 del 2003
2. ISCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare 4730 Registro Generale 22525
Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 50167/15742 del 15/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 6271 del 31/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 9527 del 09/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 4436 del 16/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 8008 del 08/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 8748 del 09/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 63 del 05/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 2919 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 3577 del 19/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 07/12/2023 - Registro Particolare 37853 Registro Generale 54544
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9961/2023 del 14/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

10. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

■ **Eventuali formalità, iscrizioni, trascrizioni non cancellabili con la presente esecuzione immobiliare.**
Per eventuali formalità non cancellabili vedi riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni cap.9

■ **Vincoli di destinazione d'uso Residenza Turistico Alberghiera** (vedi cap. 5.2 "Vincoli di destinazione d'uso RTA)

■ **Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici** (vedi cap. 5.1 Legittimità edilizia – urbanistica")

■ **Abusi edilizi** (vedi cap. 5 "Audit documentale e due diligence")

■ **Difformità catastali** (vedi cap. 6 "Rispondenza catastale")

■ **Oneri derivanti dal condominio:** spese condominiali insolite bilancio in corso e precedente – come da art. 18 Legge 220/2012 entrata in vigore il 18/06/2013, nello specifico:

Spese condominiali arretrate (vedi cap. 8 "Controllo presso l'amministratore")

Nota: Le spese condominiali (anche quelle insolite) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.

Relative tabelle millesimali e spese condominiali ordinarie ed eventuali straordinarie deliberate in assemblea, vincoli condominiali di destinazione d'utilizzo riportati nel Regolamento condominiali

■ **Eventuali servitù riportate sugli atti e servitù apparenti.**

■ **Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti**

Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

11. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

1. TRASCRIZIONE del 07/12/2023 - Registro Particolare 37853 Registro Generale 54544
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9961/2023 del 14/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

12. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** 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.

Basi del valore

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (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.”*

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Alcuni box auto risultavano troppo ingombranti per riuscire a valutarne lo stato manutentivo.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)



Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

■ Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con il confronto di comparabili compravenduti:

- ✓ Col confronto con comparabili compravenduti negli ultimi 6 mesi nella medesima zona omogenea e con caratteristiche simili
- ✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari per il confronto sui prezzi offerta di immobili con medesime caratteristiche e ubicazione
- ✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita nella medesima zona
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare

13. Riepilogo dei valori di stima

Criteri della Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la consistenza delle autorimesse (nello specifico la superficie netta e dimensioni), in quanto la valutazione riguarda autorimesse e posti auto per i quali la caratteristica principale è quella dimensionale di utilizzo.

Sono state valutate altresì le caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.)

Nella determinazione dei valori si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce, ovvero una residenza turistico alberghiera.

Le autorimesse possono essere vendute sia in un unico lotto che separatamente, anche se le difformità edilizie e catastali favorirebbero la vendita in un unico lotto al fine di sanare le difformità riscontrate sulle parti comuni.

Le autorimesse risultano d'interesse commerciale per gli appartamenti inseriti nel residence, per diverse ragioni legate alla loro funzionalità, ubicazione e accessibilità (attraverso il servizio di sorveglianza della portineria), che pertanto ne limitano l'interesse ai soli utilizzatori del Green Residence.

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

Si è proceduto al confronto principalmente con autorimesse all'interno dello stesso residence nelle medesime condizioni e con simili caratteristiche architettoniche, consistenza, tipologia edilizia, dotazioni di zona.

È stata considerata la condizione manutentiva dei beni. Alcuni di essi mostrano segni di infiltrazioni, per le quali è stato applicato un deprezzamento (10%).

Tuttavia, è importante sottolineare che questo deprezzamento non considera i costi di ripristino, poiché eventuali interventi di manutenzione dovranno essere sostenuti dall'intero complesso condominiale. Le infiltrazioni, infatti, provengono dal giardino e dalle parti comuni sovrastanti.

Il valore non comprende il costo per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale, sanzioni, eventuali opere di adeguamento necessarie, prestazioni professionali, diritti da versare agli enti, poiché tale costo non è determinabile in questa sede, poiché la sanatoria e verifiche dovranno riguardare l'intero fabbricato condominiale.

