

Relazione di Stima

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 232/2024

Riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 32/2024



Creditore procedente:



Rappresentata dall'Avvocato



Esecutato:

Esperto incaricato



Date

Nomina dell'esperto **27 Marzo 2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **9 Aprile 2024**

Data sopralluogo di perizia: **23 Aprile 2024 – 23 Luglio 2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione : **23 Novembre 2024**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **2 Ottobre 2024 - 31 Gennaio 2025**

Identificazione dei Lotti

I beni oggetto di procedura fanno parte di un piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Manerba del Garda e sono sostanzialmente un fabbricato al rustico, un'area edificabile e una serie di appezzamenti di terreno a destinazione residenziale di stretta pertinenza dei fabbricati e tutti oggetto di convenzione.

Data la tipologia dei beni in oggetto ed ai fini di una più idonea commerciabilità degli stessi, si ritiene idoneo suddividere i beni in due lotti:

Lotto 1: costituito da un fabbricato al rustico, un'area edificabile e alcuni terreni di pertinenza

Lotto 2: costituito da terreni che individuano aree di viabilità interna al piano di lottizzazione.

LOTTO 1 di 2

Descrizione : Fabbricato di quattro unità indipendenti, al rustico, oltre ad area edificabile e terreni di pertinenza

Ubicazione: Via dei Colli snc - 25080 Manerba del Garda (Bs)

Id. catastale: Catasto fabbricati:
 Foglio 10 - Part. 13220 - Cat. F/6 -
 Catasto terreni:
 Foglio 9 – Part. 13214 – sem. arb. – Cons. 6 are 03 ca – R.D. 2,18 € R.A. 1,09 €
 Foglio 9 – Part. 13215 – sem. arb. – Cons. 62 ca – R.D. 0,22 € R.A. 0,11 €
 Foglio 9 – Part. 13216 – sem. arb. – Cons. 38 ca – R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €
 Foglio 9 – Part. 13217 – sem. arb. – Cons. 38 ca – R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €
 Foglio 9 – Part. 13218 – sem. arb. – Cons. 83 ca – R.D. 0,30 € R.A. 0,15 €
 Foglio 9 – Part. 13219 – sem. arb. – Cons. 2 are 05 ca – R.D. 0,74 € R.A. 0,37 €
 Foglio 9 – Part. 13222 – sem. arb. – Cons. 20 ca – R.D. 0,07 € R.A. 0,04 €
 Foglio 9 – Part. 13223 – sem. arb. – Cons. 05 ca – R.D. 0,02 € R.A. 0,01 €
 Foglio 9 – Part. 13224 – sem. arb. – Cons. 03 ca – R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €

Quota di proprietà: Intera proprietà

Diritto di proprietà:

Divisibilità dell'immobile : Divisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 882.000 (Euro Ottocento ottantaduemila/00)

Vedi scheda riassuntiva alle pagine 6 – 7.

**Identificazione
dei Lotti**

Lotto 2 di 2

Descrizione sintetica: Terreni agricoli destinati a viabilità

Ubicazione: Via dei Colli snc - 25080 Manerba del Garda (Bs)

Id. catastale: Catasto fabbricati:
Foglio 10 - Part. 10771 - Cat. F/1 – Cons. 26 mq.
Catasto terreni:
Foglio 9 – Part. 10769 – pascolo – Cons. 85 ca
R.D. 0,11 € R.A. 0,07 €
Foglio 9 – Part. 10773 – sem. arb. – Cons. 2 are 70 ca –
R.D. 0.98 € R.A. 0.49 €

Quota di proprietà: Intera proprietà

Diritto di proprietà:

Divisibilità dell'immobile: Divisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 30.000 (Euro Trentamila/00)

Vedi scheda riassuntiva a pagina 24

LOTTE 1 e 2

• Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 6 Luglio 2007 ai n. 5429/1235 a favore della [redacted] e contro la società esecutata, per un importo complessivo pari ad € 2.500.000 a fronte di un'apertura di credito di € 1.500.000 della durata di 18 mesi ed 1 giorno, di cui all'atto del 3 Luglio 2007 [redacted] di repertorio del [redacted]

• Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 23 Ottobre 2007 n. 8264 – 1784 a favore della [redacted] e contro la società esecutata, per un importo complessivo pari ad € 2.500.000 a fronte di un'apertura di credito per € 1.500.000 di cui all'atto del 3 Luglio 2007 [redacted] di repertorio del notaio [redacted] In rettifica alla formalità presentata il 6 Luglio 2007 n. 5429 – 1235 per errore di compilazione;

• Trascrizione del 30/01/2024 nn. 694/529 di Verbale di pignoramento immobiliare del 2/01/2024 n. 11359 emesso dalla Corte di Appello di Brescia a favore di [redacted] – **Gravante sui beni di cui al foglio 10 – mappale 13220; foglio 9 mappali 13214 – 13215 – 13216 – 13217 – 13218 – 13219 – 13222 – 13223;**

• Trascrizione del 30/01/2024 nn. 4361/3505 di Verbale di pignoramento immobiliare del 5/06/2024 n. 4390 emesso dalla Corte di Appello di [redacted] – **Gravante sul mappale 13224 del foglio 9.**

**Riepilogo delle
Ispezioni e
trascrizioni**

Sommario

1. Fasi - accertamenti delle indagini.....	5
Scheda riassuntiva Lotto 1.....	7
2.1 Inquadramento dell'immobile (Lotto 1).....	5
3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.1 Audit documentale e Due Diligence	14
4.1.1 Legittimità edilizia - urbanistica	14
4.1.2 Legittimità catastale	16
5.1 Verifica della titolarità	14
6.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	14
7.1 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	14
8.1 Valore dei beni e costi.....	19
Scheda riassuntiva Lotto 2.....	23
2.2 Inquadramento dell'immobile (Lotto 2)	24
3.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	25
4.2 Audit documentale e Due Diligence	27
4.2.1 Legittimità edilizia - urbanistica.....	27
4.2.2 Legittimità catastale	30
5.2 Verifica della titolarità	31
6.2 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	32
7.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	33
8.2 Valore dei beni e costi.....	33
9. Riepilogo valori di stima	34
10. Elenco della documentazione allegata.....	36

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno **27 Marzo 2024**, il giudice della procedura esecutiva n. 32/2024 promossa da [REDACTED]

[REDACTED], nominava la sottoscritta quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti ad esecuzione.

Il **5 Agosto 2024** veniva presentata istanza di nomina quale CTU nella procedura 232/2024 riunita alla Procedura 32/2024 affinché il medesimo CTU venisse incaricato dell'integrazione dell'esecuzione.

La sottoscritta, con giuramento di rito del **9 Aprile 2024**, accettato l'incarico, stendeva la seguente relazione di stima dalla quale risultano le informazioni richieste:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi

Reperita e verificata la completezza della documentazione allegata al fascicolo, si sono svolte le dovute indagini secondo le seguenti tempistiche:

- **Primo sopralluogo** effettuato il **23 Aprile 2024** alla presenza del Custode Giudiziario, [REDACTED] del legale rappresentante [REDACTED]

Si è trattato di un primo sopralluogo di conoscenza dello stato dei luoghi con difficoltà ad accedere all'immobile per la presenza di terreno incolto ed in gran parte allagato dal mal tempo.

