



TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Relativa ai beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. **432/2023**

Riunita alla procedura n. ____/____

GOT delegato per l'Esecuzione: **Dott. Stefano Franchioni**

Anagrafica

Creditore procedente:	OMISSIS
Rappresentato dall'Avvocato	GIANFRANCO VIGNOLA Con Studio in VERONA Vicolo cieco Zucchetta 4 angolo via Scalzi Tel 045 8050088 FAX 045 8007897 Pec. avvgianfrancovignola@ordineavvocatipec.it
Esecutatl	OMISSIS
Rappresentato dall'Avvocato	..
Esperto incaricato	Dott. Ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli Con studio Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) CF GRL GPP 72 A15 B 157N Tel 030.9911980 Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it e-mail giuseppe.girelli72@gmail.com Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr.3125 e all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414 <i>Fto digitalmente</i>
Custode nominato	Dott. FALSINA FABRIZIO Piazza Caduti di Nassirya 11 MACLODIO BS Presso ANPE BRESCIA Tel. 030 348 410





Date

Nomina dell'esperto

20 NOVEMBRE 2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

28 NOVEMBRE 2023

Data ultima per la consegna del rapporto di valutazione

03 MARZO 2024

Prossima Udienza

02 APRILE 2024



PREMESSA

Io sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante GIRELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero 3125 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414, nominato dal Giudice dell'Esecuzione delegato GOP dott.ssa Liana ZACCARA perito per l'esecuzione in oggetto ho prestato il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico secondo le modalità telematiche indicate nel decreto di nomina nella giornata di martedì 28 novembre 2023.

Il Quesito sottopostomi è suddiviso in 8 capitoli indicati da Lettere dalla A alla G che nella perizia verranno riportati integralmente utilizzando la medesima numerazione e successione e data risposta a ciascuno.

Poiché gli immobili oggetto della perizia sono due in due comuni differenti, **Salò e Gavardo**, per facilità di lettura verrà di seguito descritto per intero gli immobili di un Comune, organizzati nel lotto di vendita proposto 1 e successivamente gli immobili siti in Gavardo, organizzati nel lotto di vendita 2, che come avrò modo di illustrare nella perizia necessitano di essere messi all'incanto in un unico lotto per non svalutarne il valore. Di seguito riporto la titolazione contenuta nel medesimo quesito:

- A verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- B identificazione e descrizione attuale dei beni
- B 2 Identificazione pregressa dei beni
- C Stato di possesso
- D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- E Regolarità edilizia ed urbanistica
- F Formazione dei lotti
- G Valore del Bene e dei costi

La stessa è pertanto ripetuta due volte. Alla fine le conclusioni riporteranno in un unico paragrafo i dati significativi per individuazione dei due lotti e i rispettivi valori di stima.

Nel prosieguo della perizia i vari punti del quesito sono riportati in *italico* all'inizio di ciascun capitolo. Dopo aver estratto copia del fascicolo presso codesto Tribunale; ho iniziato le operazioni peritali prendendo contatto telefonico con l'Avvocato rappresentante parte attrice visto che esecutato non si è costituito lo stesso mi ha concesso autonomia nell'eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluoghi.

Sono stato contatto dal custode nominato dott. FALSINA FABRIZIO, custode nominato, tramite i collaboratori di ANPE per poter eseguire congiuntamente accesso all'immobile e sopralluogo. In preparazione allo stesso, fissato per il 27 DICEMBRE ore 9.30, previ accordi con la proprietà, ho scaricato il fascicolo telematico, preso contatto con il custode delegato tramite ANPE per poter fissare un sopralluogo ai beni oggetti dell'Esecuzione immobiliare.

Alle ore 9.30 presso l'immobile di Salò alla presenza della proprietaria signora BUFFOLI, del custode e di un suo collaboratore abbiamo iniziato le operazioni peritali

Ho dato lettura del quesito, ho esposto la metodologia con cui intendevo condurre le operazioni peritali.

Ho raccolto dalla proprietaria una serie di informazioni sullo stato dell'immobile, altre informazione relative al contratto e alle spese condominiali sono state richieste ed acquisite successivamente.

Ho avuto accesso a tutti i locali dell'immobile, verificato con planimetria catastale e preso misure direttamente con distanziometro digitale LEICA. Redatto un sintetico verbale con le informazioni raccolte.

Circa alle ore 10.15 abbiamo terminato e ci siamo recati presso gli immobili di Gavardo.

Alle ore 10.30 circa abbiamo eseguito un sopralluogo dell'immobile, delle sue condizioni e delle sue finiture. Non ho potuto verificare la rispondenza catastale perché la mappa allegata all'atto di provenienza non era aggiornata a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti successivamente.

Abbiamo potuto prendere visione e scattare fotografie di tutto l'immobile sia all'interno che all'esterno.

Il sopralluogo è terminato alle ore 12.00.

Ho presentato domanda presso gli UT dei comuni di SALO' e GAVARDO di accesso alle pratiche edilizie relative agli immobili nelle giornate del 27 dicembre e del 28 dicembre 2023.

Mi sono procurato la scheda catastale aggiornata dell'immobile in Gavardo nei giorni successivi e, dopo aver contattato la proprietà, l'11 gennaio 2024 ho eseguito nuovo sopralluogo presso gli immobili di GAVARDO per verificare la rispondenza della scheda catastale con lo stato dei luoghi, preso visione dei locali, eseguito rilievi a campione delle altezze interne e delle dimensioni con distanziometro digitale LEICA.

In data 13 febbraio 24 ho ottenuto da UTE di Salò copia dei permessi ed autorizzazioni.

In data 15 febbraio 24 mi sono recato presso UTE di Gavardo per l'accesso alle pratiche autorizzative, preso visione ed estratto parti significative.

Ho fatto un accesso telematico ai siti della Regione Lombardia, del Ministero delle Finanze (OMI) per ottenere ulteriori informazioni. Verificato il mercato immobiliare tramite siti, banche dati e tramite agenzie ed operatori da me conosciuti. Ho reperito presso banche dati copia di atti di vendita per poter applicare metodi di stima moderni con utilizzo di comparabili come indicato dalla più recente letteratura in tema di estimo e vivamente consigliato dall'ABI. Ritenuto sufficiente il materiale raccolto ho fatto le mie considerazioni e redatto la presente perizia di stima.



IMMOBILI IN SALO' (LOTTO 1 di 2)



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 cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

2. acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove 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 sia una persona giuridica.

A1 completezza documentazione ex art. 567 2 comma cpc

Estratto catasto

Si No

Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Si No

Oppure

Certificato notarile ventennale attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari

Si No

A2 Titolo di Acquisto

Tramite atto segue titolo Tramite iure hereditatis

Appartamento in SALO' via Santa Giustina

Foglio SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 9 – cat. A/2 – vani 3,5.

e quota parte di pertinenze comuni individuate a

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 505 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 33 – particella 1899 sub. 10 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 12 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 506 – cat. E (ente comune).

Proprietà: piena ½ OMISSIS e piena ½ OMISSIS

Provenienza ad entrambi:

tramite atto di compravendita immobiliare da OMISSIS redatto da NOTAIO Enrico

TABALAPPI Repertorio 10526 raccolta 1064 del 23 ottobre 1998





Quota di proprietà

intera

parziale

1/2 Lucchini Iames e 1/2 Buffoli Iris

Tipologia di proprietà

Appartamento

A3 Stato civile se debitore persona fisica, stato giuridico se società

OMISSIS e OMISSIS sono coniugati in regime di separazione dei beni



B identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivo 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 allegghi 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 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'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono 4 come di seguito individuati:

Appartamento in SALO' via Santa Giustina

Foglio SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 9 – cat. A/2 – vani 3,5.

e quota parte di pertinenze comuni individuate a

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 505 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 33 – particella 1899 sub. 10 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 12 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 506 – cat. E (ente comune).

Proprietà: 1/2 OMISSIS e 1/2 OMISSIS

IMMOBILI A SALO'

Descrizione sintetica degli immobili periziati

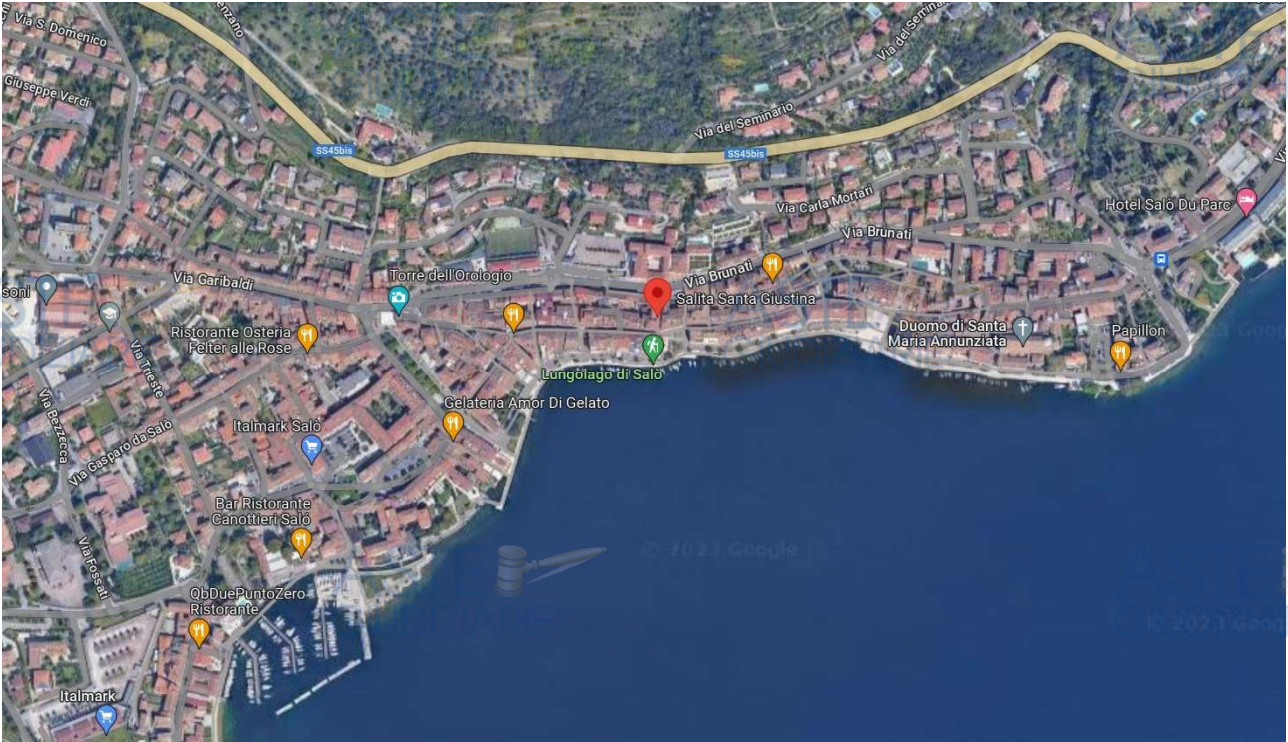
Gli immobili oggetto della perizia sono un appartamento sito in SALO' e relative quote delle parti comuni per accedere al medesimo appartamento.

Il Comune di Salò conta circa 10.000 abitanti. Prestigioso comune sulla sponda bresciana del lago di Garda si trova adagiato sul versante sud dell'omonimo golfo. Facilmente raggiungibile dal Capoluogo di Provincia da cui dista circa 35/40 Km. E' ben collegato anche al secondo centro della provincia per importanza ed abitanti da cui dista circa 20 Km.

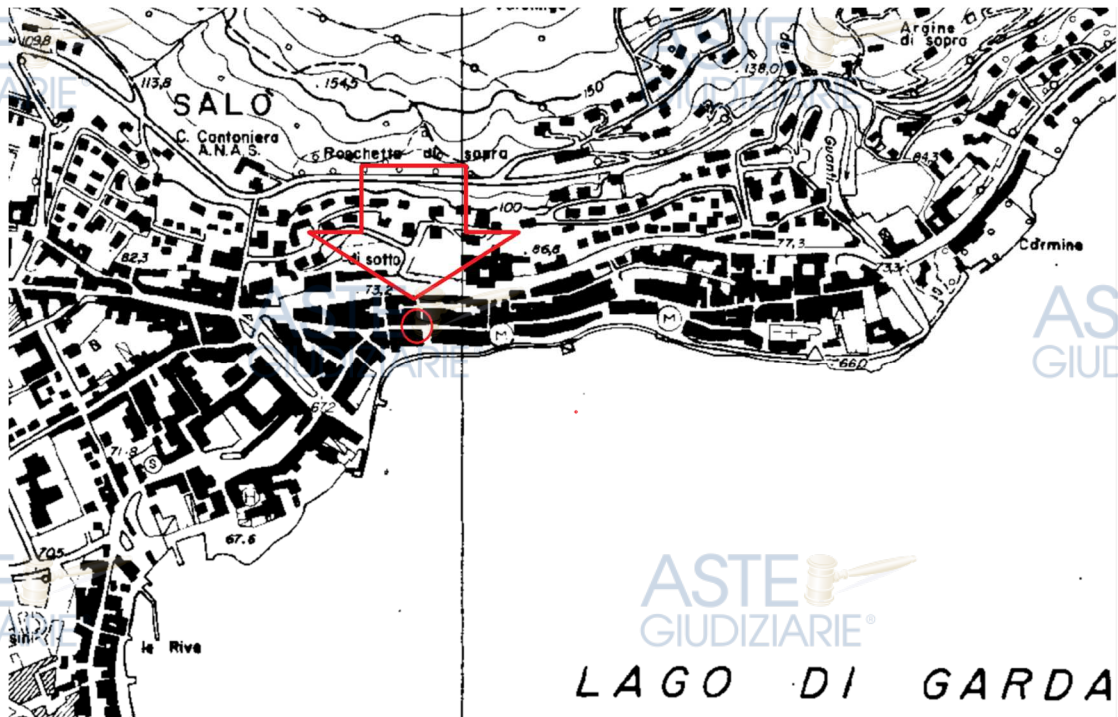
E' un vivace centro, con servizi e professionisti, un ottima attrattiva turistica, un piacevolissimo centro storico pedonale organizzato a bordo lago.

