

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 590 / 2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

RELAZIONE DI STIMA

Villa con piscina, giardino e locali accessori
a Padenghe sul Garda (BS) in Via Ronchi n°122

Creditore procedente: **ZARA IMMOBILIARE DI ZANNI FABIO E C. S.A.S**

C.F. 03215850987

Via Giuseppe Garibaldi n°10 – 25080 – Padenghe sul Garda (BS)

Rappresentato da: **Avv. STEFANO MARCO ADAMI**

Via Francesco Sforza n°1 – 20122- Milano

Pec: adami.stefano@milano.pecavvocati.it

Esecutato: **“OMISSIS”**

Esperto Incaricato: **ARCH. MATTEO GORLANI**

Via Luigi Fasser n°12 – 25134 - Brescia

Mail: arch.matteogorlani@yahoo.it

Pec: matteo.gorlani@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Matteo Gorlani con studio in Brescia, Via Luigi Fasser n.12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, Sezione A al n°3072, a seguito di ordinanza di nomina del 17.05.2023 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari con contestuale revoca dell'incarico al CTU precedentemente nominato, ha prestato giuramento in data 24.05.2023 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°590-2021.

Al sottoscritto CTU, a seguito di istanza del Custode Giudiziario del 29.03.2023 e visti i provvedimenti del G.E. del 30.03.2023 e del 04.03.2023, veniva affidato il quesito integrativo come da Decreto di Nomina del 17.05.2023.

La presente Relazione di Stima viene pertanto redatta a completo assolvimento del quesito richiesto.

In data 05.06.2023 il sottoscritto CTU unitamente al Custode Giudiziario Dott. Giovanni De Pandis effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile durante il quale si prendeva visione dello stato di avanzamento dei lavori della pratica edilizia in corso, contattando il Direttore Lavori al fine di eseguire un incontro congiunto in cantiere.

In data 09.06.2023 il sottoscritto effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile unitamente al Custode Giudiziario Dott. Giovanni De Pandis ed al Progettista e Direttore Lavori e a seguire effettuava le operazioni di rilievo.

In data 11.01.2024 il sottoscritto effettuava un terzo sopralluogo presso l'immobile unitamente al Custode Giudiziario Dott. Giovanni De Pandis per prendere visione dei danni subiti dall'immobile a seguito degli eventi meteorici avvenuti.

In data 15.01.2024 il sottoscritto terminava le operazioni peritali e redigeva il presente elaborato peritale.



RIEPILOGO SINTETICO

Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda (BS) in Via Ronchi n°122 e sono costituiti da un immobile residenziale (porzione cielo-terra di villa bifamiliare) con piscina e area verde esclusiva posto sulle colline ad est del territorio del Comune di Padenghe sul Garda prospiciente Via Ronchi, una taverna con ripostiglio e wc e da una autorimessa di pertinenza, parte di un ampio complesso residenziale dotato di attrezzature sportive e di svago comuni.

L'abitazione con relative pertinenze e l'autorimessa sono stati riuniti in un unico lotto di vendita, come sotto riportato.

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:

[1] Villa con piscina e giardino

Ubicazione: Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi n. 122
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.9, part. 246 sub.4
P.T.- 1 Cat. A/7
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto: € 539.700,00 (euro cinquecentotrentanovemilasettecento/00)

[2] Taverna con ripostiglio e wc

Ubicazione: Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi n. 122
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.3
P.S1 Cat. C/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto: € 24.600,00 (euro ventiquattromilaseicento/00)

[3] Autorimessa

Ubicazione: Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi n. 122
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.2
P.T. Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1
Valore di mercato ridotto: € 23.700,00 (euro ventitremilasettecento/00)



[4] Aree verdi

Ubicazione: Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi n. 122

Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.10, part. 293 sub.43 P.T. Cat. F/1

Catasto terreni:

Fg.9, part. 185 seminativo di classe 3 Ha. 0.19.20

Fg.9, part. 191 bosco ceduo di classe 3 Ha. 0.12.60

Fg.9, part. 307 seminativo irriguo di classe 2 Ha. 0.03.40

Fg.9, part. 308 seminativo di classe 2 Ha. 0.00.15

Fg.9, part. 309 seminativo di classe 2 Ha. 0.00.10

Fg.9, part. 316 bosco ceduo di classe 3 Ha. 0.00.30

Fg.9, part. 536 bosco ceduo di classe 3 Ha. 0.03.80

Fg.9, part. 538 bosco ceduo di classe 3 Ha. 0.04.75

Fg.9, part. 539 bosco ceduo di classe 3 Ha. 0.81.60

Fg.9, part. 503 bosco ceduo di classe 3 Ha. 3.25.98

Fg.10, part. 297 pascolo di classe U Ha. 0.16.70

Fg.10, part. 298 seminativo di classe 3 Ha. 0.02.90

Fg.10, part. 509 prato irriguo di classe 2 Ha. 0.01.20

Fg.10, part. 511 seminativo di classe 3 Ha. 0.01.10

Fg.10, part. 516 seminativo irriguo di classe 2 Ha. 0.07.10

Fg.10, part. 519 pascolo di classe U Ha. 0.00.40

Fg.10, part. 520 seminativo di classe 3 Ha. 0.11.50

Fg.10, part. 792 seminativo irriguo di classe 2 Ha. 0.17.70

Fg.10, part. 793 seminativo irriguo di classe 2 Ha. 0.12.30

Fg.10, part. 795 seminativo irriguo di classe 2 Ha. 0.28.55

Fg.10, part. 796 pascolo di classe U Ha. 0.00.25

Fg.10, part. 797 pascolo di classe U Ha. 0.22.15

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 18/4518

[5] Aree verdi

Ubicazione: Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi

Catasto terreni:

Fg.10, part. 296 seminativo di classe 3 Ha. 0.16.30

Fg.10, part. 504 pascolo di classe U Ha. 0.03.55

Fg.10, part. 506 pascolo di classe U Ha. 0.04.70



Fg.10, part. 508 pascolo di classe U Ha. 0.36.30

Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 2934/900000

Valore di mercato ridotto complessivo: € 588.000,00 (euro cinquecentottantottomila/00)

Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO
Conformità catastale: NO
Conformità titolarità: SI

Formalità e vincoli rilevanti:

Immobile occupato: SI
Oneri di natura condominiale: SI
Vincoli urbanistici, paesaggistici: SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI



INDICE

PREMESSA	2
RIEPILOGO SINTETICO	3
1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	8
Localizzazione	8
Zona.....	8
Mappa geografica	8
Destinazione urbanistica dell'immobile	9
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	9
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	12
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	12
Descrizione sintetica delle attrezzature sportive e per lo svago.....	20
Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari	22
Impianti in dotazione delle unità immobiliari (*)	22
(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:.....	22
Nota sulla presenza di rifiuti pericolosi:.....	26
Classe energetica	26
Funzionalità delle unità immobiliari	26
Esposizione prevalente delle unità immobiliari.....	26
Luminosità delle unità immobiliari	27
Panoramicità delle unità immobiliari.....	27
Identificazione catastale delle unità immobiliari come da pignoramento immobiliare.....	27
Identificazione catastale delle unità immobiliari attuali	29
Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:.....	37
Confine dell'unità immobiliare	38
Consistenza	39
Criterio di misurazione	39
Calcolo delle superfici di proprietà	39
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	42
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	42
Anno di costruzione	42
Titoli autorizzativi esaminati	42
Situazione urbanistica	46
Limitazioni urbanistiche.....	46
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	47
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	52



3.2 RISPONDEZZA CATASTALE.....	52
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	52
Dichiarazione di rispondenza catastale.....	52
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	52
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti.....	60
Contratti di locazione e comodato registrati	61
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	62
Stato di occupazione dei beni	62
Oneri di natura condominiale	62
Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale	63
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	63
Divisibilità dei beni e formazione dei lotti.....	63
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	64
6. ANALISI ESTIMATIVA	65
Utilizzo della valutazione.....	65
Assunzioni e condizioni limitative.....	65
Verifica del migliore e più conveniente uso	65
Criterio di valutazione	65
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	67
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	70



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia: Brescia Comune: Padenghe sul Garda Loc. Ronchi Via: Ronchi n°122

Zona

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella zona sud-ovest del territorio comunale di Padenghe sul Garda (BS) in un contesto residenziale e turistico, a circa 3km dalla sponda sud-ovest del Lago di Garda.

Mappa geografica



Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Figura 02: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps



Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di immobile residenziale ricadente all'interno dell'Ambito Residenziale "AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti Territoriali a destinazione Prevalentemente Residenziale – VUS Verde Urbano di Salvaguardia".

Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano all'interno di un ampio complesso residenziale che si sviluppa in zona collinare denominato "Poggio al sole" realizzato costituito da 24 ville e 16 palazzine oltre a impianti sportivi, viabilità interna e aree verdi comuni.

Al complesso residenziale si accede da via Ronchi che taglia il complesso stesso in direzione nord-sud, e da via Sant'Anna da est.

Nella parte est si trova la zona degli impianti sportivi costituita da campi da tennis, un campo da calcio, piscine, campi da bocce e da pallavolo, nonché giochi per bambini e un chiosco con bar. Un parcheggio comune si trova a sud di tale zona.

Nella planimetria di seguito riportata vengono indicate le attrezzature sopra descritte e dell'unità immobiliare in oggetto rispetto alla distribuzione complessiva del complesso immobiliare.

Ampie zone verdi boschive delimitano ad est e ovest il perimetro del complesso.

Le unità immobiliari in oggetto si trovano della parte sud/ovest del complesso immobiliare lungo via Ronchi.