- **Secondo sopralluogo** effettuato il **23 Luglio 2024** alla presenza del legale rappresentante della società [REDACTED] con il quale, non senza estrema difficoltà per la condizione del terreno (ricco di vegetazione incolta), si sono effettuati i rilievi della costruzione.

- Richiesta di accesso agli atti edilizi del **13 Luglio 2024**, sollecitata il 6 Settembre 2024 (dopo la richiesta di pagamento del 23 Agosto 2024) e resa disponibile in data 16 Settembre 2024 e 20 Settembre 2024 per la quantità di documentazione da esaminare.

- Svolte le dovute ed ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate per la documentazione catastale ed ipotecaria, esaminata tutta la documentazione reperita, la sottoscritta ha potuto produrre le seguenti valutazioni e stime.



Lotto 1
Foglio 10 - Catasto fabbricati – Particella 13220
Foglio 9 – Catasto terreni
Particelle 13214 – 13215 – 13216 – 13217 -13218 – 13219 – 13222 – 13223 – 13224
Via dei Colli snc – Manerba del Garda 25080 (Bs)



LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica

Fabbricato di quattro unità indipendenti, al rustico, oltre ad area edificabile e terreni di pertinenza

Ubicazione



Comune di Manerba del Garda (BS),
Via dei Colli snc



Identificativi catastali

Catasto Fabbricati
Fig. 10 part. 13220 Cat. F/6

Catasto Terreni
Foglio 9 – Part. 13214 – sem. arb. – Cons. 6 are 03 ca
R.D. 2,18 € R.A. 1,09 €

Foglio 9 – Part. 13215 – sem. arb. – Cons. 62 ca
R.D. 0,22 € R.A. 0,11 €

Foglio 9 – Part. 13216 – sem. arb. – Cons. 38 ca
R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €

Foglio 9 – Part. 13217 – sem. arb. – Cons. 38 ca
R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €

Foglio 9 – Part. 13218 – sem. arb. – Cons. 83 ca
R.D. 0,30 € R.A. 0,15 €

Foglio 9 – Part. 13219 – sem. arb. – Cons. 2 are 05 ca
R.D. 0,74 € R.A. 0,37 €

Foglio 9 – Part. 13222 – sem. arb. – Cons. 20 ca
R.D. 0,07 € R.A. 0,04 €

Foglio 9 – Part. 13223 – sem. arb. – Cons. 05 ca
R.D. 0,02 € R.A. 0,01 €

Foglio 9 – Part. 13224 – sem. arb. – Cons. 03 ca
R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €

Diritto e Quota di proprietà

Piena Proprietà 1/1 -

Divisibilità dell'immobile

Si

Più probabile valore in libero mercato

€ **882.000** (Euro Ottocentoottaduemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Normale: la commerciabilità di questi immobili seppur rivolta a soggetti diversi è rivolta tanto è certamente di maggior interesse per investitori del settore immobiliare e/o turistico o ditte specializzate del settore delle costruzioni.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **19**
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina **15**

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni di cui al presente lotto 1 fanno parte di un piano di lottizzazione convenzionato con il comune di Manerba nel 2007 ed individuato dal PGT vigente come PL11. Il Piano ha un'estensione complessiva di circa 14.000 mq di cui circa 3.800 mq. di proprietà della società esecutata, situati lungo il perimetro amministrativo a confine con il comune di Polpenazze, lungo Via dei Colli.

Sul proprio lotto [REDACTED] avviato, nel 2008, un intervento edilizio che prevedeva la costruzione di tre fabbricati: uno di 4 unità e due di 3. Di tale progetto sono stati realizzati, fino al rustico, solo due fabbricati: quello di tre unità (a nord del lotto) e quello di quattro unità, in lato sud.

Il primo fabbricato è stato alienato nel dicembre del 2009; epoca in cui tutti i lavori del comparto erano ormai fermi.

Oggetto di esecuzione è, pertanto l'area residua della proprietà Alma su cui insiste il fabbricato di 4 unità abitative indipendenti, il lotto edificabile (al centro delle due costruzioni) oltre ad alcune aree di pertinenza, parti integranti del piano di lottizzazione. Alcune di queste aree sono, per convenzione, oggetto di cessione al comune.



a) Secondo il progetto approvato ed in parte verificato in sede di sopralluogo, il fabbricato in oggetto è composto da quattro unità indipendenti. Le due, ai lati, sono disposte su piano terra ed interrato; al piano terra, secondo progetto approvato, sono previsti: soggiorno, cucina, due camere e due bagni; al piano interrato: taverna, due cantine, una lavanderia e box doppio. I due alloggi centrali invece sono disposti su due piani fuori terra ed interrato; al piano terra il progetto prevede: un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno; al primo piano, mansardato con tetto in legno a vista, sono previste due camere e bagno. Al piano interrato, oltre al doppio box sono previste: taverna, lavanderia e due locali cantina.

Tutte le unità sono dotate di portico esclusivo. Come già riportato, l'edificio è al rustico con tutte le strutture, muri perimetrali e forometrie realizzate ma senza partizioni interne né predisposizione impianti.

b) L'area edificabile in oggetto è la porzione centrale tra i due fabbricati del PL; ha un'estensione di 623 mq. ed una volumetria assentita da convenzione di circa 498.40 quale capacità propria (determinata da un indice di fabbricabilità da convenzione di 0,80 mc/mq) a cui si aggiunge una volumetria di circa 350 mc trasferibile dagli altri terreni oggetto del presente lotto che sono, per conformazione, terreni di pertinenza ma con medesima capacità edificatoria dell'area edificabile.

c) Questi ultimi sono terreni con un'estensione complessiva di 434,00 mq ed una volumetria di 347.20 mc (434,00 x 0.80 mc/mq).

Il progetto presentato per la costruzione del tre fabbricati prevedeva infatti una volumetria di mc. 725 per il fabbricato alienato nel 2009, mc. 1.141 per quello al rustico in oggetto e 987 mc. per quello da realizzare. La volumetria consentita dai terreni oggetto del presente lotto è inferiore rispetto a quella di progetto approvata in quanto non tiene conto della capacità edificatori delle aree del lotto 2.