La sua conformazione storica in piano è stretta ed allungata, le due vie principali del centro storico su cui si svolge la vita sono il lungolago e la via centrale. Via sulla quale si affaccia immobile oggetto della perizia.

E' un comune appetibile sia per i residenti, che per gli abitanti di altri centri desiderosi di migliorare, ivi compresi gli abitanti di Brescia stessa per avere un appoggio per i finesettimana, sia per i turisti.



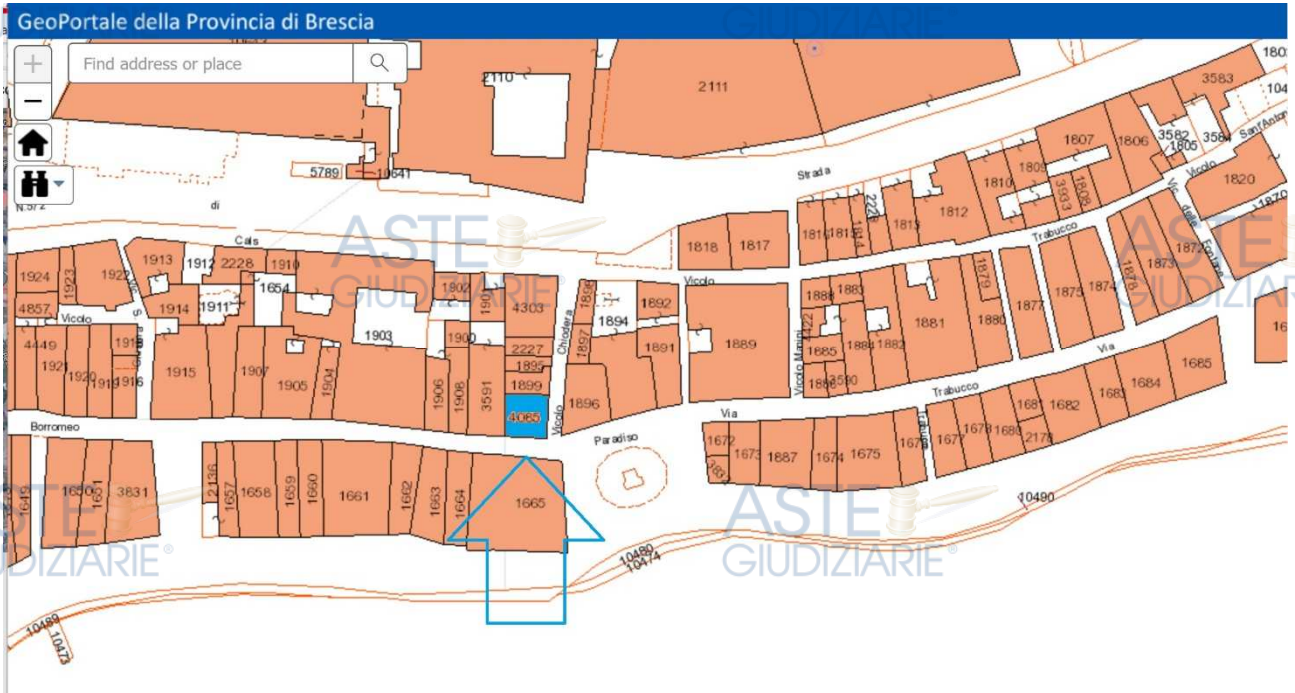
Fonte Aerofotogrammetria DATABASE Regione Lombardia



Estratto carta regionale Lombardia – fonte portale geo Regione Lombardia

Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it

Estratto mappa catastale – fonte portale SIT provincia Brescia



Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
 Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it

Firmato Da: GIUSEPPE GIRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51tabb24b5c46909948f479862ad24d5c

Appartamento ubicato al piano terzo su 4 in un edificio storico a schiera ristrutturato completamente negli anni 80/90 del secolo scorso, vano scale in marmo e ascensore, finiture condominiali di pregio.

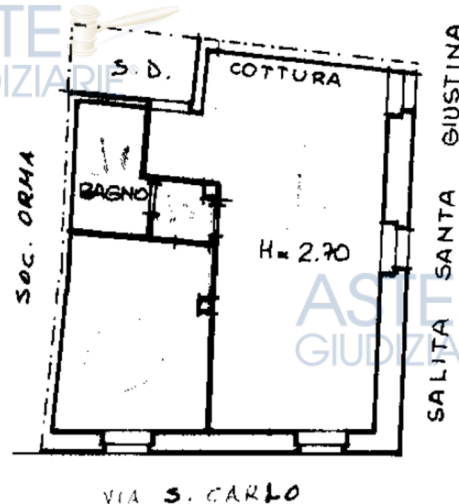
Il condominio è nato dalla fusione di vari edifici storicamente caratterizzati da mappali differenti. Tutti hanno accesso dal medesimo portoncino pedonale e sono tra di loro collegati tramite un vano scala e un ascensore. Vi si accede da un livello indicato come piano primo perché la strada di accesso è in salita per cui di fatto è in quel punto al livello terreno.

L'appartamento pertanto, pur trovandosi al piano terzo rispetto all'affaccio principale necessita unicamente di due piani di scale per accedervi e sull'ascensore è il livello 2 piano.

Affaccio sulla via principale con vista lago di scurto nell'asse di piazzetta Zanardelli. Affaccio sia sulla via principale che sul vicioletto di discesa da cui si accede pedonalmente.

Appartamento è organizzato in un ampio locale ad uso giorno, con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un piccolo antibagno con funzione di accesso anche alla camera da letto.

Pavimenti in legno che denotano una certa vetustà, serramenti in legno, riscaldamento a radiatori, acqua potabile, gas per uso alimentare. Considerata la posizione in centro storico immobile è luminoso.



Pianta dell'appartamento estratta dalla scheda catastale

Il condominio è costituito da due negozi al piano terra, 4 appartamenti al piano primo, 3 al piano secondo, 4 al piano terzo e 3 ai piani quarto e quinto. Il totale delle unità immobiliari è 16.

Immobile è nella zona pedonale più prestigiosa di Salò, sull'angolo, in prossimità di piazzetta Zanardelli. E' privo di posteggio, ma il posteggio pubblico è molto vicino.

Pertinenze

Le pertinenze rappresentate dai mappali/subalterni 3591/505 1899/10 4085/12 3591/506 sono rappresentati nell'estratto dell'elaborato planimetrico con colore verde, mentre l'immobile è indicato in arancio.



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2024 - Comune di SALÒ (H717) - < Sez. urbana SAL - Foglio 32 Particella 3591 >

Confini

I confini appaiono chiari e precisi costituiti da manufatti non movibili.

INTERA PROPRIETA'

- Nord altro appartamento 3591/504 tramite muro di fabbrica .
- Est altro appartamento 1895/6 tramite muro di fabbrica
- Sud affaccio su pubblica via tramite muro di fabbrica
- Ovest affaccio su pubblica via tramite muro di fabbrica



Accessi

- pedonale
- carroia

da via Salita Santa Giustina
non presente





Consistenza

Rilievo



Interno ed esterno

Solo esterno

impossibilitato ad accedere

ESEGUITO Misure a campione con strumento elettronico DISTANZIOMETRO laser LEICA

Diretto in loco

Data del sopralluogo

Desunto graficamente da:

Collaboratore

27 dicembre 2023

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Murature conteggiate al lordo come da prassi sull'estimo con confine in mezzzeria di muri comuni
Coefficients riduttivi come da letteratura dell'estimo e da prassi consolidata: 0.5 per spazi accessori coperti e chiusi, 0.25 per portici, 0.2 balconi, 0.1 per terreni pertinenziali.

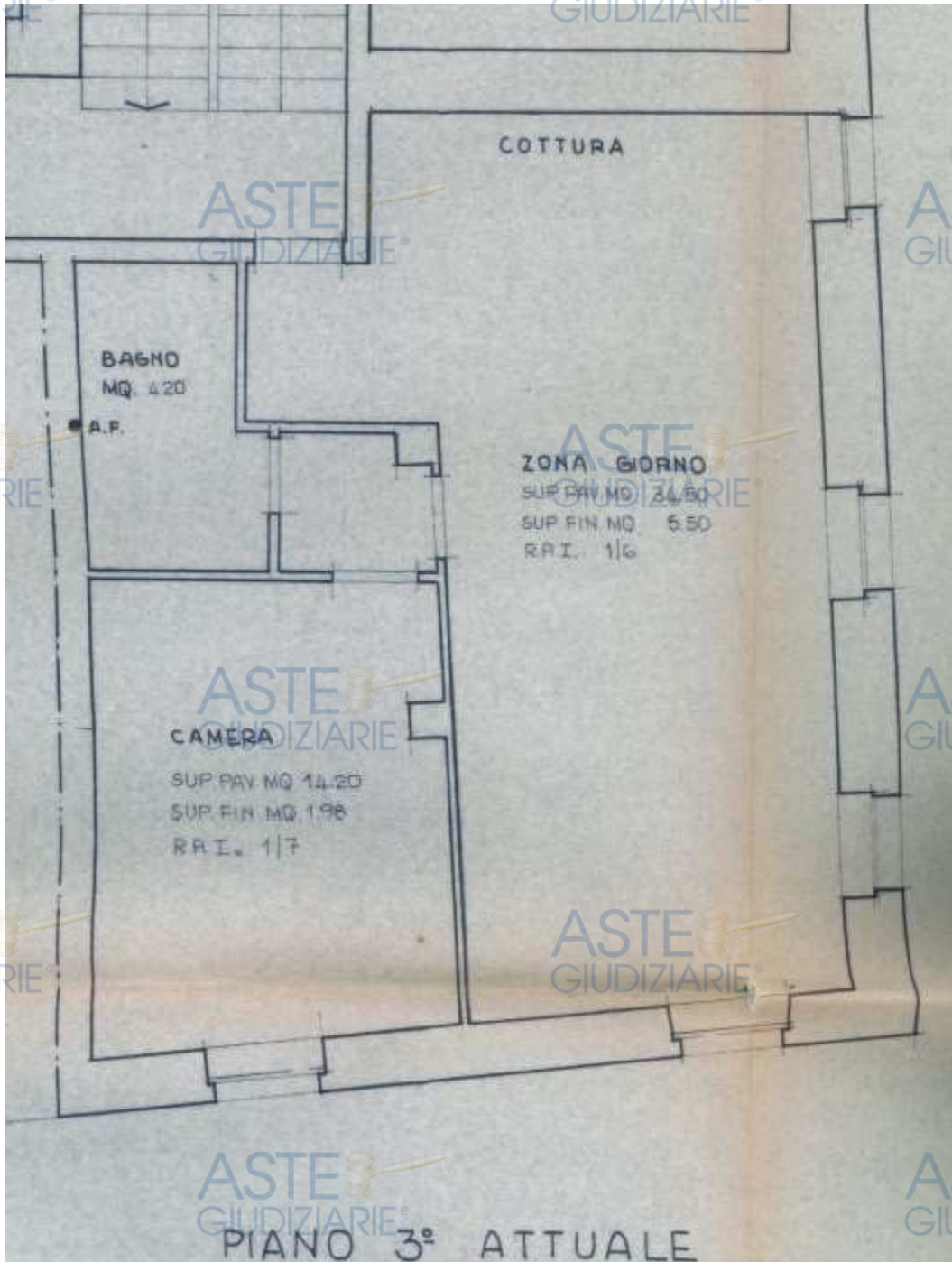
Appartamento SALO'

calcolo superfici commerciali appartamento in Salò EI 432 2023

voce	descrizione	piano	superficie lorda mq	indice mercantile	superficie commerciale mq
1	superfici abitabili principali	terzo	79,95	1,00	79,95
			sommano		79,95



Planimetria generale



Estratto dal Concessione Edilizia con Variante in Sanatoria



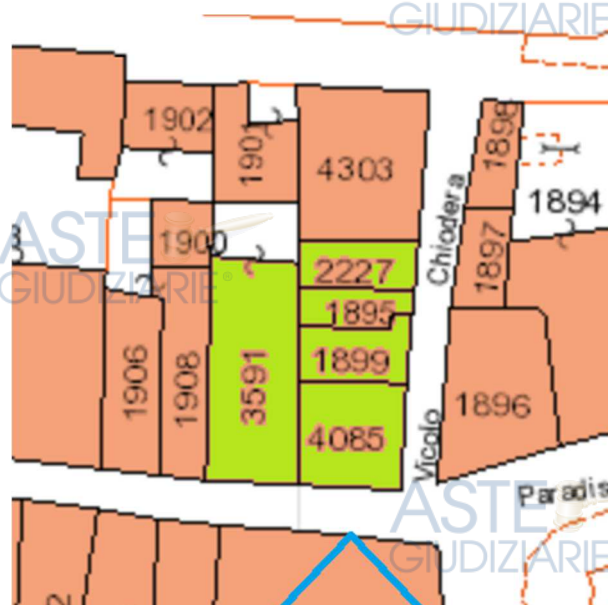
B 2 Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione e 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 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 del 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 legge 30 luglio 2010 n. 122 e relativi costi presuntivi.