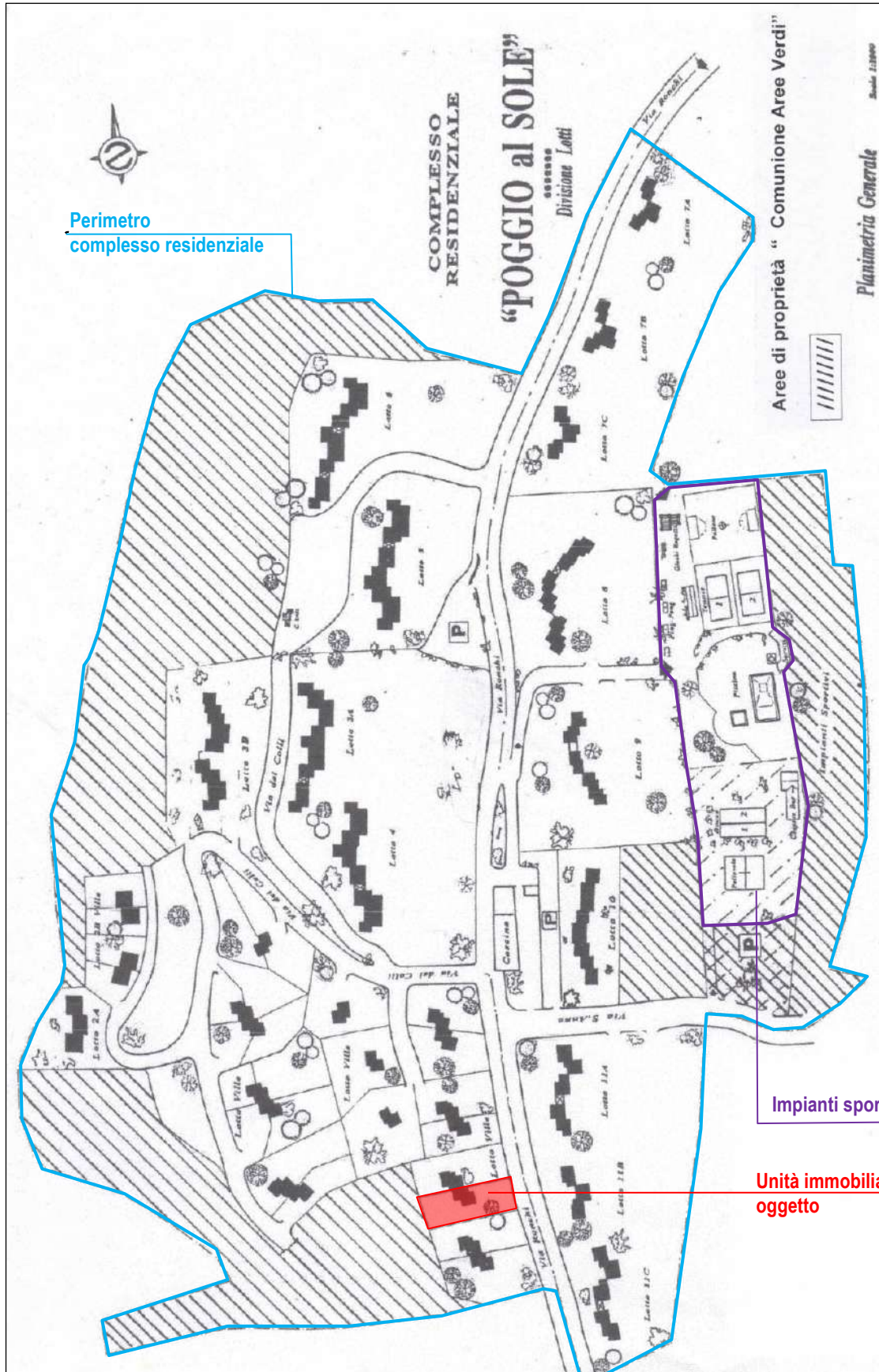


Figura 03: Planimetria generale con evidenziazione del perimetro del Complesso Residenziale "Poggio al Sole, dell'unità immobiliare oggetto di perizia e degli impianti sportivi comuni



Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: 2 fuori terra
- Struttura in elevazione: Mista in muratura e a telaio in calcestruzzo armato
- Solai: In latero cemento con travi in calcestruzzo armato
- Copertura: A falde inclinate con copertura in tegole di cemento e gronda in calcestruzzo
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Isolamento termico esterno a "cappotto"
- Infissi esterni: Legno con vetrocamera
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente



Figura 04: Indicazione del fabbricato oggetto di perizia - fonte Google Maps



Fig. 05: Vista principale dal giardino dell'immobile verso il Lago di Garda



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da una porzione indipendente di villa bifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre a giardino esclusivo con piscina, un'autorimessa e una taverna seminterrate.

L'accesso pedonale avviene da ingresso indipendente dal civico n°122 di via Ronchi. Adiacente all'ingresso pedonale vi è anche l'ingresso carraio che permette di accedere all'autorimessa seminterrata separata dall'edificio principale che si trova posizionata più ad ovest nel lotto di proprietà.

L'edificio si presenta con pianta e volumi su due piani abbastanza articolati, il tutto completamente indipendente dal fabbricato adiacente con il quale confina per un solo lato.

Le murature perimetrali sono intonacate con ampie finestrate. La copertura presenta gronde in calcestruzzo e risulta parzialmente coperta da pannelli fotovoltaici.

L'accesso principale all'abitazione è posto sul fronte sud dell'edificio: tramite questo si entra nell'ingresso posto al piano terra che distribuisce la zona giorno nella porzione est e la zona notte nella porzione ovest. La zona giorno è composta da un ampio soggiorno dal quale si accede alla zona cucina e pranzo: tutti questi locali hanno vista ad est verso la porzione di giardino che ospita la piscina interrata. La zona notte è composta da una camera e due bagni, di cui uno annesso direttamente alla camera.

Dalla zona ingresso al piano terra si accede anche alla scala che porta alla zona notte principale posta al piano primo. Qui si trovano un disimpegno su cui si affacciano due camere e due bagni. La camera con ampiezza maggiore ha affaccio sulla terrazza posta ad est con vista panoramica sul lago. Tutti gli ambienti del piano primo hanno soffitto inclinato così come quelli posti al piano terra ad eccezione delle porzioni di locali poste all'interno del perimetro del piano primo.

La piscina, posta nella parte est del giardino, è completamente interrata e perimetrata da un lastrico solare sotto il quale sono presenti i relativi vani tecnici che ospitano gli impianti tecnologici.

L'autorimessa e la taverna, parzialmente interrate, non sono adiacenti all'edificio principale e si trovano nella porzione ovest del lotto.

Di seguito viene riportato il rilievo dell'immobile eseguito in occasione dei sopralluoghi svolti in data 05.06.2023 e 09.06.2023.