■ **Descrizione sintetica dell'edificio al rustico)**

- Struttura in elevazione: Cemento armato
- Solai: Laterocemento
- Copertura : A spioventi in legno ventilato con manto di coppi
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti : Cappotto esterno realizzato solo in minima parte (parete sud I piano)
- Divisori tra unità : Assenti
- Infissi esterni : Assenti ad eccezione di due lucernai delle porzioni al I piano
- Infissi interni : Assenti
- Pavimenti e rivestimenti : Assenti
- Impianto di riscaldamento: Assenti
- Impianto sanitario : Assente
- Impianto gas : Assente
- Impianto elettrico : Assente
- Impianto di climatizzazione : Assente
- Altri impianti : Assente
- Allaccio alla fognatura : Previsto
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : Assente
- N. totale piani : Due fuori terra ed uno interrato

■ **Caratteristiche qualitative dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

1) Riferiti all'edificio al rustico desunti da rilievo ed in parte da progetto autorizzato

■ **Livello di piano** ■ **Interrato**

■ **Piano Terra**

■ **Piano Primo**

■ **N. servizi**

n.

■ **Impianti in dotazione** Assenti

■ **Manutenzione fabbricato** Fabbricato al rustico con struttura in ottimo stato

■ **Manutenzione unità immobiliare** Assente

■ **Inquinamento**

- | | | |
|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| ■ Atmosferico | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| ■ Acustico | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| ■ Elettromagnetico | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| ■ Ambientale | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |

■ **Identificativo catastale**

Comune censuario

Comune di Manerba del Garda (E883)

Tipologia Catasto:

Terreni ■ Fabbricati

Identificativo:



Fg. 10 part. 13220 Cat. F/6 (cons. 973 mq)

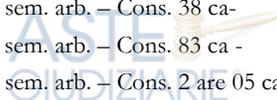


Tipologia Catasto:

■ Terreni Fabbricati

Identificativi:

Fg. 9 Part. 13214 – sem. arb. – Cons. 6 are 03 ca - R.D. 2,18 € R.A. 1,09 €
 Fg. 9 Part. 13215 – sem. arb. – Cons. 62 ca - R.D. 0,22 € R.A. 0,11 €
 Fg. 9 Part. 13216 – sem. arb. – Cons. 38 ca - R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €
 Fg. 9 Part. 13217 – sem. arb. – Cons. 38 ca - R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €
 Fg. 9 Part. 13218 – sem. arb. – Cons. 83 ca - R.D. 0,30 € R.A. 0,15 €
 Fg. 9 Part. 13219 – sem. arb. – Cons. 2 are 05 ca - R.D. 0,74 € R.A. 0,37 €
 Fg. 9 Part. 13222 – sem. arb. – Cons. 20 ca - R.D. 0,07 € R.A. 0,04 €
 Fg. 9 Part. 13223 – sem. arb. – Cons. 05 ca - R.D. 0,02 € R.A. 0,01 €
 Fg. 9 Part. 13224 – sem. arb. – Cons. 03 ca - R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €



■ **Confini**

Per una migliore identificazione dei confini e delle unità del presente lotto 2, si riporta qui di seguito uno stralcio dell'estratto mappa con individuazione dei mappali oggetto del presente lotto



**Confini mappali 13214 – 13215 – 13216
 13217 – 13218 – 13219
 13220 – 13222 – 13223
 13225**

Indicare i confini catastali:

Nord: mappali 12146
 Sud: SP26 via dei Colli
 Est: mappale 11987 foglio 9
 Ovest: mappale 10773 foglio 9



■ **Consistenza**

■ Rilievo

■ Interno ed esterno ■ Diretto in loco

■ Desunto graficamente da

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (restituzione rilievo)



■ Data del sopralluogo

23 Aprile 2024 e 23 Luglio 2024



■ Calcolo superfici di proprietà

a) Fabbricato al rustico

Unità	Piano	Descrizione	Sup. reale	Coeff. di Raguaglio	Sup. ragguagliata
Appartamento n. 1 lato ovest	Terra	Cucina, soggiorno, due camere e due bagni	89.56	1.00	89.56
	Terra	Portico	23.30	0.1	2.33
	Interrato	Taverna, cantine, lavanderia e box doppio	117.68	0.50	58.84
TOTALE SUPERFCI APPARTAMENTO N. 1			230,54		150,73
Appartamento n. 2	Terra	Soggiorno con zona cottura, una camera e bagno	73.72	1.00	73.72
	Terra	Portico	19.00	0.10	1.90
	Primo	Due camere, bagno	43.32	1.00	43.32
	Interrato	Taverna, cantine, lavanderia e box doppio	100.32	0.50	50.16
TOTALE SUPERFCI APPARTAMENTO N. 2			236,36		169,10
Appartamento n. 3	Terra	Soggiorno con zona cottura, una camera e bagno	73.72	1.00	73.72
	Terra	Portico	19.00	0.10	1.90
	Primo	Due camere, bagno	43.32	1.00	43.32
	Interrato	Taverna, cantine, lavanderia e box doppio	100.32	0.50	50.16
TOTALE SUPERFCI APPARTAMENTO N. 3			236,36		169,10
Appartamento n. 4 lato est	Terra	Cucina, soggiorno, due camere e due bagni	89.50	1.00	89.50
	Terra	Portico	23.30	0.1	2.33
	Interrato	Taverna, cantine, lavanderia e box doppio	117.68	0.50	58.84
TOTALE SUPERFCI APPARTAMENTO N. 4			230,54		150,73
TOTALE SUPERFICIE DI PERTINENZA			561,84	0.1	56.18
TOTALE CONSISTENZA					695,85

b) Lotto edificabile

Individuazione	Piano	Descrizione	Sup. reale mq.	Volume mc.	Coeff. di Raguaglio	Sup. ragguagliata
Mappale 13214	Terra	Terreno edificabile	603	482,40	1	603
Mappale 13222	Terra	Terreno edificabile	20	16,00	1	20
TOTALE CONSISTENZA				498,40		623,00

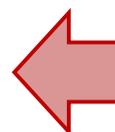
c) Terreni di pertinenza degli immobili ai punti a) e b)

LOTTO 1	Individuazione	Piano	Descrizione	Sup. reale mq.	Volume mc.	Coeff. di Raguaglio	Sup. ragguagliata
	Mappale 13215	Terra	Terreno	62,00	49,60	1	62,00
	Mappale 13216	Terra	Terreno	38,00	30,40	1	38,00
	Mappale 13217	Terra	Terreno	38,00	30,40	1	38,00
	Mappale 13218	Terra	Terreno	83,00	66,40	1	83,00
	Mappale 13219	Terra	Terreno	205,00	164,00	1	205,00
	Mappale 13223	Terra	Terreno	5,00	4,00	1	5,00
	Mappale 13224	Terra	Terreno	3,00	2,40	1	3,00
TOTALE CONSISTENZA					347,20		434,00

Superficie commerciale a) mq. 695,85

Superficie commerciale b) mq. 623,00 - mc. 498,40

Superficie commerciale c) mq. 434,00 - mc. 347,20



4.1 Audit documentale e Due Diligence

4.1.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Titoli autorizzativi esaminati

- Approvazione Piano attuativo
- Convenzione. Urbanistica
- Autorizzazioni paesaggistiche
- Dia e PdC
- Ricorsi