Nel caso riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per 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.

I beni nascono dall'accatastamento a seguito di intervento di ristrutturazione in cui vengono accorpate i mappali 1895 1899 2227 3591 4085 del foglio 32 di Salò. Viene eseguita un'operazione di ristrutturazione con realizzazione di un vano scala ed ascensore comune ai precedenti 5 mappali e rifrazionati in varie unità subalterne come da elaborato planimetrico allegato alla presente perizia il cui estratto ho utilizzato nel paragrafo delle pertinenze per evidenziarle in colore verde.

Qui di seguito allegato estratto mappa con indicati i 5 mappali che hanno dato origine al condominio di cui l'immobile ad uso appartamento fa parte.



C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la 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 in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

2. verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di 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 di custodia.

C1 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Tipo di contratto locazione

€/anno

Rata mensile

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

non registrato

E' stato registrato e poi annullato un contratto di locazione fatto successivamente al pignoramento.

D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. 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 solo a 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 e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo 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 comunale 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.

2. 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.

3. 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.

Il mappale Foglio SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 9 è soggetto a

- a. Domanda giudiziale n. 390 del 25/01/2017 favore:** IMAP EXPORT S.P.A. con sede in Nola (Richiedente: Bvr&Partners-Studio Legale Associato - Via Di Villa Grazioli N.20 – Roma) **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 23/12/2016 rep. 21089/2016;
- b. Ipoteca giudiziale n. 472 del 09/06/2017 favore:** Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia E Paganella sede Storo (domicilio ipotecario eletto: Storo Fraz. Darzo Via Marini N.33) e **contro:** OMISSIS; per Euro 125.000,00 di cui Euro 105.156,07 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Pubblico Ufficiale - Tribunale di Brescia del 27/04/2017 rep. 2595;

- c. Ipoteca giudiziale n. 522 del 23/06/2017 favore:** UNICREDIT S.P.A. sede Roma (domicilio ipotecario eletto Avv. Tito Zilioli, Corso Porta Nuova N. 11, Verona) e **contro:** OMISSIS; per Euro 147.765,84 di cui Euro 123.138,20 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Sede Brescia del 21/06/2017, Rep.3535;
- d. Ipoteca giudiziale n. 631 del 21/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 30.000,00 di cui Euro 16.585,58 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 15/07/2017 rep.4353
- e. Ipoteca giudiziale n. 660 del 28/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 145.000,00 di cui Euro 109.950,71 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 24/07/2017 rep.4585;
- f. Ipoteca giudiziale n. 665 del 31/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 80.000,00 di cui Euro 55.766,12 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 27/07/2017 rep.4653;
- g. Ipoteca giudiziale n. 666 del 31/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 45.000,00 di cui Euro 27.060,46 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 27/07/2017 rep.4653;
- h. Ipoteca giudiziale n. 686 del 02/08/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 40.000,00 di cui Euro 25.564,70 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 30/07/2017 rep.4753;
- i. Ipoteca giudiziale n. 693 del 03/08/2017 favore:** Cassa Di Risparmio di Bolzano Spa con sede in Bolzano, (richiedente: Cassa Di Risparmio Di Bolzano Spa Via Cassa Di Risparmio 12, BOLZANO) e **contro:** OMISSIS; per Euro 206.600,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bolzano, in data 17/07/2017 rep.1429;
- j. Ipoteca giudiziale n. 749 del 24/08/2017 favore:** Banca Di Credito Cooperativo Di Brescia - Societa' Cooperativa con sede in Brescia(richiedente: AVV. Roberto Gorio Via Moretto N. 67 - 25121 Brescia) e **contro:** OMISSIS; per Euro 107.000,00 di cui Euro 84.782,79 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 22/08/2017 rep.5075

- k. Domanda giudiziale n. 4616 del 19/10/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (Richiedente: Banca Valsabbina S.C.P.A., Via Molino N.4 - Vestone (BS))
contro: OMISSIS con sede in Salò; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 26/09/2017 rep. 11606
- l. Pignoramento Immobiliare n. 4698 del 24/10/2017 favore:** Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia E Paganella Banca Di Credito Cooperativo S.C.P. A R.L. con sede in Storo (Richiedente: Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia E Paganella Via Marini N.33 Darzo Di Storo) e **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia, in data 13/09/2017 rep. 11067/2017;
- m. Domanda giudiziale n. 49 del 03/01/2018 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (Richiedente: Banca Valsabbina S.C.P.A., Via Molino N.4 - Vestone) **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 04/12/2017 rep. 14640;
- n. Domanda giudiziale n. 4811 del 17/10/2018 favore:** Fallimento Aqua Srl In Liquidazione sede Salo' (Richiedente: Fallimento Aqua Srl In Liquidazione - Via Salita Giustina, 1, Salo' (BS) **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 26/09/2017 rep. 11606
- o. Pignoramento Immobiliare n. 4919 del 29/09/2023 favore:** Angera Securitisation SRL con sede in Roma (Richiedente: AVV. Gianfranco Vignola V.Lo Cieco Zucchetta N. 4 - 37122 Verona) e **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia, in data 05/09/2023 rep. 7653;



3. Spese condominiali

Immobile è facente parte di un condominio. Ad oggi le spese condominiali risulta tutte regolarmente saldate come da dichiarazione dell'Amministratore allegata di seguito.



E Regolarità edilizia ed urbanistica (lotto ½ SALO')

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter 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 dei relativi estremi;

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 le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, 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 dei 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 degli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. im L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze a 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, segnalandole 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 di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. 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 intg., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento 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.

5. si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli immobili oggetto della presente procedura analizzati in questo paragrafo si riferiscono ad un appartamento e relative pertinenze facenti parte di un condominio in centro storico frutto di una ristrutturazione eseguita su immobili storici edificati precedentemente al 1967. Nello specifico:

- a. CONCESSIONE EDILIZIA 207/90 protocollo 15466 del 30 luglio 1990
- b. CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria 207/90 protocollo 8260 del 25 ottobre 1994
- c. ABITABILITA' 26 aprile 1996 nr 16091

Lo stato dei luoghi è conforme con quanto autorizzato.

Le schede catastali sono conformi con lo stato dei luoghi.



IMMOBILI IN GAVARDO (LOTTO 2 di 2)



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 cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

2. acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove 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:

c. Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto

d. Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica.



A1 completezza documentazione ex art. 567 2 comma cpc

Estratto catasto

Si No

Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Si No

Oppure

Certificato notarile ventennale attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari

Si No

A2 Titolo di Acquisto

Tramite atto segue titolo

Tramite iure hereditatis

VILLA UNIFAMILIARE

Catasto Fabbricati: Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 4; p.S1-T-1-2, cat.A/7, classe 6, di vani 16,5, rendita di Euro 1.406,05;

AUTORIMESSA

Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 5; p.T, cat.C/6, classe 2, mq. 29, rendita di Euro 59,61.

Sez. Urb. NCT Foglio 110 particella 2366 sub 6; p.T, bene comune non Censibile.

Gli immobili derivano da lavori di ristrutturazione relativi a due proprietà contigue unite in un'unica villa residenziale con annesso pertinenze (giardino ed autorimessa) pervenute all'attuale proprietario OMISSIS tramite atti di compravendita immobiliare e per tramite della successione del padre OMISSIS.

Atto di compravendita immobiliare notaio RIZZONELLI Gian Matteo Numero 6510 di repertorio Numero 4274 di raccolta del 22 dicembre 2005 relativo a piena



proprietà di edificio residenziale in Comune di Gavardo (BS) al foglio 12, sezione SOP, col mappale: **2365 (graffato col mappale 2366 sub. 3)**, vicolo Asilo, n. 4, piano T-1-2-S1, Cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, R.C.E. 224,92; e a (B) porzione di area compresa nel vigente P.R.G. di detto Comune in zona "B residenziale esistente e di completamento" e censita nel Catasto Terreni del Comune di Gavardo (BS) al foglio 9, sezione Sopraponte, col mappale: **2098**, prato arbor, cl. 2, ha. 0.01.65, R.D.E. 0,89, R.A.E. 0,81.

Atto di compravendita di quote indivise di fabbricato di vecchia costruzione

Notaio Averoldi Giulio Antonio, notaio in Brescia repertorio 76968 raccolta 11683 del 04 luglio 1990 di $\frac{1}{4}$ dell'immobile già posseduto per $\frac{3}{4}$ da OMISSIS sito in Gavardo località Sopraponte sorto sui terreni individuati ai mappali 2366 e 2368 non censiti, ma denunciati all'UTE con scheda 25 luglio 1973 n.1641

Successione in morte di OMISSIS (padre di OMISSIS) del 14 giugno 1977 registrata in Salò il 14 dicembre 1977 n.36 vol 343) per la quota di $\frac{1}{2}$ di $\frac{1}{2}$ pari ad $\frac{1}{4}$

Successione in morte di OMISSIS (madre di OMISSIS) del 14 febbraio 1972 registrata in Salò il 25 ottobre 1973 n.85 vol. 320

Riepilogando

l'immobile sub. 1 e 2 in origine di piena proprietà della signora OMISSIS, alla morte della stessa (1972) viene ereditato dal marito OMISSIS e dal figlio Iames Lucchini in parti uguali pari a $\frac{1}{2}$. Alla morte del signor OMISSIS (1977) la sua quota pari a $\frac{1}{2}$ viene ereditata dal figlio e dalla seconda moglie (OMISSIS) in parti uguali pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno. Successivamente OMISSIS con atto di compravendita acquista dalla matrigna la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ricostituendo l'intera proprietà.

L'immobile sub 3 Viene acquisito tramite compravendita immobiliare.

La successiva ristrutturazione con unione degli immobili e successivo accatastamento dà origine agli immobili oggetto dell'esecuzione ossia i subalterni 4 5 e 6

Quota di proprietà

intera parziale

Tipologia di proprietà piena proprietà

A3 Stato civile se debitore persona fisica, stato giuridico se società



OMISSIS, unico e pieno proprietario dei beni in GAVARDO costituenti il lotto 2/2 è coniugato con OMISSIS, il comproprietario ed esecutato del lotto 1 in regime di separazione dei beni.



B identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivo 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 allegghi 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 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'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione nel comune di GAVARDO costituenti il lotto 2/2 sono 4 come di seguito individuati:

Comune di Gavardo, Via Privato Asilo n°4:

VILLA UNIFAMILIARE

Catasto Fabbricati: Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 4; p.S1-T-1-2, cat.A/7, classe 6, di vani 16,5, rendita di Euro 1.406,05;

AUTORIMESSA

Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 5; p.T, cat.C/6, classe 2, mq. 29, rendita di Euro 59,61.

GIARDINO E PARTI COMUNI

Sez. Urb. NCT Foglio 110 particella 2366 sub 6; p.T, bene comune non Censibile

IMMOBILI A GAVARDO

Descrizione sintetica degli immobili periziati

Gli immobili oggetto della perizia si trovano a GAVARDO, cittadina sita all'inizio delle prealpi bresciane dove il fiume Chiese esce dalla Val Sabbia e accompagna la parte ovest dell'anfiteatro morenico detta Val Tenesi.