Come evidenziato nei capitoli precedenti, gli immobili risultano sostanzialmente difformi, anche strutturalmente e non sono dotati di certificato di agibilità.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, così come il rilascio dell'agibilità non sono determinabili, in quanto la sanatoria e verifiche dovranno riguardare l'intero fabbricato condominiale che include le autorimesse, prevedendo un progetto definitivo e dettagliato e ripartizione dei costi su tutti i proprietari (anche quelli delle autorimesse non in esecuzione), riguardano anche aspetti strutturali e impiantistici.

Inoltre il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato all'ottenimento del nulla osta da parte della Soprintendenza, poiché l'immobile si trova in zona vincolata. Le forometrie (cavedi, scale e corselli) influenzano infatti l'aspetto paesaggistico esterno (fuori terra) dell'area.

Pertanto, sebbene il costo per la regolarizzazione comporterà un onere futuro per l'acquirente, il valore di tali spese rimane in questa sede indeterminabile.

Nella valutazione sono state decurtate le spese condominiali insolute degli ultimi due esercizi così come indicate dall'Amministratore condominiale.

(vedi Capitolo Dichiarazione di Rispondenza Urbanistica)

Assunzioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state fornite tutte le indicazioni richieste all'Amministratore condominiale.

Alcuni box auto erano troppo ingombri di oggetti e non è stato possibile valutarne lo stato conservativo.

Riepilogo dei valori di stima

Visto lo stato di fatto, considerata la natura del bene, raccolte informazioni si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori ottenuti dalla media delle fonti:

Box auto = 950,00 €/m²

Posto auto = 750,00 €/m²

Tabella di stima degli immobili ubicati a Desenzano del Garda (BS), frazione Rivoltella, Via Giulio Cesare n° 2 all'interno del complesso turistico alberghiero "Green Residence"

	Identif. catastali	TIPOLOGIA	SUP. (circa)	Valore	Deprezzam. stato manutentivo (%)	Debiti totali esercizi 2022 - 2023	VALORE FINALE ARROTONDATO
Map. 282	Sub: 55	POSTO AUTO	15,75 mq	11.812,50 €		- 195,08 €	11.600,00 €
	Sub: 56	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 162,56 €	14.000,00 €
	Sub: 57	BOX AUTO DOPPIO	35,70 mq	32.130,00 €	- 10%	- 368,48 €	28.500,00 €
	Sub: 58						
	Sub: 59	BOX AUTO	18,11 mq	16.301,25 €	- 10%	- 195,08 €	14.500,00 €
	Sub: 157	BOX AUTO	16,01 mq	14.411,25 €		- 162,56 €	14.200,00 €
	Sub: 219	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 162,56 €	14.000,00 €
	Sub: 220	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 162,56 €	14.000,00 €
	Sub: 221	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 162,56 €	14.000,00 €
Map. 330	Sub: 46	POSTO AUTO	12,34 mq	9.253,13 €		- 151,72 €	9.100,00 €
	Sub: 49	BOX AUTO	15,90 mq	14.310,00 €		- 173,40 €	14.100,00 €
	Sub: 50	BOX AUTO	15,90 mq	14.310,00 €		- 173,40 €	14.100,00 €
	Sub: 51	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 173,40 €	14.000,00 €
	Sub: 52	BOX AUTO	15,90 mq	14.310,00 €		- 173,40 €	14.100,00 €
	Sub: 53	BOX AUTO	15,90 mq	14.310,00 €		- 173,40 €	14.100,00 €
	Sub: 54	BOX AUTO	15,90 mq	14.310,00 €		- 173,40 €	14.100,00 €
	Sub: 55	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 173,40 €	14.000,00 €
	Sub: 56	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 173,40 €	14.000,00 €
	Sub: 57	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €		- 173,40 €	14.000,00 €
	Sub: 58	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €	- 10%	- 173,40 €	12.600,00 €
	Sub: 59	BOX AUTO	15,75 mq	14.175,00 €	- 10%	- 173,40 €	12.600,00 €
	Sub: 60	BOX AUTO	15,90 mq	14.310,00 €	- 10%	- 173,40 €	12.700,00 €
	Sub: 61	BOX AUTO	15,90 mq	14.310,00 €	- 10%	- 173,40 €	12.700,00 €
	Sub: 63	BOX AUTO	16,70 mq	15.029,46 €	- 10%	- 227,59 €	13.300,00 €
	Sub: 66	BOX AUTO	15,08 mq	13.572,00 €	- 10%	- 173,40 €	12.000,00 €
TOTALE							336.300,00 €