Documentazione di riferimento esaminata

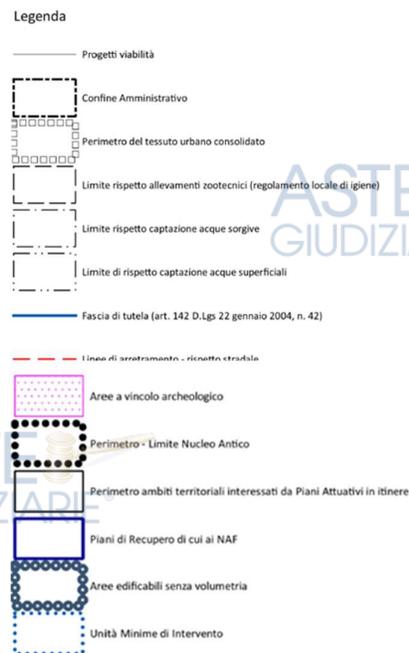
- PGT vigente – Variante al PGT approvata con Delibera di C.C. n. 25 del 21.05.2018:
 - Tav. 01.B PDR Rev. 02 – Piano delle regole
 - A.01 PDR Rev .02 – Norme tecniche di attuazione
- Delibera di G.C. n. 178 del 21.07.2007 di approvazione Piano attuativo
- Convenzione Urbanistica “P.L. ai colli 3” Rep. 1437 redatta il 23.10.2007 e Trasc. a Salò (Bs) l’08.11.2007 ai nn. 8727/5483 R.P. e R.G.
- Decreto subdelegato di Autorizzazione paesaggistica rilasciato dal Comune di Manerba, ai sensi dell’art. 159 del DLgs n. 42/2004, con Prot. n. 1749 del 1 febbraio 2008;¹
- DIA n. 43/2008 Prot. n. 2440 del 13.02.2008 per “Realizzazione di case di civile abitazione in Pl ai Colli” e relative tavole di progetto allegate
- PdC n. 472/2008 Prot. n. 17905 per la realizzazione di recinzioni ed accessi carrai e pedonali nel P.L. ai Colli” e relative tavole di progetto allegate
- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 58/2024 del 15/11/2024; e relative tavole di progetto allegate
- **Fonte documentazione visionata** Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico
- **Data verifica urbanistica** 16 Settembre 2024 e 20 Settembre 2024

Si riporta, qui di seguito, uno stralcio della Tavola 01.B del Piano delle Regole del PGT da cui si evince la classificazione dell’area in oggetto.

¹ Nota: Il decreto subdelegato del Febbraio 2008 è stato annullato dalla Soprintendenza con nota n. 1654/Bn dell’11.03.2008 a cui ha fatto seguito provvedimento n. 67/08 del 28.05.2008 del Comune di Manerba di annullamento della DIA n. 43/2008. L’ordinanza n. 600/2008 del TAR per la Lombardia del 1/08/2008 ha sospeso, in via cautelare, l’efficacia dei provvedimenti di sospensione con conseguente comunicazione, del Comune di Manerba del Garda, del 5 agosto 2008 n.ro 11652 con cui il Dirigente dell’Area Tecnica comunicava che i lavori potevano essere ripresi. L’ultimazione del fabbricato “C” del progetto di cui alla DIA n. 43/2008 ed al successivo PdC n. 472/2008 e regolare rilascio di abitabilità confermano l’azione definitiva dell’Ordinanza del Tar.



Stralcio Tav. 01.B PGT vigente - Legenda



Sistema residenziale

-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con la edificazione del consolidato
-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica
-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico No ■ Si Vigente: Variante al PGT approvata con Delibera di C.C. n. 25 del 21.05.2018:
- Convenzione Urbanistica No ■ Si Convenzione. n. 1437/2007 redatta il 23.10.2007, Trascritta a Salò P08.11.2007 ai nn. 8727/5483 R.P. e R.G.
- Cessioni diritti edificatori ■ No Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: No ■ Si da PGT artt. 5 – 20 – 27 e 31 - NTA
- Ambito territoriale interessato da pianificazione in itinere PL conv. 11
- Art. 54 NTA Rispetto stradale
- Vincoli ambientali e paesaggistici No ■ Si - Bellezze di insieme DM 25/02/1967 ed art. 136 D.Lgs.42/2004
- Fascia tutelata del fiume art. 142 D.Lgs.42/2004

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta [REDACTED], iscritto all' albo degli Architetti paesaggisti, pianificatori e conservatori della provincia di Brescia al n. [REDACTED], in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, per quanto esaminato della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato sui luoghi di causa, con la presente,

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dei cespiti di cui al presente lotto 1
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

4.1.2 Legittimità catastale

Identificazione catastale

■ Comune Censuario

Manerba del Garda (E883)

Cat. Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	10	13220		F/6				1/1
Cat. Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Rendita R.a. R.d.	Proprietà
	9	13214		Semin. Arb.	03	00 06 03	2,18 € 1,09 €	1/1
	9	13215		Semin. Arb.	03	00 00 62	0,22 € 0,11 €	1/1
	9	13216		Semin. Arb.	03	00 00 38	0,14 € 0,07 €	1/1
	9	13217		Semin. Arb.	03	00 00 38	0,14 € 0,07 €	1/1
	9	13218		Semin. Arb.	03	00 00 83	0,30 € 0,15 €	1/1
	9	13219		Semin. Arb.	03	00 02 05	0,74 € 0,37 €	1/1
	9	13222		Semin. Arb.	03	00 00 20	0,07 € 0,04 €	1/1
	9	13223		Semin. Arb.	03	00 00 05	0,02 € 0,01 €	1/1
	9	13224		Semin. Arb.	03	00 00 03	0,01 € 0,01 €	1/1

Dati derivanti da Frazionamento del 7/03/2018 Pratica n. BS0041760 (n. 41760.1/2018)

Documentazione visionata

■ Dati siti web:

**Agenzia delle Entrate – Sister
Geoportale Provincia di Brescia**

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Estratto mappa

Data verifica catastale

Luglio – Novembre 2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. ██████████, iscritto all'albo degli Architetti paesaggisti, pianificatori e conservatori della provincia di Brescia al n. ██████████, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, per quanto esaminato della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato sui luoghi di causa, con la presente,

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

5.1 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità:

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata per compravendita da [REDACTED] da:

- Tipo di atto Compravendita n. [REDACTED]
- Notaio [REDACTED]
- Data atto 03 Luglio 2007
- Estremi Registrazione Brescia, 05/07/2007 [REDACTED] 1T
- Estremi Trascrizione Salò (Bs), 06 Luglio 2007 ai [REDACTED]

Titoli di provenienza

■ Alla [REDACTED] gli immobili sono pervenuti da [REDACTED]
[REDACTED]

- Tipo di atto Compravendita n. [REDACTED]
- Notaio [REDACTED] (BS)
- Estremi Registrazione Salò (Bs), 16/06/2006 [REDACTED]
- Estremi Trascrizione Salò (Bs), 16/06/2006 ai [REDACTED]

■ Ad [REDACTED] gli immobili erano pervenuti da [REDACTED]
[REDACTED]