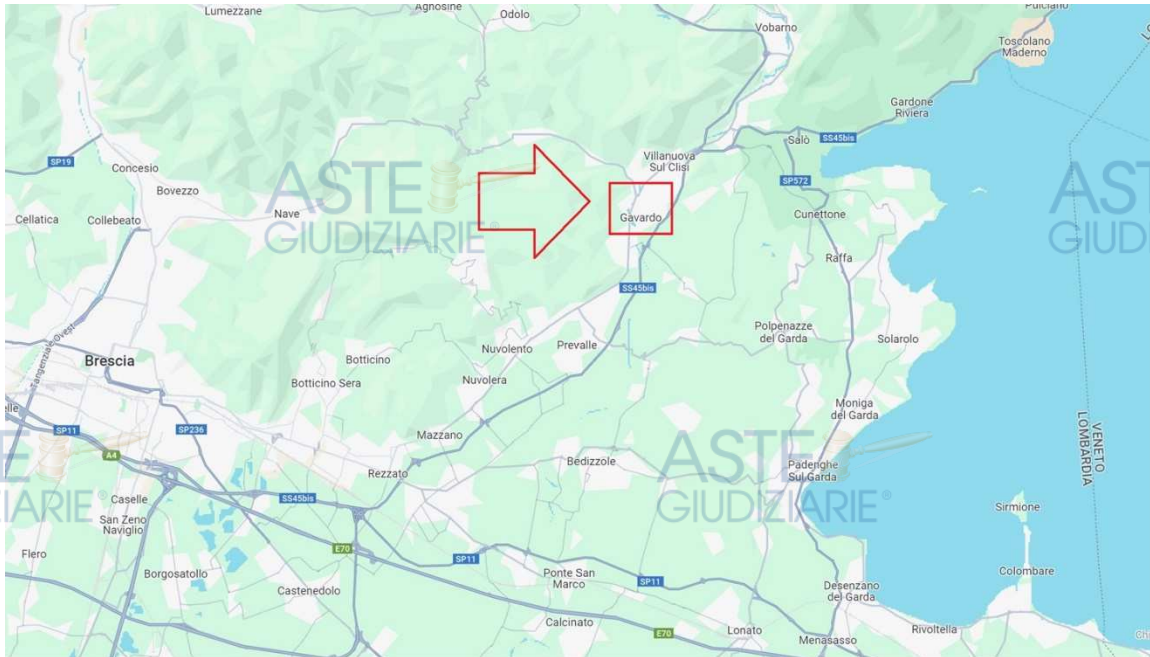
E' un centro storico, di riferimento per la zona, sede di ospedale e di altri servizi.

Dista circa 30 Km dal capoluogo di Provincia, circa 10 Km da Salò e dalla costa del Lago, circa 30 Km da Desenzano, secondo centro della Provincia per importanza.

E' collegato alla rete viaria principale tramite la SS 45 Bis. Vi sono presenti negozi di prossimità e supermercati. Vi abitano circa 12.000 abitanti. E' un comune di medie dimensioni nella realtà Bresciana. Pur non essendo distante dal Lago e dalle montagne non è un Comune Turistico, per



cui il suo mercato immobiliare è essenzialmente riferito ai residenti del Comune stesso o dei Comuni limitrofi.



L'immobile in oggetto si trova nella Frazione/Località Sopraponte, l'abitato che dista circa 1 Km dal centro principale e che è sorto al di là del ponte sul fiume all'imbocco della strada per Vallio Terme e per le coste di S Eusebio. Una via di passaggio importante secoli addietro che ha perso di importanza con l'avvento dell'automobile.



Posizione di Sopraponte rispetto al centro di Gavardo

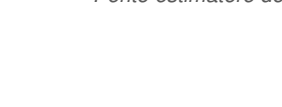




Ortofoto con posizione dell'immobile



Fonte Aerofotogrammetria DATABASE Regione Lombardia





Estratto carta regionale Lombardia – fonte portale geo Regione Lombardia



Estratto mappa catastale – fonte portale Geo Regione Lombardia

I tre subalterni 4, 5 e 6 rappresentano un'unica proprietà in quanto il sub 4 è la villa, il sub 5 l'autorimessa pertinenziale, il sub 6 gli spazi a giardino e corsie di manovra.





5 - Richiedente: Telematico
 la acquisizione: A3(25)7x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Il subalterno 4 rappresenta una bella Villa unifamiliare organizzata su più livello collegati tra di loro da vano scala e ascensore.

Struttura in muratura, solaio in laterocemento, tetto in legno. Ottimo stato di conservazione delle strutture. Ristrutturazione recente.

Pareti esterne parte intonacate e parte rivestite in pietra locale.

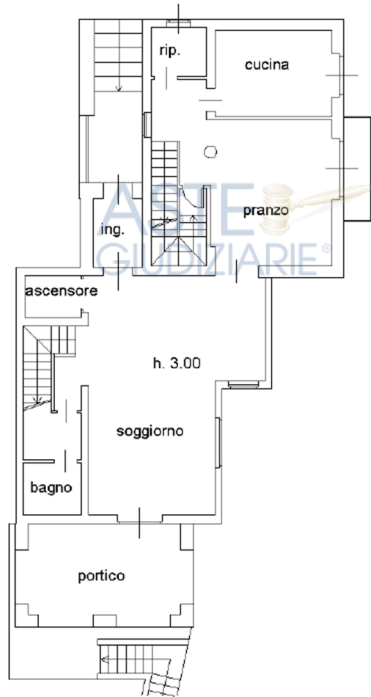
Si accede da pubblica via al piano terreno tramite qualche gradino.

Al piano terra cucina, sala da pranzo, ampio soggiorno, un ripostiglio e un bagnetto di servizio a cui si accede tramite un antibagno. Un bel portico che domina la vallata con serramenti (nel catasto è portico, possibile piccolo abuso, sanabile con serra climatica). Una scaletta conduce al giardino.

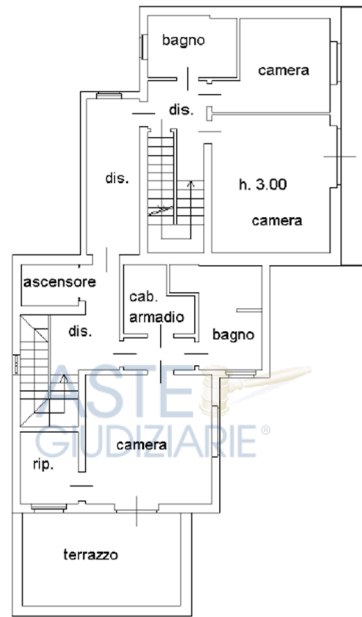




PIANO TERRA



PIANO PRIMO



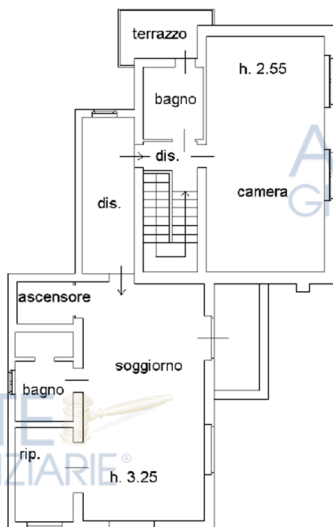
Al piano primo tre camere da letto delle quali due matrimoniali e una singola, due bagni e alcuni locali di disimpegno. Le due camere dei ragazzi hanno un balcone comune, mentre la camera padronale ha un ampio e panoramico terrazzo.

Al piano secondo due ampie camere con relativo bagno, possono anche fungere da locale giorno.

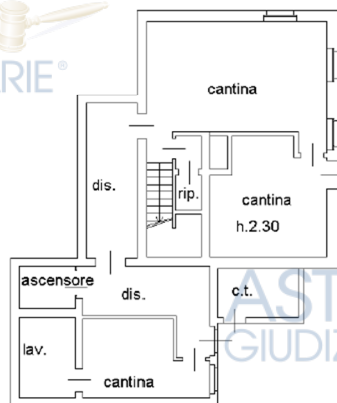
Due terrazzini.



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO



Al piano interrato locali ad uso cantina, ripostiglio, lavanderia. In edificio a fianco palestra con bagno.

Ascensore e le scale collegano tutti i piani dall'interrato al piano secondo.

Presenti e funzionanti tutti gli impianti moderni: riscaldamento, elettrico, idrico sanitario con adduzione acqua potabile e scarico fognario.

L'immobile è stato completamente ristrutturato tra il 2008 e il 2010 per cui tutti gli impianti hanno un'età di circa 15 anni. Lo stato di conservazione è buono/ottimo. Finiture di prestigio.

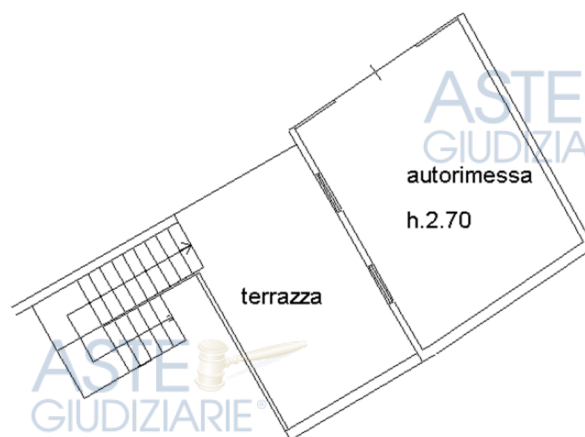
Pavimenti in pietra naturale, legno, ceramica. Serramenti in legno con vetrocamera.

Riscaldamento, impianto elettrico, impianto idrosanitario tutto in pieno funzionamento.

Durante il sopralluogo non ho trovato alcuna traccia che possa denunciare dissesti statici.

Il subalterno 5 è l'autorimessa. Lunga 6 metri circa, larga 4.40 circa, ospita comodamente un'automobile. Dotata di basculante. Vi si accede dal cancello carraio e poi tramite la corsia di manovra parallela al subalterno 4.

PIANO TERRA



Il subalterno 6 è il giardino, ha una forma allungata piegata ad "L". organizzato in più livelli terrazzati si affaccia sulla vallata. Presente una piscina e il relativo solarium. Lunghezza circa 11 metri, larghezza circa 4 metri.



Confini

I confini appaiono chiari e precisi costituiti da manufatti non movibili. Principalmente muretti di cinta con recinzioni in ferro e muri di fabbrica.

INTERA PROPRIETA' costituita dai 4 mappali

- Nord mappale 2222 tramite muro di fabbrica di edificio, muretto e recinzione
- Est strada comunale di accesso tramite recinzione e cancelli di accesso
- Sud mappale 2369 tramite muretto di recinzione e recinzione, muro di fabbrica
- Ovest mappale 347 tramite muro di fabbrica e poi recinzione





Accessi

- pedonale da vicolo privato Asilo 18
- carroia da vicolo privato Asilo 16 e 20
- carroia/pedonale



Gli accessi sono chiari e visibili. Cancelli carrai e cancellini in lamiera di acciaio con decoro a stella in ottimo stato di conservazione.



Consistenza
ASTE GIUDIZIARIE®

Rilievo

ASTE GIUDIZIARIE®

Interno ed esterno

Solo esterno

impossibilitato ad accedere

ESEGUITO Misure a campione con strumento elettronico DISTANZIOMETRO laser LEICA

Diretto in loco

Data del sopralluogo

Desunto graficamente da:

Collaboratore

07 febbraio 2020

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Murature conteggiate al lordo come da prassi sull'estimo con confine in mezzeria di muri comuni
Coefficienti riduttivi come da letteratura dell'estimo e da prassi consolidata: 0.5 per spazi accessori coperti e chiusi, 0.25 per portici, 0.2 balconi, 0.1 per terreni pertinenziali.