Tabella 4: Tabella di stima degli immobili

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

N.B.:

- 1) Il valore degli immobili non comprende il costo di regolarizzazione edilizia/catastale che dovrà essere estesa all'intero fabbricato condominiale del quale fanno parte le unità oggetto della presente valutazione
- 2) Il deprezzamento (-10%) dei beni per le condizioni manutentive e infiltrazioni rilevate, non considera i costi di ripristino, poiché eventuali interventi di manutenzione dovranno essere sostenuti dall'intero complesso condominiale, in quanto le infiltrazioni, infatti, provengono dal giardino e dalle parti comuni sovrastanti.
- 3) Le spese condominiali a carico dell'aggiudicatario sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.
- 4) Sono escluse le spese degli atti notarili, imposte e tasse dovute per gli atti.

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato potrebbero attenersi sui **50,00/70,00** euro circa/mese per i posti auto singoli/box auto singoli.

Tali valori sono comunque da considerarsi indicativi e suscettibili alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.

14. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ingegnere Andrea Andreis

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 05/12/2024

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42

e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170

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

15. Elenco documentazione allegata al rapporto di stima

01. Elaborati Fotografici

02. Documentazione catastale di tutti i subalterni del map. 282 e map.330 in pignoramento

03. Elaborati di raffronto difformità catastali

04. Estratto Pratiche Edilizie e documentazione le convenzioni urbanistiche:

- Estratto PDC 10476/2002 P.Ed. 765/02
- Estratto PDC 12330/2006 P.Ed. 180/2006
- Comunicazione prot. 34597/VI/III del 18/10/2010: Situazione cessione aree Green Residence Sirmione e con allegati copia atto Notaio Defendi del 9/03/2007 rep. 45312/13216 e copia estratto con evidenziazione le aree cedute
- Comunicazione prot. 26126/VI/III del 2/08/2011: Svincolo polizze fidejussorie nelle pratiche edilizie relative agli edifici realizzati nella Lottizzazione "Villa Arrighi" (nota anche come Green Residence Sirmione) indicati con AR/1, AR/2, AR/3, AR/4, AR/6, AR/7, AR/8, AR/9, AR/10 e liberazione dall'obbligo

05. Rinnovo periodico Conformità Antincendio

Elaborato complessivo autorimessa allegato al deposito della SCIA del 2019

06. Elaborato schematico di raffronto delle difformità edilizie

07. Estratti PGT

08. Atti notarili:

- Atto di conferimento in società, Notaio Mastrelli Mario, del 14/12/1999, rep. 145475;
- Scrittura privata di permuta autenticata, Notaio Mastrelli Mario, del 22/12/2000 rep. 150966;
- Variante di convenzione urbanistica, Notaio Defendi Corrado, del 17/04/2002, rep. 19505;
- Costituzione di vincolo, Notaio Mastrelli Mario, del 23/04/2003, rep. 158369

09. Locazioni e/o comodati d'uso:

Lettera dell'Agenzia delle Entrate di Brescia
Lettera dell'Agenzia delle Entrate di Verona

10. Documentazione condominiale:

- Regolamento condominiale
- Documentazione specifica degli immobili:
Mail amministratore condominiale
Bilancio consuntivo individuale 2022
Bilancio consuntivo individuale 2023

11. Visure ipotecarie per immobile ventennali di ogni subalterno

12. Visura camerale società