- Tipo di atto Compravendita n. [REDACTED]
- Notaio [REDACTED] (BS)
- Estremi Registrazione [REDACTED]
- Estremi Trascrizione Salò (Bs), 16/05/1974 ai [REDACTED]

- Quota di proprietà
- Intera [1/1]

Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero

6.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Da quanto fin qui riportato, in virtù dell'esistenza dei vincoli riportati al paragrafo precedente e di quelli determinati dalle condizioni urbanistiche-edilizie, restano a carico dei beni oggetto di perizia i vincoli derivati da:

- PGT vigente :
 - Ambito a destinazione residenziale con pianificazione in itinere
 - Viabilità esistente e proprie pertinenze (rif. Mappale 13219)
 - Rispetto stradale (mapp.13219 -
 - Bellezze di insieme DM 25 febbraio 1967 – Art. 136, C.1.l. e D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
 - Fascia tutelata del fiume - Art. 142 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42
 - Convenzione Urbanistica n. 1437/2007: - Parametri edificatori e di cessione standard

7.1 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dai documenti agli atti e le ispezioni ipotecarie effettuate, a carico dei beni oggetto del presente lotto 1 risultano le seguenti formalità cancellabili:

- Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 6 Luglio 2007 ai n. [REDACTED] a favore della B [REDACTED] e contro la società esecutata, per un importo complessivo pari ad € 2.500.000 a fronte di un'apertura di credito di € 1.500.000 della durata di 18 mesi ed 1 giorno, di cui all'atto del 3 Luglio 2007 n. [REDACTED] di repertorio del notaio [REDACTED]
- Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 23 Ottobre 2007 n. [REDACTED] a favore [REDACTED] e contro la società esecutata, per un importo complessivo pari ad € 2.500.000 a fronte di un'apertura di credito per € 1.500.000 di cui all'atto del 3 Luglio 2007 [REDACTED] di repertorio del notaio [REDACTED]. In rettifica alla formalità presentata il 6 Luglio 2007 n. [REDACTED] per errore di compilazione;
- Trascrizione del 30/01/2024 nn. [REDACTED] di Verbale di pignoramento immobiliare del 2/01/2024 [REDACTED] emesso dalla Corte di Appello do Brescia [REDACTED] – Gravante sui beni di cui al foglio 10 – mappale 13220; foglio 9 mappali 13214 – 13215 – 13216 – 13217 – 13218 – 13219 – 13222 – 13223;
- Trascrizione del 30/01/2024 nn. [REDACTED] di Verbale di pignoramento immobiliare del 5/06/2024 n. [REDACTED] emesso dalla Corte di Appello di Brescia a favore di [REDACTED] – Gravante sul mappale 13224 del foglio 9.

8.1 Valore dei beni e costi

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale degli immobili staggiti, di cui al presente lotto, si è proceduto con un'analisi sintetica comparativa, assumendo alcuni parametri di riferimento del mercato immobiliare, ragguagliati in base alle caratteristiche specifiche dei beni in valutazione.

Tuttavia, le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto necessitano di considerazioni più puntuali dal momento

che si tratta di beni piuttosto particolari: un edificio al rustico, un'area edificabile ed una serie di porzioni di terreno strettamente pertinenti all'area e al fabbricato; senza dimenticare che sono beni all'interno di un PL già convenzionato.

Alla luce di quanto premesso, per la stima che segue, si ritiene equo riferirsi ai valori espressi dal Listino immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e dell'Agenzia delle entrate, raffrontati con alcune richieste di mercato su beni simili decurtati, dove necessario, alle caratteristiche peculiari dei beni specifici.

Le quotazioni ed i comparabili assunti a riferimento sono riportati nel seguente prospetto:

Parametri di confronto immobili

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. da richiesta
1	OMI I semestre 2024 Abitazioni Civili Periferica	Stato conservativo ottimo	2.000	2.500	2.250		
2	OMI I semestre 2024 Abitazioni Civili Periferica	Stato conservativo normale	1.550	2.000	1.775		
3	OMI I semestre 2024 Ville e villini Periferica	Stato conservativo normale	1.700	2.000	1.850		
4	Camera di Commercio BS Listino 2023 Campagnola/statale	Residenziale nuovo	2.385	2.600	2.497		
5	Camera di Commercio BS Listino 2023 Campagnola/statale	Aree urbanizzate	135/mc.	180/mc.	157,50/mc.		
6	Borsino Immobiliare Novembre 2024	Val. abitazioni fascia media	1.696	2.108	1.900		
7	Agenzia Tecnocasa di Moniga del Garda. Rif. 60643215 25/10/2024 Immobiliare.it	Via dei Colli immediate vicinanze in residence con piscina appartamento piano terra ed interrato buono stato composto da soggiorno con cottura, due camere e bagno, taverna, lavanderia, box doppio e giardino esclusivo Mq. 90,00 commerciali oltre accessori e box				420.000	3.150
8	Vendita immobile al rustico stesso PL Dicembre 2009 Da atto di compravendita	Appartamento soggiorno con cottura, camera, bagno e portico al piano terra (mq. 74 ca) oltre a taverna, cantine, lavanderia e box doppio al piano interrato (100 mq.). Venduto al rustico				169.000	1.360
9	Agenzia Tecnocasa di Moniga del Garda. Rif. 60682547 25/10/2024 Immobiliare.it	Via dei Colli, zona residenziale comoda ai servizi e alla Gardesana, si propone in vendita area edificabile di 1500 mq con 1150 mc. con possibilità di annesso un ulteriore lotto per ottenere un'area totale di 2500 mq con capacità edificatoria di 2200 mc al prezzo di € 540.000				295.000	256/mc

Dati i valori esposti, per la stima del fabbricato parte del presente lotto, si ritiene equo assumere come valore unitario quello riferito ad immobili di nuova costruzione nella misura di € 2.375 (dato dalla media dei valori medi dei punti 1 e 4 della tabella), valore che appare già abbastanza cautelativo se si raffronta alla richiesta di cui al punto .

Sono valori, però, riferiti ad immobili finiti mentre quello in oggetto non è ultimato per cui, considerato che i lavori realizzati rappresentano circa il 40% dell'intero intervento e che per riprendere i lavori sono necessarie nuove autorizzazioni essendo scadute da tempo quelle rilasciate per la costruzione, si ritiene equo decurtare il valore unitario assunto per una percentuale pari al 42% determinando, così, un valore unitario per la presente stima sia pari a € 1.000,00/mq (€ 2,375 x 0,42) valore anche questo piuttosto cautelativo se raffrontato al reale valore di vendita di cui

al punto 8 riferito, come già riportato, alla vendita degli appartamenti oggetto dello stesso progetto dell'edificio da valutare, alienati nel 2009.