Mappale 2366 subalterni 4 (villa) e 6 (giardino pertinenziale) subalterno 5 (autorimessa)

calcolo superfici commerciali villa in Gavardo via Asilo EI 423 2023

voce	descrizione	piano	superficie lorda mq	indice mercantile	superficie commerciale mq
1	superfici abitabili principali	terra	138,00	1,00	138,00
2	portico	terra	22,00	0,40	8,80
3	balcone	terra	3,40	0,25	0,85
4	superfici abitabili principali	primo	143,00	1,00	143,00
5	terrazzo e balcone	primo	31,50	0,25	7,88
6	superfici abitabili principali	secondo	134,00	1,00	134,00
7	balcone e terrazzo	secondo	12,30	0,25	3,08
8	superfici accessorie	interrato	115,00	0,50	57,50
9	palestra e accessorie	interrato	47,00	0,50	23,50
10	giardino	terra	752,00	0,08	60,16
			sommano		576,76

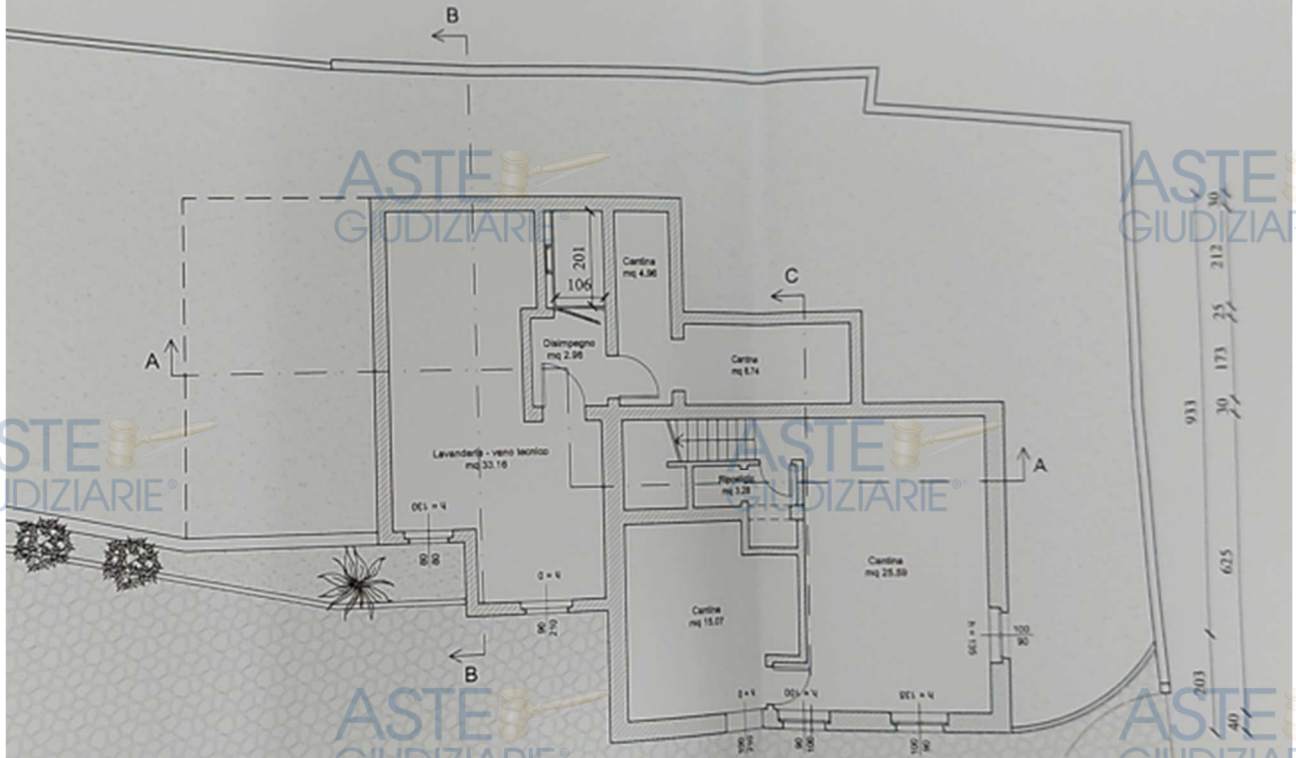
Tabella superfici commerciali

Le superfici vanno intese come indicative con opportuna tolleranza di rilievo e calcolo.

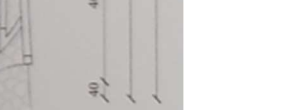
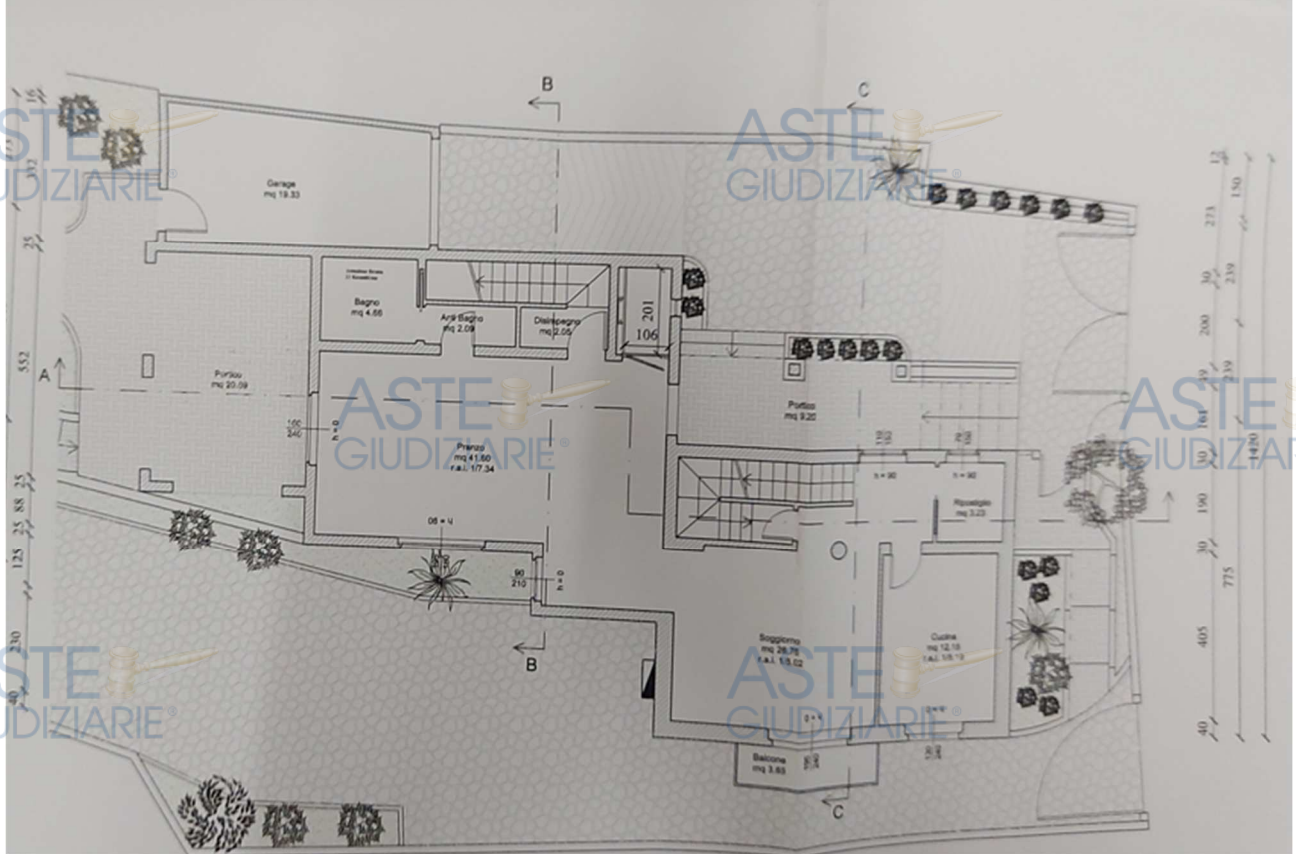
Di seguito planimetrie estratte dai Permessi di costruzione depositati in Comune.



PIANTA PIANO INTERRATO - Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:100



Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it



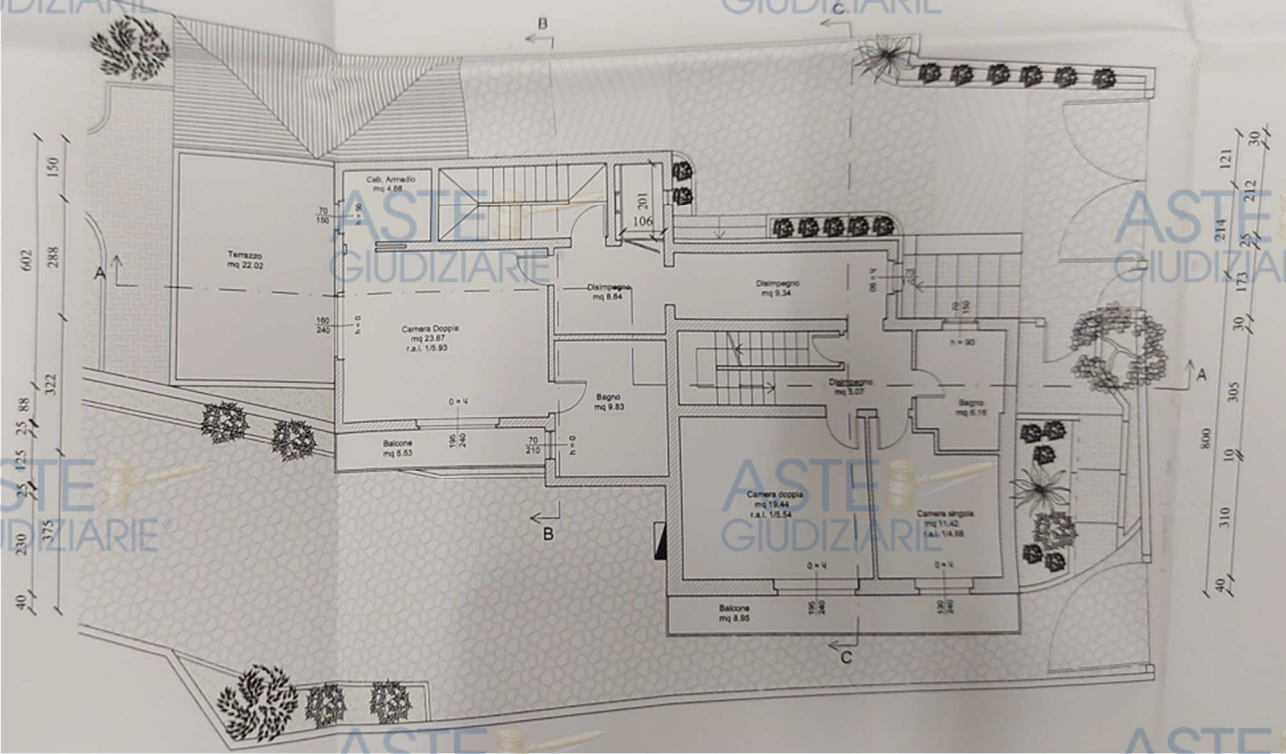
Firmato Da: GIUSEPPE GIRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51abb24b5c4f6909948f479862ad24d5c



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:100



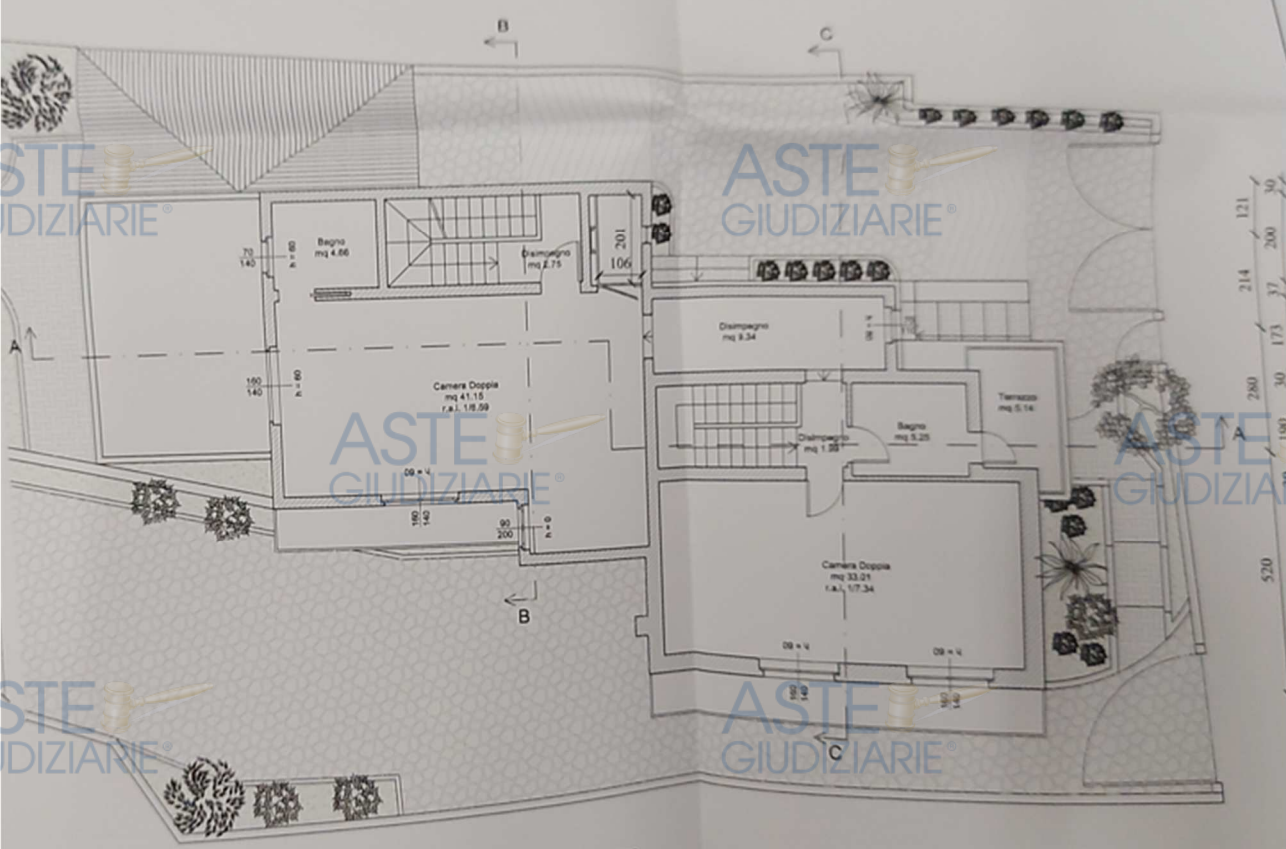
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SECONDO - Scala 1:100



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Planimetria generale



Estratto dall'approvazione Piscina



B 2 Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione e 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 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 del 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 legge 30 luglio 2010 n. 122 e relativi costi presuntivi.

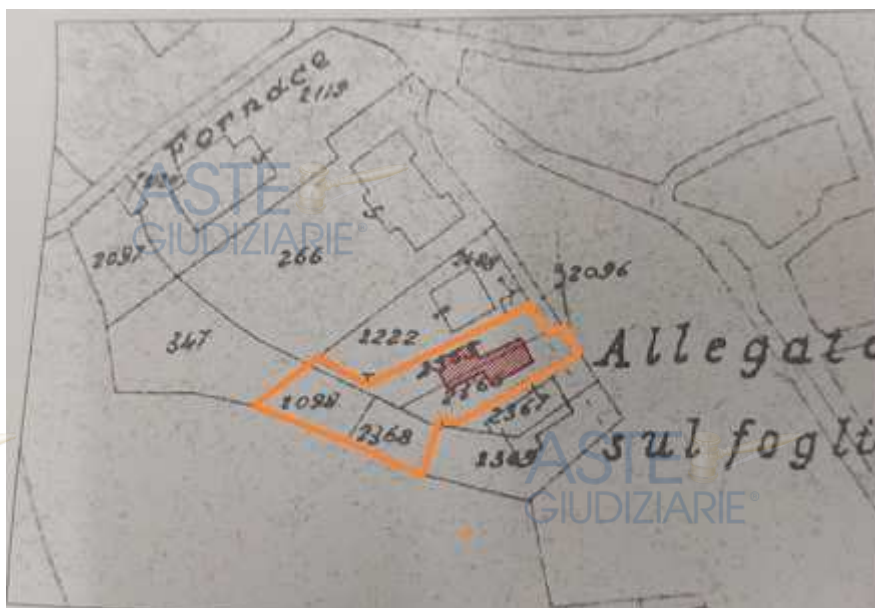
Nel caso riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo 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.

I beni nascono dall'accatastamento a seguito di lavori di ristrutturazione con fusione di due ville a schiera nate dalla divisione di un esistente fabbricato, edificazione di nuova autorimessa e di nuova piscina

I mappali attuali sono Foglio 11 particella 2366 sub 4 (villa) sub 5 (autorimessa) sub 6 parti comuni ai due sub costituenti gli spazi a giardino, il corsello di accesso all'autorimessa, la piscina.

Precedentemente i mappali erano 2366 sub 1, 2, 3

Precedentemente i mappali erano 2366 2365 2098 2368 come indicato nell'estratto di mappa catastale antico di seguito allegato.



C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la 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 in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

2. verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di 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 di custodia.

C1 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

dal proprietario che ivi risiede con la famiglia

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

non registrato

D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. 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 solo a 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 e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo 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 comunale 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.

2. 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.

3. 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.

Gli immobili GAVARDO NCT – Fg. 11 – particella 2366 sub. 4, 5, 6 sono soggetti a

a. Servitù reciproca di edificazione a confine come da atto notaio Gian Matteo Rizzonelli di Brescia (rep 8345 raccolta 5520 del 22 novembre 2006) registrato in Brescia il 18 dicembre 2006 tra i mappali di OMISSIS 2365 (graffato con 2366/3), 2098 e i mappali a confine ovest foglio 12 sezione SOP del Comune di Gavardo 2222 sub1, 2488, 2222 sub 2 “servitù reciproca di edificazione in deroga alle distanze minime stabilite dalle Norme tecniche di attuazione”

b. Domanda giudiziale n. 390 del 25/01/2017 favore: IMAP EXPORT S.P.A. con sede in Nola (Richiedente: Bvr&Partners-Studio Legale Associato - Via Di Villa Grazioli N.20 – Roma) **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 23/12/2016 rep. 21089/2016;

- c. Ipoteca giudiziale n. 472 del 09/06/2017 favore:** Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia E Paganella sede Storo (domicilio ipotecario eletto: Storo Fraz. Darzo Via Marini N.33) e **contro:** OMISSIS; per Euro 125.000,00 di cui Euro 105.156,07 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Pubblico Ufficiale - Tribunale di Brescia del 27/04/2017 rep. 2595;
- d. Ipoteca giudiziale n. 522 del 23/06/2017 favore:** UNICREDIT S.P.A. sede Roma (domicilio ipotecario eletto: Avv. Tito Zilioli, Corso Porta Nuova N. 11, Verona) e **contro:** OMISSIS; per Euro 147.765,84 di cui Euro 123.138,20 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Sede Brescia del 21/06/2017, Rep.3535;
- e. Ipoteca giudiziale n. 631 del 21/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 30.000,00 di cui Euro 16.585,58 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 15/07/2017 rep.4353
- f. Ipoteca giudiziale n. 660 del 28/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 145.000,00 di cui Euro 109.950,71 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 24/07/2017 rep.4585;
- g. Ipoteca giudiziale n. 665 del 31/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 80.000,00 di cui Euro 55.766,12 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 27/07/2017 rep.4653;
- h. Ipoteca giudiziale n. 666 del 31/07/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 45.000,00 di cui Euro 27.060,46 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 27/07/2017 rep.4653;
- i. Ipoteca giudiziale n. 686 del 02/08/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone, (richiedente: Avv. Mario Vanzo P.zza Matteotti 12 Desenzano) e **contro:** OMISSIS; per Euro 40.000,00 di cui Euro 25.564,70 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 30/07/2017 rep.4753;
- j. Ipoteca giudiziale n. 693 del 03/08/2017 favore:** Cassa Di Risparmio di Bolzano Spa con sede in Bolzano, (richiedente: Cassa Di Risparmio Di Bolzano Spa Via Cassa Di Risparmio 12, BOLZANO) e **contro:** OMISSIS; per Euro 206.600,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bolzano, in data 17/07/2017 rep.1429;

- k. Ipoteca giudiziale n. 749 del 24/08/2017 favore:** Banca Di Credito Cooperativo Di Brescia - Societa' Cooperativa con sede in Brescia (richiedente: AVV. Roberto Gorio Via Moretto N. 67 - 25121 Brescia) e **contro:** OMISSIS; per Euro 107.000,00 di cui Euro 84.782,79 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 22/08/2017 rep.5075
- l. Domanda giudiziale n. 4616 del 19/10/2017 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (Richiedente: Banca Valsabbina S.C.P.A., Via Molino N.4 - Vestone (BS)) **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 26/09/2017 rep. 11606
- m. Pignoramento Immobiliare n. 4698 del 24/10/2017 favore:** Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia E Paganella Banca Di Credito Cooperativo S.C.P. A R.L. con sede in Storo (Richiedente: Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia E Paganella Via Marini N.33 Darzo Di Storo) e **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia, in data 13/09/2017 rep. 11067/2017;
- n. Domanda giudiziale n. 49 del 03/01/2018 favore:** Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (Richiedente: Banca Valsabbina S.C.P.A., Via Molino N.4 - Vestone) **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 04/12/2017 rep. 14640;
- o. Domanda giudiziale n. 4811 del 17/10/2018 favore:** Fallimento Aqua Srl In Liquidazione sede Salo' (Richiedente: Fallimento Aqua Srl In Liquidazione - Via Salita Giustina, 1, Salo' (BS) **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia del 26/09/2017 rep. 11606
- p. Pignoramento Immobiliare n. 4919 del 29/09/2023 favore:** Angera Securitisation SRL con sede in Roma (Richiedente: AVV. Gianfranco Vignola V.Lo Cieco Zucchetta N. 4 - 37122 Verona) e **contro:** OMISSIS; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia, in data 05/09/2023 rep. 7653;

3. Spese condominiali

Trattandosi di immobile a sé stante non vi è condominio e pertanto non vi sono spese condominiali

E **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter 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 dei relativi estremi;

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 le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, 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 dei 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 degli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. im L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze a 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, segnalandole 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 di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. 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 intg., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento 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.

5. si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di edifici stortici edificati precedentemente al 1967 sottoposti a numerosi interventi negli anni. Di seguito le varie autorizzazioni rilasciate negli anni dall'Amministrazione Comunale:

- Licenza Edilizia 28/1975 prot. Gen. 1976 per nuovo locale ad uso doccia
- Concessione edilizia 44/1991 prot. Gen. 49 per nuovo fabbricato ad uso garage
- Autorizzazione Edilizia 02/1993 del 11 gennaio 1993 per costruzione muro di sostegno
- Concessione edilizia 78/1999 prot. 2358 formazione di servizio igienico mediante tamponamento di parte del balcone del fabbricato esistente
- Concessione edilizia 166/2002 prot 10830 rifacimento copertura edificio ad uso autorimessa
- Comunicazione di opere edili prot 9821 del 02 maggio 2003 Demolizione murature interne e consolidamento sottomurazione con ricostruzione delle tramezze interne mantenendo la stessa destinazione d'uso (locale palestra, bagno e doccia)
- Permesso di Costruire 101/2003-1 del luglio 2006 Ristrutturazione e ampliamento edificio unifamiliare
- Permesso di Costruire 101/2003-2 del maggio 2007 Manutenzione straordinaria e ampliamento
- Denuncia di Attività 101/2003-3 prot 0010292 del 10 agosto 2007 Nuova piscina interrata

- Comunicazione di inizio attività di edilizia libera prot 9518 del 29 giugno 2012 Manutenzione ordinaria art. 6 comma 2 installazione pannelli fotovoltaici in sostituzione alla copertura esistente, installati parallelamente alla falda.
- Agibilità richiesta per l'uso della nuova piscina in data 21 aprile 2010 protocollo 5815 ottenuta per silenzio assenso decorsi i termini
- Abitabilità richiesta per l'uso abitazione in data 21 aprile 2010 protocollo 5816 ottenuta per silenzio assenso decorsi i termini.

Lo stato dei luoghi osservato è conforme a quanto autorizzato e a quanto rappresentato sulle schede catastali fatto salvo per alcuni particolari:

1. Il porticato ubicato al piano terra è indicato sulle schede catastali come aperto su tre lati salvo pilastri e sulle planimetrie allegate al PdC è aperto su due lati mentre su di un lato è un muro; nello stato attuale è simile alla scheda catastale ma tamponato da vetrate di fatto confacendosi un abuso. Possibile sanarlo presentando una richiesta di serra climatica, oppure rimuovendo i serramenti in essere.
2. Sulla planimetria approvata al piano terra è presente un'autorimessa che non esiste. Sulla scheda catastale non è rappresentata. Lo stato rappresentato sulla scheda catastale è veritiero
3. Al piano secondo una camera presenta una tramezzatura che nella scheda catastale non è rappresentata. Abuso lieve, sanabile con una semplice comunicazione di edilizia libera.

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 formazione 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., dagli art. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
3. Nel caso di un 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 e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia delle 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 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)

Gli immobili sono un appartamento in centro a Salò ed una bella villa monofamiliare a Gavardo, ciascuno con rispettive pertinenze.

I beni sono pignorati nella loro interezza.

A mio giudizio tecnico i beni sono divisibili in due lotti distinti senza alcun pregiudizio sul valore. La vendita in due lotti distinti consente di avere maggiore appetibilità sul mercato.

Scelta razionale in considerazione del fatto che sono ubicati in due Comuni differenti.

Non è invece possibile scinderli ulteriormente giacchè i subalterni di Salò rappresentano unicamente delle pertinenze, mentre i tre subalterni in Gavardo rappresentano la villa, la sua autorimessa pertinenziale e il giardino.

LOTTO 1/2

SALO' Appartamento in SALO' via Santa Giustina

Foglio SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 9 – cat. A/2 – vani 3,5.

e quota parte di pertinenze comuni individuate a

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 505 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 33 – particella 1899 sub. 10 – cat. E (ente comune);



SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 12 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 506 – cat. E (ente comune).



LOTTO 2/2

GAVARDO VILLA UNIFAMILIARE

Catasto Fabbricati: Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 4; p.S1-T-1-2, cat.A/7, classe 6, di vani 16,5, rendita di Euro 1.406,05;

AUTORIMESSA

Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 5; p.T, cat.C/6, classe 2, mq. 29, rendita di Euro 59,61.

GIARDINO E PARTI COMUNI

Sez. Urb. NCT Foglio 110 particella 2366 sub 6; p.T, bene comune non Censibile



G Valore del Bene e dei 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, relative3 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, al 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 si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato 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 le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate all'art. 173 bis disp. att. cpc come modificato per effetto del DL n 83/2015

L'immobile è occupato attualmente dai proprietari che ivi risiedono.

Le irregolarità riscontrate sono lievi per cui la loro estinzione è quantificabile con un'oblazione semplice di 560 Euro. Valore pertanto assorbito dal valore di stima.

Tutti gli immobili sono stati pignorati nella piena proprietà e nell'interezza di quota.

Esposizione e descrizione puntuale della stima ed illustrazione dei metodi utilizzati per giungere al valore di libero mercato.