Quanto esposto determina che il valore commerciale del fabbricato di cui al mappale 13220 del presente lotto sia dato da:

$$\mathbf{€ 1.000,00 \times 695,85 \text{ mq.} = \mathbf{€ 695.850,00 \text{ che si arrotondano a € 695.000}}$$

dove € 1.000 è il valore unitario come più sopra definito e 695,85 sono i metri quadri di superficie totale dei quattro appartamenti come determinata a pagina 13 (Superficie commerciale a)

Per quanto riguarda la valutazione dei mappali 13215 - 13216 - 13617 - 13218- 13219 - 13223 - 13224, sempre oggetto del presente lotto, che per la loro conformazione e localizzazione possono considerarsi aree di pertinenza del fabbricato edificato e di quello edificabile, si ritiene equo attribuire loro un valore unitario pari a 80 €/mq pari a all' 8% del valore al metro quadro attribuito al fabbricato, così come ragguagliabile qualsiasi superficie esterna di pertinenza di un fabbricato. Si determina, pertanto, il valore delle aree ai mappali 13215 - 13216 - 13617 - 13218- 13219 - 13223 - 13224 in:

$$\mathbf{€ 80,00 \times 434,00 \text{ mq.} = \mathbf{€ 34.720 \text{ che si arrotondano a € 35.000}}$$

dove € 80,00 è il valore unitario come più sopra definito e 434,00 sono i metri quadri di superficie totale dei mappali considerati come determinata a pagina 13 (Superficie commerciale c)

Tali aree tuttavia, pur non essendo edificabili per conformazione, hanno, come già accennato, una capacità edificatoria pari a quelle dell'intera superficie del comparto edificatorio, capacità pari a mc. 347.20 (mq. 434,00 x 0.80 mc/mq) che può essere trasferita alla porzione di aree edificabili di cui ai mappali 13214 e 13222 di questo lotto.

Per queste ultime aree, si ritiene equo assumere quale valore unitario, il valore massimo stabilito dalla camera di commercio di Brescia (punto 5 della tabella) rappresentativo del valore medio tra il valore medio del punto 5 della tabella e il valore del comparativo al punto 9 assunto con un margine di trattativa del 20% . Si determina pertanto il valore dell'area edificabile di cui ai mappali 13214 e 13222 come:

$$\mathbf{€ 180,00 \times 845,60 \text{ mc} = \mathbf{€ 152.208 \text{ che si arrotondano a € 152.000}}$$

dove € 180 è il valore unitario come più sopra definito e 845,60 mc sono la volumetria complessiva assentita da convenzione relativa ai mappali 13214 - 13222 e 13215 - 13216 - 13617 - 13218- 13219 - 13223 - 13224
13218- 13219 - 13223 - 13224



Lotto 2
Foglio 9 – Catasto terreni - Particelle 10769 – 10773
Foglio 10 – Catasto fabbricati - Particella 10771
Via dei Colli snc – Manerba del Garda 25080 (Bs)



LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica

Terreni destinati a viabilità

Ubicazione



Comune di Manerba del Garda (BS),
Via dei Colli snc



Identificativi catastali

Catasto Fabbricati

Fg. 10 part. 10771 Cat. F/1 Cons. 26 mq.
R.C.

Catasto Terreni

Fg. 9 part. 10769 Qual. Pascolo Cons. 85 ca
R.D. 0.11 € R.A. 0.07 €

Fg. 9 part. 10773 Qual. Sem. Arb. Cons. 2 are 70 ca
R.D. 0.98 € R.A. 0.49 €



Diritto e Quota di proprietà

Piena Proprietà 1/1 -

Divisibilità dell'immobile

Si

Più probabile valore in libero mercato

€ **30.000,00** (€uro Trentamila/00)

Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Normale: la commerciabilità di questi immobili, per quanto strettamente rivolta all'intero comparto edificatorio del PL11, per le sue caratteristiche (capacità edificatoria e viabilità) può essere di grande interesse per diversi utenti.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina **31-32**

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici

No Si se Si vedi pagina **28**

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____



2.2 Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Manerba del Garda
- Frazione
- Via/Piazza Via dei Colli
- Civico n. snc

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Foto 2- Ortofoto Ageo 2021 – Geoportale Provincia di Brescia – In giallo confine amministrativo in rosso individuazione lotto 2

- Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale/viabilità
- Tipologia edilizia delle unità immobiliari Terreni

Caratteristiche generali dell'immobile

Area urbana (mapp. 10771) e terreni (mapp.li 10769 e 10773) a destinazione residenziale parte di un Piano di lottizzazione convenzionato con il comune di Manerba del Garda nel 2007 per la costruzione di tre fabbricati.

I tre mappali hanno un'estensione complessiva di 380 mq. e costituiscono la strada di accesso ai lotti edificabili della lottizzazione ed a altre proprietà. Sono aree dotate di potenzialità edificatoria determinata in 0.80 mc/mq. da convenzione.

3.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni di cui al presente lotto 2 fanno parte dello stesso comparto edificatorio dei beni al lotto 1; sono terreni in zona residenziale individuata nel PGT vigente come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere" nello specifico,



parte del PI conv.11. La convenzione urbanistica che regola la lottizzazione di questo comparto, individua questa area come strada di cessione al comune di Manerba, la cui realizzazione resta a carico dei lottizzanti. Al momento è una strada sterrata praticabile su cui, tra l'altro, insistono, come vedremo ai paragrafi opportuni, servitù di transito pedonale e carraio oltre che di posa impianti. Urbanisticamente, sono aree che rientrano in zona residenziale di nuova espansione. Secondo quanto riportato in convenzione parte dei mappali 10769 e 10773 ricadono per 188 mq (lungo il confine amministrativo del comune, verso il comune di Polpenazze) in zona agricola. Il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 15 Novembre 2024 colloca, invece, tutta l'area del presente lotto in ambiti di tessuto urbano consolidato, quale viabilità esistente con relativa fascia di rispetto stradale. Si

tiene, ovviamente, in considerazione quanto stabilito dal CDU più recente.

■ **Descrizione sintetica degli immobili** Viabilità con alcune opere di urbanizzazione (fognatura – elettricità)

■ **Caratteristiche qualitative dell'unità immobiliare oggetto di valutazione** Strada sterrata da ultimare

■ **Manutenzione unità immobiliare** Scarsa

■ **Inquinamento**

- | | | |
|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| ■ Atmosferico | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| ■ Acustico | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| ■ Elettromagnetico | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| ■ Ambientale | ■ Assente | <input type="checkbox"/> Presente |

■ **Identificativo catastale**

Comune censuario

Comune di Manerba del Garda (E883)

Tipologia Catasto:

Terreni ■ Fabbricati

Identificativo:

Fig. 10 part. 10771 Cat. F/1 – mq. 26

Tipologia Catasto:

■ Terreni Fabbricati

Identificativi:

Fig. 9 Part. 10769 – pascolo. – Cons. 85 ca - R.D. 2,18 € R.A. 1,09 €

Fig. 9 Part. 13215 – sem. arb. – Cons. 2 are 70 ca - R.D. 0,98 € R.A. 0,49 €

■ **Confini**

Per una migliore identificazione dei confini e delle unità del presente lotto 1, si riporta qui di seguito uno stralcio dell'estratto mappa con individuazione dei mappali oggetto del presente lotto