Tra i metodi di stima presenti in letteratura di Estimo e normalmente utilizzati i più comuni ed accettati sono il metodo del confronto, il metodo della redditività finanziaria e il metodo dei costi.

A mia esperienza ritengo il metodo della redditività finanziaria un buon metodo di stima degli immobili nel caso si tratti di immobili atti alla produzione di reddito quali immobili ricettivi, commerciali e direzionali. Non lo ritengo perfettamente idoneo quando, come il caso presente, l'immobile è prettamente residenziale per abitazione abituale perché i canoni di un'eventuale locazione sono soggetti anche ad altri parametri rispetto al mero valore dell'immobile stesso, per esempi calmierazione, e nella realtà italiana in cui la proprietà della casa di abitazione è diffusa, soprattutto dei piccoli centri, può determinare risultati fuorvianti.

Altrettanto a mia esperienza ritengo ottimo il metodo del costo qualora si debba stimare il valore di un terreno edificabile o un immobile intero necessitante una pesante ristrutturazione allo scopo di realizzare unità differenti da proporre sul mercato, ma non è il caso in esame.

Per casi come quello in esame il metodo preferibile e più attendibile per la stima del valore di libero mercato e conseguentemente per la stima del valore di vendita forzata è il metodo del confronto.

Il metodo del confronto consiste nella raccolta di dati di mercato e di parametrizzarli ad un'unità di misura facilmente confrontabile.

A supporto ho comunque eseguito anche una stima di verifica basato sui dati di zona disponibili sulla banca dati OMI e su proBrixia. Per tale analisi basato sul metodo del confronto il parametro comunemente utilizzato è la superficie commerciale, ossia una superficie virtuale che tiene conto delle superficie reali rese omogenee tramite opportuni ed oggettivi coefficienti funzione delle destinazioni d'uso. In tal modo il Metodo consente di tener conto di superfici effettivamente abitabili, di superfici accessorie scoperte (terrazze, balconi) o coperte, ma prive dei requisiti di abitabilità (soffitte, cantine, pertinenze), di aree verdi o cortive esclusive.

I dati recuperati vengono poi mediati in base all'esperienza del perito e alle sue sensazioni sull'appetibilità e sul valore del bene, giacché piano, affaccio, orientamento, stato manutentivo,

zona e quartiere sono tutti parametri di difficile quantificazione che tutti insieme concorrono al giudizio di stima complessivo.

Per una seconda analisi ho utilizzato l'**MCA, Market Comparison Approach**, un metodo più moderno facente parte degli EVS (European Valuation Sistem), vivamente suggerito dall'ABI, CNI, TecnoBorsa che sta prendendo sempre più piede. E' un metodo di stima basato su comparabili.

Si recuperano dei dati relativi ad almeno 3 immobili simili per posizione, dimensione e destinazione d'uso che siano stati effettivamente compravenduti nell'ultimo periodo, detti comparabili. Normalmente si prendono in considerazione atti di compravendita immobiliare libera conclusi negli ultimi 24 mesi, in assenza di altri dati di immobili similari si possono considerare anche compravendite risalenti a periodi precedenti

L'assunzione del metodo è che il valore dichiarato in atto sia il valore effettivamente pagato e tramite vari passaggi lo si porta nelle medesime condizioni del bene che si intende stimare.

In primis si attualizza il prezzo pagato in base al tasso d'attualizzazione. Per tale operazione si considera il tempo trascorso dal rogito notarile alla data della stima, lo stato del mercato immobiliare (espansione, contrazione, recessione o recupero), il costo del denaro, l'inflazione e si assume una percentuale di attualizzazione che può essere sia positiva (recupero e espansione) che negativa (contrazione e recessione). In secondo luogo si prendono in considerazione le caratteristiche salienti oggettive e misurabili degli immobili a paragone e i relativi rapporti mercantili, si analizza la tipologia di Mercato (monopolio, oligopolio, concorrenza monopolistica, monopolio bilaterale) si analizzano i prezzi marginali. Tutta l'analisi è volta ad ottenere una convergenza sul probabile valore di mercato.

Ho eseguito tale analisi sugli immobili nei due lotti. Di seguito la descrizione dei dati raccolti, delle analisi svolte e delle conclusioni a cui sono pervenuto. I due lotti sono stati analizzati in modo distinto trattandosi di immobili in Comuni differenti ed appartenenti a segmenti di mercato differenti.

1. Immobili a Salò
2. Immobili a Gavardo



IMMOBILI IN SALÒ



Ricerca dati su banca dati Camera di Commercio Brescia PROBRIXIA

VISURA 89796 DEL 16/01/2024

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2023

Comune: Salò

Tipo immobile: Abitazioni



Zona: Lungo Lago



	Massimo	Minimo
Nuovo	6.500 €/Mq.	6.070 €/Mq.
Recente	5.650 €/Mq.	4.790 €/Mq.
Agibile 1:	3.940 €/Mq.	3.080 €/Mq.
Agibile 2:	2.910 €/Mq.	2.740 €/Mq.
Da ristrutturare:	2.570 €/Mq.	2.400 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,36 %	2,59 %



Zona: centro storico



	Massimo	Minimo
Nuovo	4.900 €/Mq.	4.575 €/Mq.
Recente	4.250 €/Mq.	3.610 €/Mq.
Agibile 1:	2.960 €/Mq.	2.315 €/Mq.
Agibile 2:	2.190 €/Mq.	2.060 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.930 €/Mq.	1.800 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,37 %	2,59 %



Secondo le indicazioni di ProBrixia l'appartamento analizzato può essere considerato agibile 1 e pertanto in una forchetta di valori tra 3.080 €/mq e 3.940 €/mq se fosse lungo lago e tra 2.315€/mq e 2.960 €/mq. Non si trova esattamente sul lungo lago, ma è in un'ottima posizione per essere in centro storico. Ritengo corretto assumere un valore medio €/mq 2.700 - €/mq 3.450

Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it



Ricerca dati su OMI, Osservatorio Immobiliare del Ministero dell'Economia

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: **BRESCIA**
 Comune: **SALO'**
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE E DI ESPANSIONE**
 Codice zona: **B1**
 Microzona: **2**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3400	4200	L	11,1	14,2	N
Abitazioni civili	Normale	2600	3300	L	9,1	11,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	2600	L	8,5	11	N
Autorimesse	Normale	1400	1750	L	6,2	7,7	N
Box	Normale	1550	1950	L	6,6	8,6	N
Posti auto coperti	Normale	1100	1300	L	4,4	5,6	N
Posti auto scoperti	Normale	760	1000	L	3,1	4,1	N
Ville e Villini	Normale	2800	3600	L	9,7	12,5	N

L'appartamento è considerabile in Abitazioni civili e stato conservativo normale pertanto in una forchetta di valori tra 2.600 €/mq e 3.300 €/mq.

Il dato significativo dell'immobile, assumendo i valori delle pertinenze assorbiti dal valore dell'immobile medesimo non potendo essere separate dallo stesso, è la superficie commerciale.

La stessa è calcolata come la superficie comprensiva dello spessore dei muri esterni e di 1/2 dei muri divisorii tra proprietà.

In questo specifico caso non sono presenti superfici accessorie.

calcolo superfici commerciali appartamento in Salò El 432 2023

voce	descrizione	piano	superficie lorda mq	indice mercantile	superficie commerciale mq
1	superfici abitabili principali	terzo	79,95	1,00	79,95
			sommano		79,95

Le analisi con le due Banche dati portano ai seguenti risultati

SALO'	banca dati Probrixia			
	valori di riferimento		valore immobile	
	superficie commerciale	minimo	massimo	minimo
mq	€/mq	€/mq	Euro	Euro
79,95	2.700,00 €	3.450,00 €	215.865,00 €	275.827,50 €

SALO'	banca dati OMI			
	valori di riferimento		valore immobile	
	superficie commerciale	minimo	massimo	minimo
mq	€/mq	€/mq	Euro	Euro
79,95	2.600,00 €	3.300,00 €	207.870,00 €	263.835,00 €

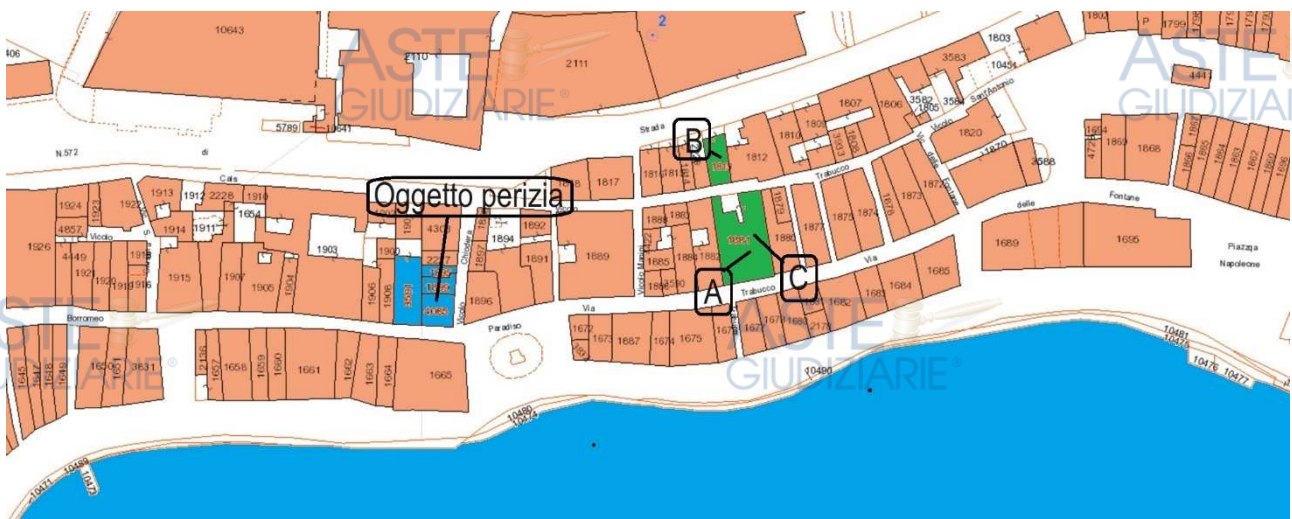
ANALISI con Metodo MCA

Per tale analisi ho reperito gli atti di acquisto di 3 comparabili. La ricerca è stata condotta in modo tale da reperire immobili ad uso residenziale, ad appartamento in edifici condominiali, in centro storico a Salò, nella via principale o paragonabile.

Gli immobili sono:

- Comparabile A appartamento in via Butturini compravenduto nel marzo del 2023. Superficie commerciale 89.50 mq. Valore di compravendita 150.000 Euro
- Comparabile B appartamento in via Brunati 12 compravenduto nel dicembre del 2022 Superficie commerciale 99.30 mq. Valore di compravendita 290.000 Euro
- Comparabile C appartamento in via Butturini 42 compravenduto nel febbraio del 2023 Superficie commerciale 128.21 mq. Valore di compravendita 139.000 Euro

Posizione dei comparabili trovati rispetto all'oggetto della perizia.



Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it

Elaborando le tabelle dati come previsto dalla metodologia si ottiene:

TABELLA DEI DATI					
	comparabile A	comparabile B	comparabile C	oggetto di stima	
tipologia di immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	
comune	Salò	Salò	Salò	Salò	
indirizzo	via Butturini	via brunati 12	vis Buttirini 42	via	
valore pagato	150.000,00 €	290.000,00 €	139.000,00 €	??	
data atto di compravendita	2023/3	2022/12	2023/2		
riferimento atto	5601/4649	7267/1861795	13312/8607		
dati principali	mesi di distanza dal febbraio 2024	11	14	12	indice 2,00%
	valore attualizzato al gennaio 2023	152.750,00 €	296.766,67 €	141.780,00 €	
superfici principali	superficie commerciale totale	102,40	95,55	107,50	79,95
	superficie principale	89,5	91,85	87	79,95
superfici secondarie	superficie accessoria (cantina e autorimessa)	25,8	7,4	41	-
	balconi/terrazze	0	15	0	-
altri dati	ascensore	0	0	0	1 0 assente 1 presente
	vista (lago sì/no oppure retro)	0	1	-0,5	1 0 assente 1 presente -0,5 retro
	finiture	1	4	1	2 basse 1 medio 2 alto 3
	piano	1	3	3	nuovo 4

L'analisi dei prezzi marginali assumendo ragionevolmente 250 €/mq per ogni classe di livello di finitura/manutenzione, 500 €/mq la vista migliore, 50€/mq la presenza dell'ascensore è riassunta nella tabella seguente.

analisi prezzi marginali			
	comparabile A	comparabile B	comparabile C
prezzo marginale data vendita	- 250,00 €	- 483,33 €	- 231,67 €
pr marg superficie principale	1.464,84 €	3.035,06 €	1.293,02 €
pr marg sup principale minimo	1.293,02 €	1.293,02 €	1.293,02 €
pr marg sup accessoria (cantina e autorimessa)	646,51 €	646,51 €	646,51 €
pr marg balconi	452,56 €	452,56 €	452,56 €
pr marginale esistenza ascensore	5.120,00 €	4.777,50 €	5.375,00 €
pr marginale vista lago	51.200,00 €	47.775,00 €	53.750,00 €
pr marginale finiture	22.375,00 €	22.962,50 €	21.750,00 €
pr marginale piano	4.475,00 €	4.592,50 €	4.350,00 €

Di conseguenza si ottiene

TABELLA ELABORAZIONE DATI E VALUTAZIONE IMMOBILE			
PREZZO E CARATTERISTICHE	comparabili		
	unità A	unità B	unità C
prezzo totale	150.000,00 €	290.000,00 €	139.000,00 €
data (mese)	2.750,00 €	6.766,67 €	2.780,00 €
superficie principale	- 12.348,37 €	- 15.386,98 €	- 9.115,81 €
superficie accessoria (cantine e autorimesse)	- 16.680,00 €	- 4.784,19 €	- 26.506,98 €
superficie terrazze	- €	6.788,37 €	€
ascensore	5.120,00 €	4.777,50 €	5.375,00 €
vista lago	51.200,00 €	- €	80.625,00 €
finiture	22.375,00 €	45.925,00 €	21.750,00 €
piano	8.950,00 €	- €	- €
SOMMANO	211.366,63 €	228.659,63 €	213.907,21 €
valore subject MEDIA DEI 3 VALORI	217.977,82 €		
valore massimo	228.659,63 €		
valore minimo	211.366,63 €		
Divergenza		8% inferiore al 10%	

L'analisi converge verso un valore medio e la divergenza, inferiore al 10%, è buona.

Parametri come inquinamento atmosferico, acustico e altri non sono stati analizzati perché avendo trovato i comparabili molto vicini non vi sono differenze sostanziali che possano alterare il valore significativamente.

Il valore medio di circa 218.000 € è all'interno delle due forchette delle banche dati, verso il basso per cui ragionevolmente prudentiale.





IMMOBILI A GAVARDO



Ricerca dati su banca dati Camera di Commercio Brescia PROBRIXIA

VISURA 89795 DEL 16/01/2024

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
 Listino: Anno 2023
 Comune: Gavardo
 Tipo immobile: Abitazioni



Zona: Gavardo

	Massimo	Minimo
Nuovo	2.100 €/Mq.	1.925 €/Mq.
Recente	1.750 €/Mq.	1.400 €/Mq.
Agibile 1:	1.050 €/Mq.	700 €/Mq.
Agibile 2:	630 €/Mq.	560 €/Mq.
Da ristrutturare:	490 €/Mq.	420 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,67 %	2,83 %



Secondo le indicazioni di Probrixia il livello di manutenzione della villa può essere considerato recente pertanto in una forchetta di valori tra 1.400 €/mq e 1.750 €/mq

Ricerca dati su OMI, Osservatorio Immobiliare del Ministero dell'Economia



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **GAVARDO**

Fascia/zona: **Periferica/FRAZIONI SOPRAPONTE - SOPRAZZOCCO E ZONA INDUSTRIALE**

Codice zona: **D1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1150	L	2,7	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1050	L	2,4	3,5	N
Autorimesse	Normale	530	650	L	1,9	2,2	N
Box	Normale	590	720	L	2	2,4	N
Posti auto coperti	Normale	410	500	L	1,3	1,7	N
Posti auto scoperti	Normale	295	360	L	,9	1,2	N
Ville e Villini	Normale	1050	1450	L	3,5	4,9	N

Spazio disponibile per annotazioni

Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
 Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it



Firmato Da: GIUSEPPE GIRELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 51tabb24b5c46909948f479862ad24d5c



Trattandosi di una villa la forchetta indicata dalla banca dati OMI è tra 1.050 €/mq e 1.450 €/mq.

Le superfici commerciali, parametro utilizzato per il metodo del paragone sono state calcolate e sono pari a:

calcolo superfici commerciali villa in Gavardo via Asilo EI 423 2023					
voce	descrizione	piano	superficie lorda	indice mercantile	superficie commerciale
			mq		mq
	superfici abitabili principali		415,00	1,00	415,00
	superfici accessorie coperte		162,00	0,50	81,00
	portico		22,00	0,40	8,80
	balconi/terrazze		47,20	0,25	11,80
	giardino		752,00	0,08	60,16
					576,76

Applicando i valori desunti dalle due Banche Dati si ottengono le due seguenti forchette di valori:

SALO'	banca dati OMI			
	valori di riferimento		valore immobile	
superficie commerci	minimo	massimo	minimo	massimo
mq	€/mq	€/mq	Euro	Euro
576,71	1.050,00 €	1.450,00 €	605.545,50 €	836.229,50 €

SALO'	banca dati Probrixia			
	valori di riferimento		valore immobile	
superficie commerci	minimo	massimo	minimo	massimo
mq	€/mq	€/mq	Euro	Euro
576,71	1.400,00 €	1.750,00 €	807.394,00 €	1.009.242,50 €

ANALISI con Metodo MCA

Per tale analisi ho reperito gli atti di acquisto di 3 comparabili. La ricerca è stata condotta in modo tale da reperire immobili ad uso residenziale, ad uso villa o villetta singola. Ho reperito 4 comparabili e ne ho scartato uno perché il valore troppo basso inficiava le analisi non portando ad alcuna convergenza. Probabile che il valore dichiarato sia inficiato da elementi a me non conosciuti ovvero ad uno stato di conservazione nettamente peggiore rispetto agli altri tre. Il mercato immobiliare di Gavardo è un po' più calmo rispetto ad altre realtà e la tipologia di oggetto da analizzare è compravenduta meno sovente rispetto a semplici appartamenti sia per numero che per affezione dei proprietari, pertanto ho ritenuto valido assumere come comparabile anche una compravendita risalente a 28 mesi fa.

ASTE GIUDIZIARIE®
 Gli immobili sono:

- Comparabile A villa in via Emblegna 51 compravenduto nel maggio del 2022. Superficie commerciale 324.5 mq. Valore di compravendita 350.000 Euro
- Comparabile B villa in via Berardo Maggi compravenduto nel febbraio del 2023 Superficie commerciale 317 mq. Valore di compravendita 430.000 Euro
- Comparabile C villa in via Borzina 8 compravenduto nel ottobre del 2021 Superficie commerciale 251.55 mq. Valore di compravendita 430.000 Euro

Posizione dei comparabili trovati rispetto all'oggetto della perizia.



Elaborando le tabelle dati come previsto dalla metodologia si ottiene:

TABELLA DEI DATI						
	comparabile A	comparabile B	comparabile C	oggetto di stima		
tipologia di immobile	villa singola	villa singola	villa singola	villa singola		
comune	Gavardo	Gavardo	Gavardo	gavardo		
indirizzo	via Emblegna 51	via Berardo Maggi	Via Borzina 8	via Asilo		
valore pagato	350.000,00 €	430.000,00 €	430.000,00 €	??		
data atto di compravendita	2022/05	2023/02	2021/10			
riferimento atto	BS202022002472	BS 202023001030	BS202021005493			
dati principali	21	12	28	indice	2,00%	
valore attualizzato al febbraio 2024	362.250,00 €	438.600,00 €	450.066,67 €	indici e rapp mercantili		
superficie commerciale totale	324,5	316,69	251,55		1	
superficie principale	201,00	197,00	146,00		1	
superficie accessoria (cantina e autorimessa)	129,00	127,00	125,00		0,5	
portici aperti	57,00	21,00	10,00		0,4	
portici chiusi	0				0,8	
superfici secondarie	20,00	19,00	9,00		0,25	
terrazze e balconi	0				0,25	
superficie giardino	390,00	538,00	460,00		0,08	
altri dati						
piscina	0	0	0	1	0 assente	1 presente
finiture	1	2	3	3	minimo 1	medio 2 massimo 3
					basse 1	medio 2 massimo 3

L'analisi dei prezzi marginali assumendo ragionevolmente 250 €/mq per ogni classe di livello di finitura/manutenzione, € 100.000 per la presenza della piscina intesa come costo per realizzarla

Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
 Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it

analisi prezzi marginali			
	comparabile A	comparabile B	comparabile C
prezzo marginale data vendita	- 583,33 €	- 716,67 €	- 716,67 €
pr marg superficie principale	1.078,58 €	1.357,79 €	1.709,40 €
pr marg sup principale minimo	1.078,58 €	1.078,58 €	1.078,58 €
pr marg sup accessoria (cantina e autorimessa)	539,29 €	539,29 €	539,29 €
pr marginale portici aperti	431,43 €	431,43 €	431,43 €
pr marg portici chiusi	862,87 €	862,87 €	862,87 €
pr marg terrazze	269,65 €	269,65 €	269,65 €
pr marg balconi	269,65 €	269,65 €	269,65 €
pr marg giardino	86,29 €	86,29 €	86,29 €
pr marginale piscina	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
pr marginale finiture	50.250,00 €	49.250,00 €	36.500,00 €

Di conseguenza si ottiene

TABELLA ELABORAZIONE DATI E VALUTAZIONE IMMOBILE			
PREZZO E CARATTERISTICHE	comparabili		
	unità A	unità B	unità C
prezzo totale	350.000,00 €	430.000,00 €	430.000,00 €
data (mese)	12.250,00 €	8.600,00 €	20.066,67 €
superficie principale	230.816,64 €	235.130,97 €	290.138,67 €
superficie accessoria (cantine e autorimesse)	17.796,61 €	18.875,19 €	19.953,78 €
superficie portici aperti	- 15.100,15 €	431,43 €	5.177,20 €
superficie portici chiusi	- €	- €	- €
superficie terrazze	7.280,43 €	7.550,08 €	10.246,53 €
superficie balconi	- €	- €	- €
superficie giardino	31.235,75 €	18.465,33 €	25.195,69 €
piscina	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
vista lago	- €	- €	- €
finiture	100.500,00 €	49.250,00 €	- €
SOMMANO	834.779,28 €	868.303,00 €	900.778,53 €
valore subject MEDIA DEI 3 VALORI	867.953,60 €		
valore massimo	900.778,53 €		
valore minimo	834.779,28 €		
Divergenza	8% inferiore al 10%		

L'analisi converge verso un valore medio di circa € 868.000 e la divergenza, inferiore al 10%, è buona.

Il valore ottenuto è all'interno della forchetta dei valori PROBRIXIA e leggermente fuori per eccesso dalla forchetta OMI che normalmente è più prudentiale. In questo caso specifico la presenza della piscina e la tipologia di finiture giustificano tale leggera differenza.

Volendo scindere il valore complessivo nei due immobili pignorati a Gavardo il sottoscritto perito valutatore ritiene congruo considerare € 828.000 per la villa e € 40.000 per l'autorimessa.

CONCLUSIONI

Per quanto esposto sopra il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli, Ingegnere in Desenzano del Garda, viale Dal Molin 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3125 ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 414 della categoria II, **stima il valore di libero mercato alla data di oggi 28 febbraio 2024 dei beni di proprietà dei signori OMISSIS, in comune di SALO' e in comune di GAVARDO, facenti parte dell'esecuzione immobiliare n. 432/2023 del Tribunale di Brescia:**

LOTTO 1/2

SALO' APPARTAMENTO in via Santa Giustina

Catasto fabbricati Foglio SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 9 – cat. A/2 – vani 3,5.

e quota parte di pertinenze comuni individuate a

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 505 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 33 – particella 1899 sub. 10 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 33 – particella 4085 sub. 12 – cat. E (ente comune);

SAL – Fg. 32 – particella 3591 sub. 506 – cat. E (ente comune).

Il valore stimato di libero mercato degli immobili facenti parte del LOTTO 1 di 2 al 28 febbraio '24 è pari a **€ 218.000 Euro duecentodiciottomila/00**

LOTTO 2/2

GAVARDO VILLA UNIFAMILIARE in Via Asilo (località Sopraponte)

Catasto Fabbricati: Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 4; p.S1-T-1-2, cat.A/7, classe 6, di vani 16,5, rendita di Euro 1.406,05;

AUTORIMESSA in Via Asilo (località Sopraponte)

Sez. Urb. NCT Foglio 11 particella 2366 sub 5; p.T, cat.C/6, classe 2, mq. 29, rendita di Euro 59,61.

GIARDINO E PARTI COMUNI

Sez. Urb. NCT Foglio 110 particella 2366 sub 6; p.T, bene comune non Censibile

Il valore stimato di libero mercato degli immobili facenti parte del LOTTO 2 di 2 al 28 febbraio '24 è pari a **€ 868.000 Euro ottocentesantottomila/00**, dei quali



828.000 Euro per la villa e 40.000 Euro per l'autorimessa. Si consiglia vivamente la messa all'asta congiunta di questi due beni.



Il valore complessivo degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare 432/2023 è pertanto pari a € unmilioneottantaseimila/00 in libero mercato al 28 febbraio '24

Nei valori di stima è compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni individuate

Desenzano del Garda, 28 febbraio '24

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giuseppe Dante Girelli
(fto digitalmente)