Confini mappali 10771 – 10769 - 10773

Indicare i confini catastali:

Nord: mappale 1893 foglio 9

Sud: SP 26 - Via dei Colli

Est: mappali 12146 – 13219 e 10770 foglio 9

Ovest mappale 2627 foglio 7 comune di Polpenazze

■ **Consistenza**

■ Rilievo

■ Solo esterno

Diretto in loco

■ Desunto graficamente da

■ Planimetrie e misure catastali

■ Data del sopralluogo

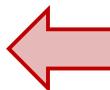
23 Aprile 2024 e 23 Luglio 2024

■ **Calcolo superfici di proprietà**

	Individuazione	Piano	Descrizione	Sup. reale mq.	Volume mc.	Coeff. di Raggiungo	Sup. raggiugliata
LOTTO 1	Mappale 10769	Terra	Terreno - Viabilità	85		1	85
	Mappale 10771	Terra	Terreno - Viabilità	26		1	26
	Mappale 10773	Terra	Terreno - Viabilità	270		1	270
	TOTALE CONSISTENZA						381,00

Superficie commerciale

mq. 381,00



4.2 Audit documentale e Due Diligence

4.2.1 Legittimità edilizia – urbanistica

■ **Titoli autorizzativi esaminati**

- Approvazione Piano attuativo
- Convenzione. Urbanistica
- Autorizzazioni paesaggistiche
- Certificato di destinazione Urbanistica

Documentazione di riferimento esaminata

- PGT vigente – Variante al PGT approvata con Delibera di C.C. n. 25 del 21.05.2018:
Tav. 01.B PDR Rev. 02 – Piano delle regole
A.01 PDR Rev .02 – Norme tecniche di attuazione
- Delibera di G.C. n. 178 del 21.07.2007 di approvazione Piano attuativo
- Convenzione. n. 1437/2007 redatta il 23.10.2007 e Trasc. a Salò (Bs) l'08.11.2007 ai nn. 8727/5483 R.P. e R.G.relativa al “P.L. 11 ai Colli 3”
- Certificato di Destinazione Urbanistica Prat. n. 58/2024 del 15/11/2024

Fonte documentazione visionata

Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica

16 Settembre 2024 e 20 Settembre 2024

Si riporta, qui di seguito, uno stralcio della Tavola 01.B del Piano delle Regole del PGT da cui si evince la classificazione delle aree in oggetto.



Stralcio Tav. 01.B PGT vigente - Legenda

Sistema residenziale



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con la edificazione del consolidato



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica



Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere

■ Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

■ Variante al PGT approvata con Delibera di C.C. n. 25 del 21.05.2018

Convenzione Urbanistica

No

■ Si Convenzione. n. 1437/2007 redatta il 23.10.2007 e Trasc. a Salò (Bs) l'08.11.2007 ai nn. 8727/5483 R.P. e R.G.

Cessioni diritti edificatori

■ No

Si

Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici:

No

■ Si Viabilità esistente e proprie pertinenze

Art. 54 NTA Rispetto stradale

■ Vincoli ambientali e paesaggistici :

No

■ Si Bellezze di insieme (art. 136 DM 25/02/1967 e art. 136 D.Lgs n.42/2004)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. [REDACTED], iscritto all'albo degli Architetti paesaggisti, pianificatori e conservatori della provincia di Brescia al n. [REDACTED], in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, per quanto esaminato della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato sui luoghi di causa, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dei cespiti di cui al presente lotto 2

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

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

4.2.2 Legittimità catastale

Comune Censuario di Manerba del Garda (E883)

Identificativi catastali:

Cat. Fabbricati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	10	10771		F/1		358 mq.		1/1

Via dei Colli – Piano terra

Dati derivanti da Pratica n. 453699 in atti dal 9/12/2002 – Frazionamento corte (n. 6905.1/2002)

Cat. Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Rendita R.a. R.d.	Proprietà
	9	10769		Pascolo	U	00 00 85	0,11 € 0,07 €	1/1
	9	10773		Semin. Arb.	03	00 02 70	0,98 € 0,49 €	1/1

Dati derivanti da Frazionamento del 5/07/2002 Pratica n. 173622 in atti dal 5/07/2002 (n. 4977.1/2002)

Documentazione visionata

■ Dati siti web: **Agenzia delle Entrate - Sister Geoportale provincia di Brescia**

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Estratto mappa

Data verifica catastale

Luglio – Novembre 20

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. [REDACTED], iscritto all' albo degli Architetti paesaggisti, pianificatori e conservatori della provincia di Brescia al n. [REDACTED], in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, per quanto esaminato della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato sui luoghi di causa, con la presente,

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato dei luoghi
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

5.2 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità:

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata per compravendita da [REDACTED] da:

- Tipo di atto Compravendita n. [REDACTED]
- Notaio [REDACTED]
- Data atto 03 Luglio 2007
- Estremi Registrazione Brescia, 05/07/2007 n. [REDACTED] 1T
- Estremi Trascrizione Salò (Bs), 06 Luglio 2007 ai [REDACTED]

Titoli di provenienza

Alla [REDACTED] immobili sono pervenuti [REDACTED]

- Tipo di atto Compravendita [REDACTED] del 05/06/2006
- Notaio [REDACTED] (BS)
- Estremi Registrazione Salò (Bs), 16/06/2006 n. [REDACTED]
- Estremi Trascrizione Salò (Bs), 16/06/2006 ai [REDACTED]

[REDACTED] per

- Tipo di atto Compravendita n. [REDACTED] del 06/05/1974
- Notaio [REDACTED] (BS)
- Estremi Registrazione [REDACTED]
- Estremi Trascrizione Salò (Bs), 16/05/1974 ai nn. [REDACTED]

- Quota di proprietà Intera [1/1]

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù

servitù di transito pedonale e carraio oltre che di posa tubature e servizi tecnologici, su striscia di 4.50 m tra la Via dei Colli e la proprietà ai mappali 1893/1, 1893/2 ed il mappale 10768 a favore dei quali è stata costituita la servitù con atto del 27/2/04 n. 42086/7690 trascritta a Salò il 16/03/2004 ai nn. 1715/1125. (Vedi nota allegata)

■ Servitù di distanza e di piantumazione a confine, oltre che di uso di impianti come da **verbale di conciliazione confermativo di diritti reali** emesso il 13 Novembre 2008 con n. ■ di repertorio del Tribunale di Brescia, trascritto a Salò il 16 Aprile 2009 n. 2577 – 1736. La conciliazione è stata emessa a favore della ■ proprietaria degli immobili ai mappali 1893 e 1076 del foglio 9 CT e contro la società esecutata quale proprietaria dei mappali 10771 (mq. 26) e 10769 (mq 85). I dettagli e dettami di detto verbale sono riportati nella nota di trascrizione che si allega alla presente relazione.

Gravante sui soli mappali 10769 e 10771.

■ Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dei mappali in oggetto ed a favore del mappale 10770 subb. da 1 a 6. Servitù costituita ai sensi dell'art.1062 del C.C. “destinazione del padre di famigli” onde poter accedere alle unità immobiliari di cui ai sbb. Citati.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ Libero

6.2 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Da quanto fin qui riportato, in virtù dell'esistenza dei vincoli riportati al paragrafo precedente e di quelli determinati dalle condizioni urbanistiche-edilizie, restano a carico dei beni oggetto di perizia i vincoli derivati da:

- PGT vigente :
 - Fascia di rispetto stradale;
 - Bellezze di insieme DM 25 febbraio 1967 – Art. 136, C.1.l. e D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
- Convenzione Urbanistica n. 1437/2007:
 - Viabilità di lottizzazione da cedersi al comune di Manerba del Garda
- Art. 1062 del codice civile:
 - Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico degli immobili in oggetto a favore dei mappali 10770 subb. da 1 a 6.
- atto n. 42083/7690 del 27/02/2004:
 - Servitù di transito pedonale e carraio oltre che di posa tubature e servizi tecnologici a favore dei mappali 1893/1, 1893/2 ed il mappale 10768
- Verbale di conciliazione n.513 del 13/11/2008 Tribunale di Bs
 - Servitù di distanza e utilizzo impianti (vedasi nota di trascrizione allegata

7.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dai documenti agli atti e le ispezioni ipotecarie effettuate, a carico dei beni oggetto del presente lotto 1 risultano le seguenti formalità cancellabili:

- Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 6 Luglio 2007 ai [REDACTED] a favore della [REDACTED] e contro la società esecutata, per un importo complessivo pari ad € 2.500.000 a fronte di un'apertura di credito per € 1.500.000 di cui all'atto del 3 Luglio 2007 n. [REDACTED] di repertorio del notaio [REDACTED];
- Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 23 Ottobre 2007 n. [REDACTED] a favore della [REDACTED] - [REDACTED] contro la società esecutata, per un importo complessivo pari ad € 2.500.000 a fronte di un'apertura di credito per € 1.500.000 di cui all'atto del 3 Luglio 2007 n. [REDACTED] di repertorio del notaio [REDACTED] in rettifica alla formalità presentata il 6 Luglio 2007 n. [REDACTED] per errore di compilazione;
- Trascrizione nn. [REDACTED] del 16/04/2009 di atto giudiziario derivante da verbale di conciliazione confermativi di diritti reali del 13/11/2008 emesso dal Tribunale di Brescia di cui al repertorio n. 513; a favore di [REDACTED] ([REDACTED]). Gravante sui mappali 10769 e 10771 del foglio 9.
- Trascrizione del 30/01/2024 nn. 694/529 di Verbale di pignoramento immobiliare del 2/01/2024 n. 11359 emesso dalla Corte di Appello di Brescia a favore di [REDACTED].

8.2 Valore dei beni e costi

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale degli immobili staggiti, di cui al presente lotto 2, si procede con la stessa analisi sintetica comparativa utilizzata per il lotto 1, assumendo gli stessi parametri e le stesse considerazioni fatte per il lotto 1.

Come già accennato nei paragrafi precedenti, i beni di questo lotto, costituiscono viabilità fondamentale del comparto edificatorio di cui al PL11; possono rappresentare aree di cessione standard utili per il completamento del Piano di lottizzazione e, secondo quanto stabilito da convenzione, per una superficie di 167 mq. hanno medesima potenzialità edificatoria di tutto il piano.

Alla luce di quanto premesso, per la stima che segue, si ritiene equo riferirsi allo stesso valore unitario considerato per la valutazione dei terreni pertinenziali di cui al lotto 1, per i quali si determina il valore dei beni in oggetto in:

mq. 381,00 x 80 € = € 30.480 arrotondati a € 30.000 (Euro Trentamila/00)

9. Riepilogo valori di stima

Per quanto fin qui esposto si riassumono i valori di stima prodotti per i beni siti in Via dei Colli a Manerba del Garda (Bs):

LOTTO 1/2

Per quanto concerne gli immobili oggetto del presente lotto:

a) Fabbricato al rustico Identificato in mappa al:

Foglio 10 – mappale 13220 - Categoria F/6

Si stima un valore di fatto quantificato in **€ 695.000,00 (Euro Seicento novantacinquemila/00)**

(vedasi analisi estimativa alle pagine 19-21)

b) Terreni individuati in mappa al:

Foglio 9 Part. 13215 – sem. arb. – Cons. 62 ca - R.D. 0,22 € R.A. 0,11 €

Foglio 9 Part. 13216 – sem. arb. – Cons. 38 ca - R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €

Foglio 9 Part. 13217 – sem. arb. – Cons. 38 ca - R.D. 0,14 € R.A. 0,07 €

Foglio 9 Part. 13218 – sem. arb. – Cons. 83 ca - R.D. 0,30 € R.A. 0,15 €

Foglio 9 Part. 13219 – sem. arb. – Cons. 2 are 05 ca - R.D. 0,74 € R.A. 0,37 €

Foglio 9 Part. 13223 – sem. arb. – Cons. 05 ca - R.D. 0,02 € R.A. 0,01 €

Foglio 9 Part. 13224 – sem. arb. – Cons. 03 ca - R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €

Si stima un valore di fatto quantificato in **€ 35.000,00 (Euro Trentacinquemila/00)**

(vedasi analisi estimativa alle pagine 19-21)

c) Area edificabile identificata in mappa al:

Foglio 9 Part. 13214 – sem. arb. – Cons. 6 are 03 ca - R.D. 2,18 € R.A. 1,09 €

Foglio 9 Part. 13222 – sem. arb. – Cons. 20 ca - R.D. 0,07 € R.A. 0,04 €

Si stima un valore di fatto quantificato in **€ 152.000,00 (Euro Centocinquantaduemila/00)**

(vedasi analisi estimativa alle pagine 19-21)

Per un valore totale del lotto 1 pari a: € 882.000,00 (Ottocento ottantaduemila/00)

LOTTO 2/2

Per quanto concerne gli immobili oggetto del presente lotto:

Terreni individuati in mappa al:

Foglio 10 part. 10771 Cat. F/1 – mq. 26

Foglio 9 Part. 10769 – pascolo. – Cons. 85 ca - R.D. 2,18 € R.A. 1,09 €

Foglio 9 Part. 13215 – sem. arb. – Cons. 2 are 70 ca - R.D. 0,98 € R.A. 0,49

Si stima un valore di fatto quantificato in **€ 30.000,00 (Euro Trentamila/00)**

(vedasi analisi estimativa a pagina 33)

Per un valore totale del lotto 2 pari a: € 30.000,00 (Trentamila/00)

Data rapporto valutazione

Brescia, 22 Novembre 2024

Timbro e firma

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Atto di compravendita
3. Convenzione urbanistica
4. Estratto mappa catastale
5. Visure storiche catastali
6. Ispezioni ipotecarie
7. Documentazione edilizia
8. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica