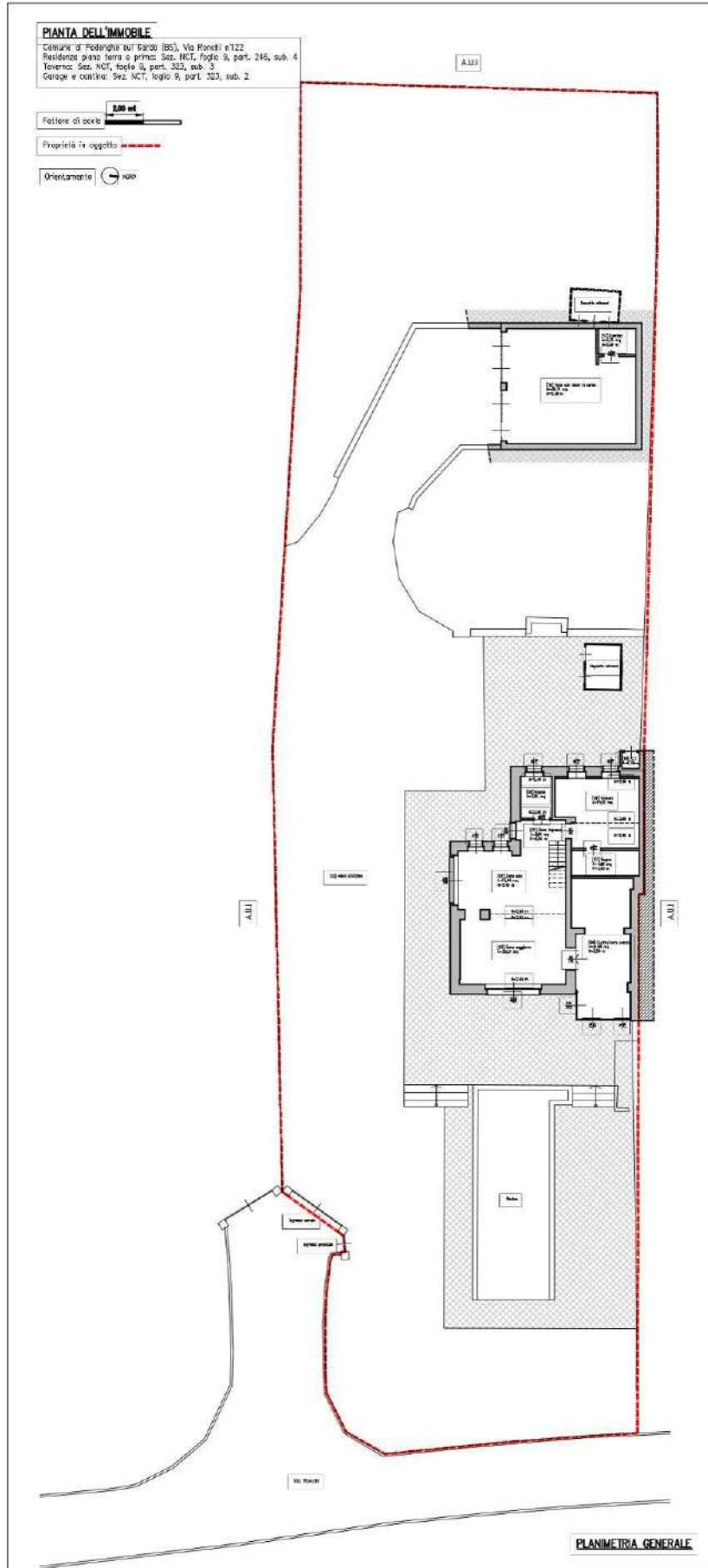


Figura 06: Planimetria generale del lotto e perimetrazione proprietà



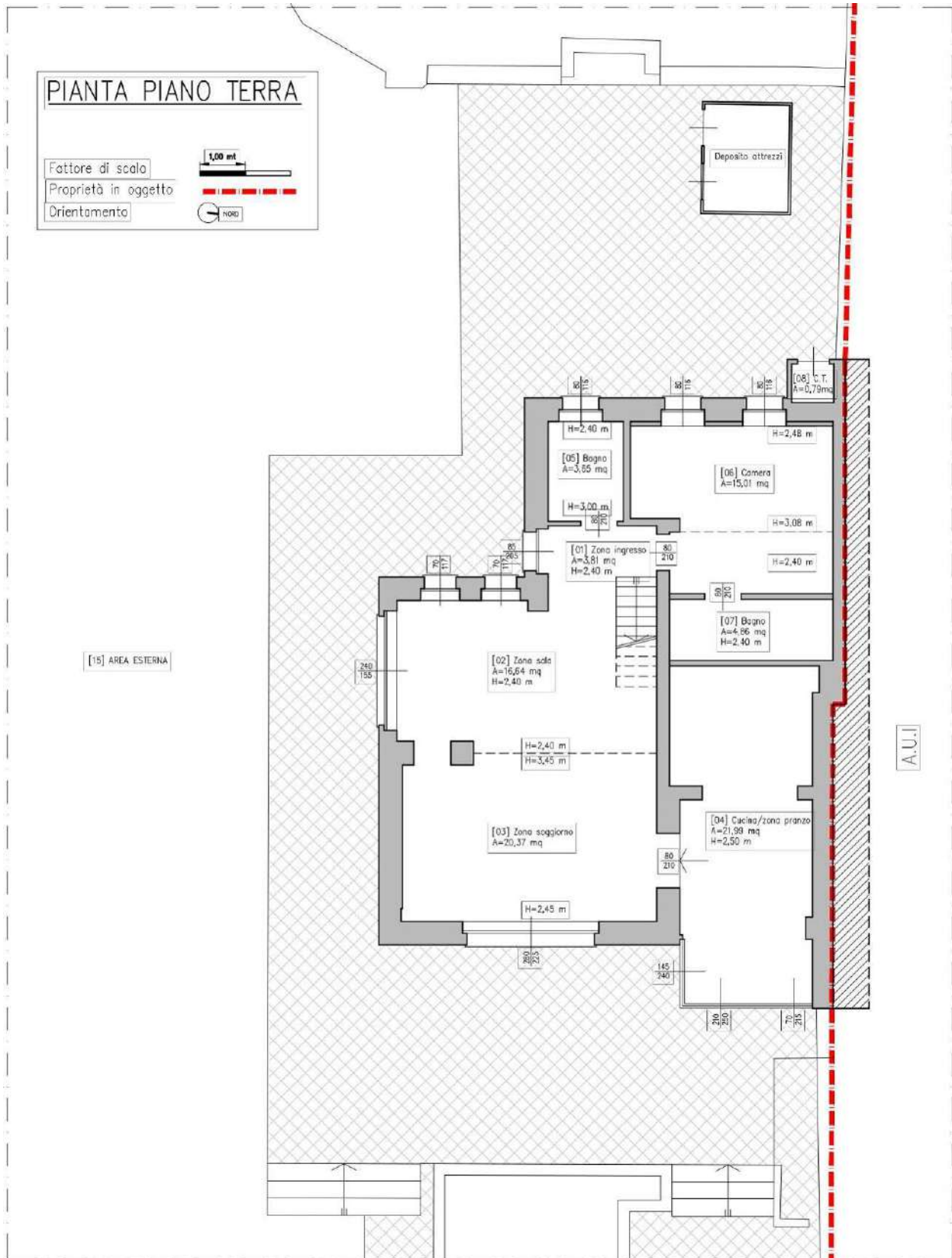
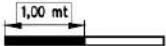



Figura 07: Pianta piano terra



PIANTA COPERTURE

Fattore di scala 

Orientamento 

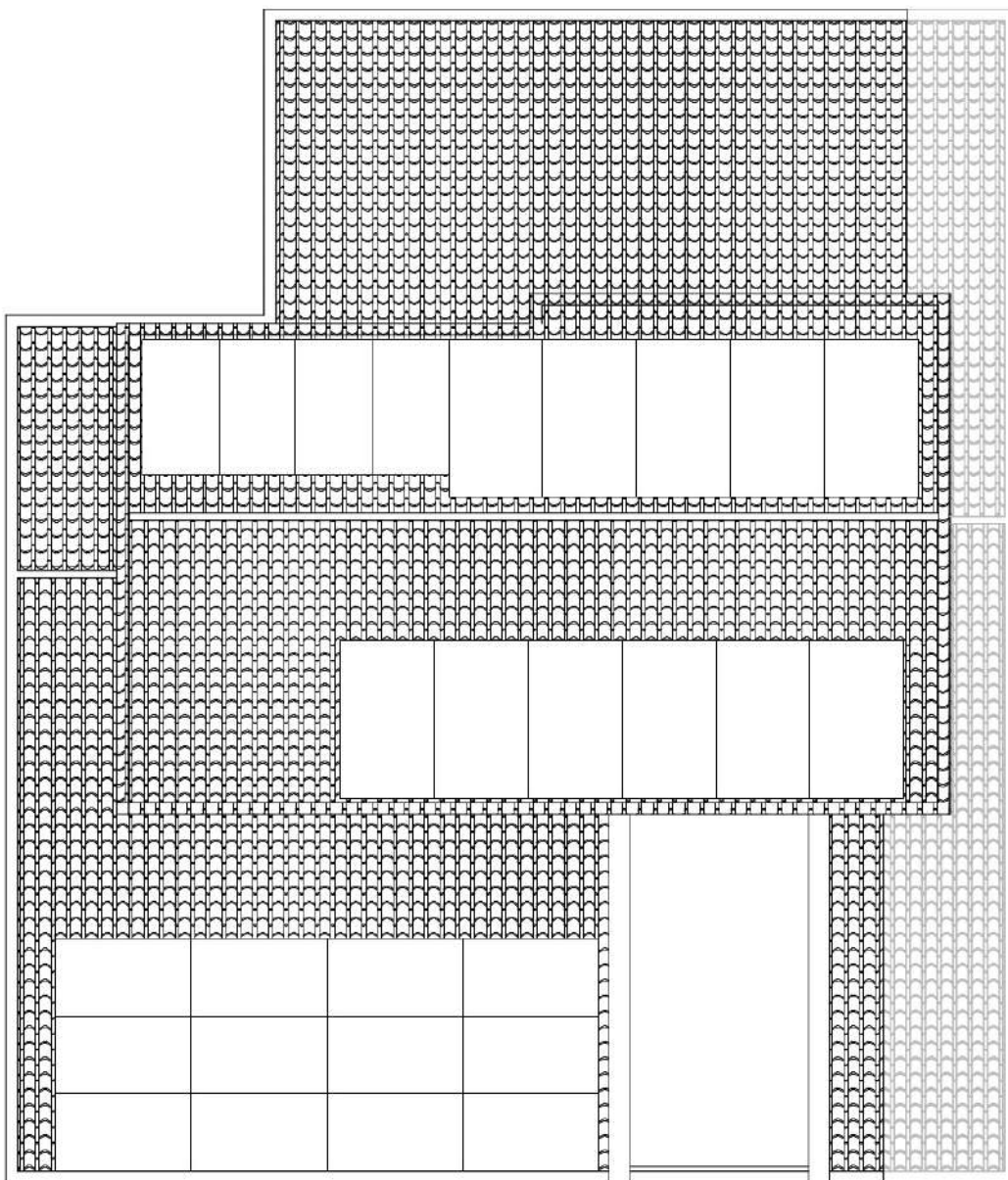


Figura 09: Pianta coperture



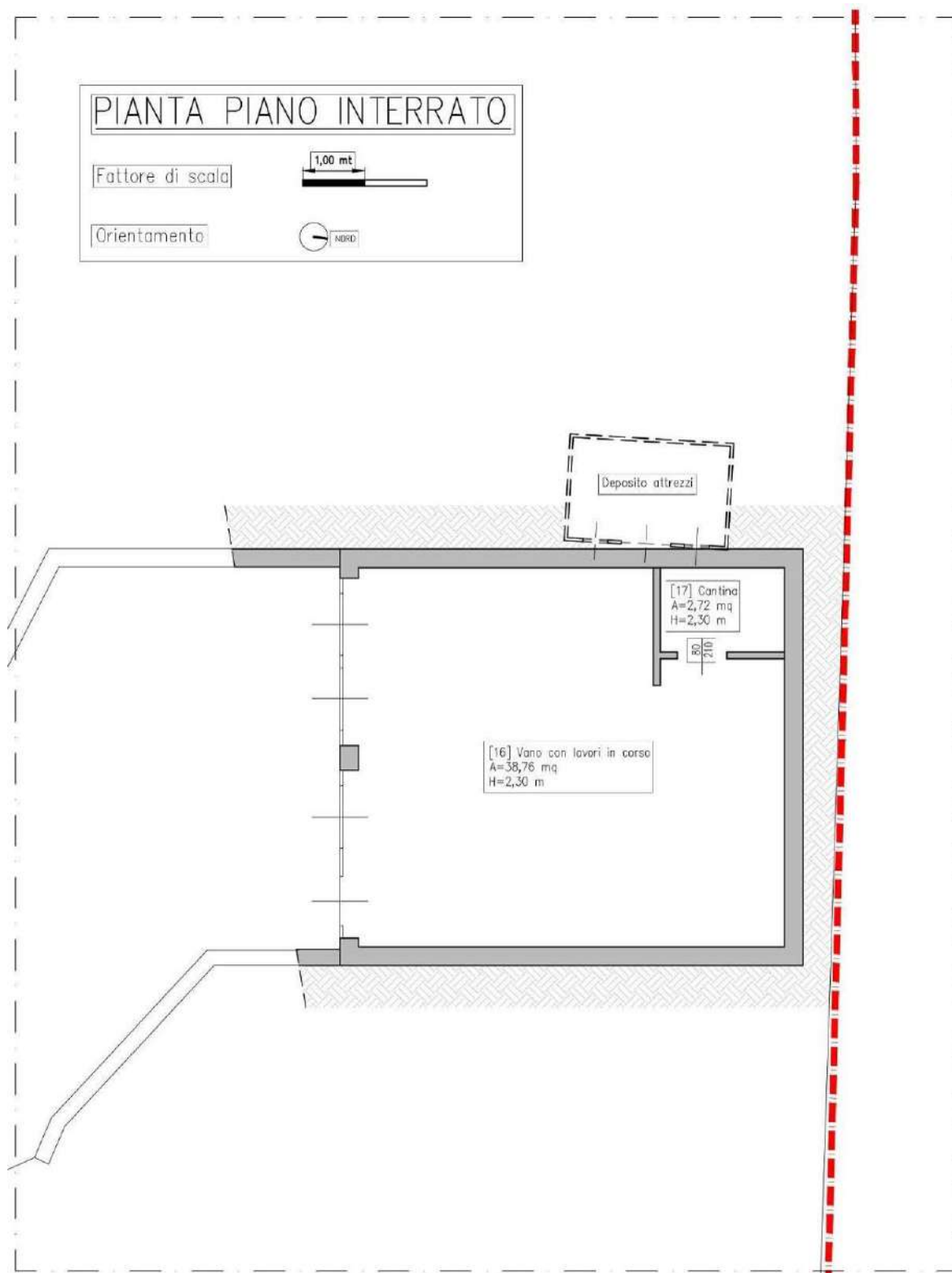


Figura 10: Pianta autorimessa-taverna



Si riportano a seguire alcune fotografie dell'unità immobiliare e dei locali accessori.



Fig. 11: Ingresso pedonale con a sinistra l'ingresso carraio alla proprietà



Fig. 12: Percorso carraio e pedonale all'interno del lotto



Fig. 13: Vista dell'abitazione: prospetti sue e ovest



Fig. 14: Prospetto est prospiciente la piscina



Fig. 15: Vista della finestrazione della zona pranzo prospiciente il giardino che ospita la piscina



Fig. 16: Soggiorno





Fig. 17: Zona pranzo e cucina



Fig. 18: Camera [12]



Fig. 19: Scala di collegamento con il piano primo



Fig. 20: Bagno [11]



Fig. 21: Camera [12] con accesso diretto alla terrazza



Fig. 22: Vista della piscina dalla terrazza al piano primo





Fig. 23: Ingresso all'autorimessa (a sx) e alla taverna (a dx)



Fig. 24: Taverna e autorimessa interessate da lavori non completati

Descrizione sintetica delle attrezzature sportive e per lo svago

All'immobile risultano attribuiti in comproprietà aree verdi e parti comuni ricadenti all'interno dell'ampio complesso residenziale denominato "Poggio al Sole" consistenti in attrezzature sportive: in particolare sono presenti un campo da calcio inerbito, due campi da tennis in terra battuta, due piscine di dimensioni e profondità diverse, campo da pallavolo su erba, campi da bocce, parco giochi per bambini attrezzato ed un chiosco/bar.



Fig. 25: Campo da calcio in erba



Fig. 26: Attrezzature per lo svago



Fig. 27: Campi da tennis in terra battuta



Fig. 28: Area piscine





Fig. 29: Campo da pallavolo in erba



Fig. 30: Campi da bocce



Fig. 31: Chiosco Bar



Fig. 32: Parco giochi per bambini attrezzato



Fig. 33: Vista complessiva in direzione campo bocce e chiosco bar



Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari

L'immobile nel corso degli anni è stato più volte oggetto di opere di ampliamento e manutenzione straordinaria che ne hanno definito la configurazione attuale. Recentemente è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico che coinvolgono maggiormente impianti, serramenti e l'isolamento delle parti opache mediante isolamento termico "a cappotto". I locali abitativi sono caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, rivestimento della scala in marmo. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia di tipo ibrido abbinata ad un serbatoio di GPL interrato nel giardino nelle vicinanze dell'ingresso pedonale. La distribuzione del calore avviene tramite radiatori. Sono presenti in copertura pannelli fotovoltaici e pannelli solari muniti dei relativi impianti di accumulo. È presente un impianto elettrico realizzato sotto traccia.

Impianti in dotazione delle unità immobiliari (*)

- Riscaldamento : Presente Assente Vetustà:
 Se presente: Centralizzato Autonomo
 Alimentazione: Metano Gas gpl
 Elettrico Gasolio/olio combustibile
 Elementi radianti: Radiatori Pavimento/soffitto Ventilconvettori
 Aria Altro
 - Condizionamento: Presente Assente
 - Solare termico: Presente Assente
 - Elettrico: Presente Assente Vetustà: /
 - Idraulico: Presente Assente Vetustà: /
 - Antifurto: Presente Assente
 - Pannelli fotovoltaici: Presente Assente

(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Per quanto riguarda gli impianti installati, si evidenzia che non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti installati nelle pratiche edilizie visionate, sia per quanto riguarda l'abitazione sia per quanto riguarda l'autorimessa e la taverna. In particolare durante i sopralluoghi è apparso evidente che, nonostante vi fosse la presenza di diverse apparecchiature facenti parte degli impianti elettrici, idro-termo-sanitari e fotovoltaico, lo stato degli stessi non fosse completo e che pertanto non fosse garantito il loro corretto funzionamento.



All'esterno degli edifici erano visibili alcuni scavi ancora aperti, eseguiti per la distribuzione delle reti impiantistiche all'esterno del fabbricato, con all'interno tubazioni a vista di vario genere.

In base a queste evidenze è auspicabile la necessità di mettere in atto una verifica puntuale della funzionalità di tutte le componenti degli impianti al fine di un loro corretto utilizzo, unitamente al rilascio delle relative dichiarazioni di conformità a norma di legge. Si evidenzia pertanto che le dotazioni impiantistiche non risultano complete e funzionanti nel loro complesso.

A seguire sono riportate le fotografie inerenti le questioni sopra citate.



Figura 34: Presenza di scavi aperti per sottoservizi non ancora completati



Figura 35: Presenza di scavi aperti per sottoservizi non ancora completati in direzione dell'autorimessa e della taverna non annesse all'edificio principale



Figura 36: Scavi aperti con linee di sottoservizi a vista



Figura 37: Scavi aperti con linee di sottoservizi a vista





Figura 38: Piano terra abitazione, serramento soggiorno non ancora installato e componentistica elettrica a terra



Figura 39: Piano terra abitazione, componentistica elettrica a terra



Figura 40: Piano terra abitazione, apparecchiature camino da completare



Figura 41: Piano terra abitazione, quadri elettrici da completare e componentistica a terra



Figura 42: Autorimessa e taverna, scavi aperti con linee di sottoservizi a vista



Figura 43: Autorimessa e taverna, lavori interrotti da completare con impianti e finiture





Figura 44: Autorimessa e taverna, lavori interrotti da completare con impianti e finiture



Figura 45: Autorimessa e taverna, stato impiantistica bagno

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 11.01.2024 si sono riscontrati visivamente solamente i danneggiamenti ai pannelli fotovoltaici ed ai pannelli solari a causa di una grandinata particolarmente violenta.



Figura 46: Vista falda est



Figura 47: Vista falda ovest



Figura 48: Vista falda ovest

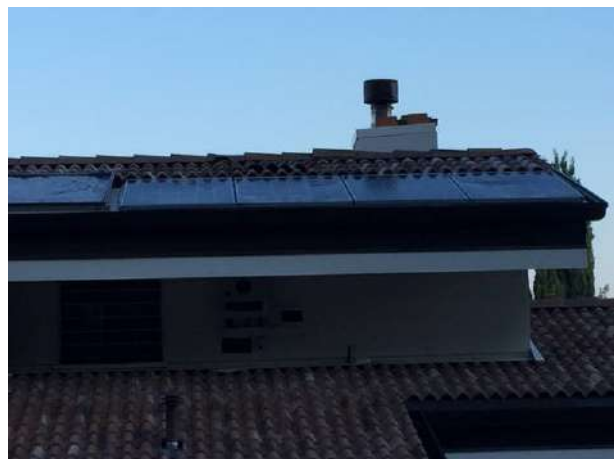


Figura 49: Vista falda ovest



Nota sulla presenza di rifiuti pericolosi:

Nell'immobile in oggetto, in quanto ancora evidentemente interessato da lavori, sono presenti materiali da costruzione sfusi, scarti di lavorazioni e componenti impiantistiche di vario genere non installate.

In particolar modo è stata riscontrata la presenza a terra di avanzi di canne fumarie realizzate in fibrocemento probabilmente contenenti amianto. Questi componenti non sono debitamente inertizzati e stoccati, pertanto è necessario mettere in atto tutte le operazioni a norma di legge per il corretto smaltimento degli stessi da parte di ditta specializzata.



Figura 50: Canne fumarie in fibro cemento



Figura 51: Materiali edili

Classe energetica

Classe energetica desunta dall'APE: **A3 38.51 kWh/mq**

Attestato di prestazione Energetica Codice Identificativo:1712900007523 registrato il 16.03.2033 e valido fino al 16.03.2033 relativo al Foglio 9 Part. 246 sub. 4 (**Allegato 7**)

Funzionalità delle unità immobiliari

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Nel caso specifico risulta: Minima Media Buona Ottima

Esposizione prevalente delle unità immobiliari

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso specifico risulta: Minima Media Buona Ottima



Luminosità delle unità immobiliari

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico risulta: Minima Media Buona Ottima

Panoramicità delle unità immobiliari

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Nel caso specifico risulta: Minima Media Buona Ottima

Identificazione catastale delle unità immobiliari come da pignoramento immobiliare

I beni così come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificati come segue ai punti [1] [2] [3] [4]:

[1] Villa con piscina, giardino e taverna

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 246 sub.2 graff. alla part. 323 sub.1

Via Ronchi 122 Piani T.- 1

Cat. A/7, classe 3, consist. 9 vani, sup. cat.159mq, Rendita € 743,70

[2] Autorimessa

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.2

Via Ronchi 122, Piani T.

Cat. C/6, classe 3, consist. 21mq, sup. cat. 26mq, Rendita € 61,82

Gli immobili così identificati ai punti [1] e [2] risultano catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 1/1

[3] Aree verdi

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS) Sez. NCT,

Fg.10, part. 293 sub.43

Via Ronchi, P.T. Cat. F/1, Ente Urbano

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)



- Fg.9, part. 185**, seminativo di classe 3, Ha. 0.19.20, reddito dominicale € 6,94, reddito agrario € 2,97
- Fg.9, part. 191**, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.12.60, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 0,85
- Fg.9, part. 307**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.03.40, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,76
- Fg.9, part. 308**, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.15, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08
- Fg.9, part. 309**, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.10, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,05
- Fg.9, part. 316**, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.00.30, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02
- Fg.9, part. 536**, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.03.80, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,26
- Fg.9, part. 538**, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.04.75, reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,32
- Fg.9, part. 539**, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.81.60, reddito dominicale € 8,43, reddito agrario € 5,48
- Fg.9, part. 503**, bosco ceduo di classe 3, Ha. 3.25.98, reddito dominicale € 33,67, reddito agrario € 21,89
- Fg.10, part. 297**, pascolo di classe U, Ha. 0.16.70, reddito dominicale € 2,16, reddito agrario € 1,29
- Fg.10, part. 298**, seminativo di classe 3, Ha. 0.02.90, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,45
- Fg.10, part. 509**, prato irriguo di classe 2, Ha. 0.01.20, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,31
- Fg.10, part. 511**, seminativo di classe 3, Ha. 0.01.10, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,17
- Fg.10, part. 516**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.07.10, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 3,67
- Fg.10, part. 519**, pascolo di classe U, Ha. 0.00.40, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,03,
- Fg.10, part. 520**, seminativo di classe 3 Ha. 0.11.50, reddito dominicale € 4,16, reddito agrario € 1,78
- Fg.10, part. 792**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.17.70, reddito dominicale € 9,60, reddito agrario € 9,14
- Fg.10, part. 793**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.12.30, reddito dominicale € 6,67, reddito agrario € 6,35
- Fg.10, part. 795**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.28.55, reddito dominicale €15,48, reddito agrario €14,74
- Fg.10, part. 796**, pascolo di classe U, Ha. 0.00.25, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02
- Fg.10, part. 797**, pascolo di classe U, Ha. 0.22.15, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,72

Gli immobili così identificati ai punti **[3]** risultano catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 18/4518

[4] Aree verdi

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)

- Fg.10, part. 296**, seminativo di classe 3, Ha. 0.16.30, reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 2,53
- Fg.10, part. 504**, pascolo di classe U, Ha. 0.03.55, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,28
- Fg.10, part. 506**, pascolo di classe U, Ha. 0.04.70, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,36
- Fg.10, part. 508**, pascolo di classe U, Ha. 0.36.30, reddito dominicale € 4,69, reddito agrario € 2,81



Gli immobili così identificati ai punti **[4]** risultano catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 2934/900000

Si evidenzia inoltre che risultano beni comuni censibili all'unità immobiliare identificata al mappale 246/4 le seguenti particelle:

fg.10 mappale 1053 cat D/6 R.C. € 8.701,00 piano S1-T in quota unitaria pari a 1/293

fg.10 mappale 1054 cat D/6 R.C. € 2.389,40 piano T in quota unitaria pari a 1/253

corrispondenti agli impianti sportivi del complesso immobiliare.

Si evidenzia che non risultano tali mappali inseriti nell'elenco degli immobili oggetto di pignoramento.

Identificazione catastale delle unità immobiliari attuali

Si precisa che l'identificazione catastale dell'immobile [1] così come sopra indicata con **part. 246 sub.2 graffata alla part. 323 sub.1** è stata modificata con VARIAZIONE DEL 21.01.2023 Pratica n. BS0008710 in atti dal 23.01.2023 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8710.1/2023).

Si precisa che l'identificazione catastale dell'immobile [2] così come sopra indicata con la **part. 323 sub.2** è tale risultante in forza di variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12.03.2011 Pratica n. BS0137420 in atti dal 12.03.2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68081.1/2011)

L'attuale identificazione catastale, a seguito della variazione del 21.01.2023 pertanto è la seguente:

[1] Villa bifamiliare con piscina e giardino

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 246 sub.4

Via Ronchi 122 Piani T.- 1

Cat. A/7, classe 3, consist. 9 vani, sup. cat. 182 mq (escluse aree scoperte 159mq), Rendita € 743,70

[2] Taverna con ripostiglio e wc

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.3

Via Ronchi 122, Piani S1

Cat. C/2, classe 3, consist. 20mq, sup. cat. 25mq, Rendita € 55,78



[3] Autorimessa con cantina:

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.2

Via Ronchi 122, Piani T.

Cat. C/6, classe 3, consist. 21mq, sup. cat. 26mq, Rendita € 61,82

Gli immobili così identificati ai punti **[1] [2] [3]** risultano catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 1/1

[4] Aree verdi

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS) Sez. NCT,

Fg.10, part. 293 sub.43

Via Ronchi, P.T. Cat. F/1, Ente Urbano

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Fg.9, part. 185, seminativo di classe 3, Ha. 0.19.20, reddito dominicale € 6,94, reddito agrario € 2,97

Fg.9, part. 191, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.12.60, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 0,85

Fg.9, part. 307, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.03.40, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,76

Fg.9, part. 308, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.15, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08

Fg.9, part. 309, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.10, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,05

Fg.9, part. 316, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.00.30, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02

Fg.9, part. 536, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.03.80, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,26

Fg.9, part. 538, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.04.75, reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,32

Fg.9, part. 539, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.81.60, reddito dominicale € 8,43, reddito agrario € 5,48

Fg.9, part. 503, bosco ceduo di classe 3, Ha. 3.25.98, reddito dominicale € 33,67, reddito agrario € 21,89

Fg.10, part. 297, pascolo di classe U, Ha. 0.16.70, reddito dominicale € 2,16, reddito agrario € 1,29

Fg.10, part. 298, seminativo di classe 3, Ha. 0.02.90, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,45

Fg.10, part. 509, prato irriguo di classe 2, Ha. 0.01.20, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,31

Fg.10, part. 511, seminativo di classe 3, Ha. 0.01.10, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,17

Fg.10, part. 516, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.07.10, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 3,67

Fg.10, part. 519, pascolo di classe U, Ha. 0.00.40, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,03,

Fg.10, part. 520, seminativo di classe 3 Ha. 0.11.50, reddito dominicale € 4,16, reddito agrario € 1,78

Fg.10, part. 792, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.17.70, reddito dominicale € 9,60, reddito agrario € 9,14

Fg.10, part. 793, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.12.30, reddito dominicale € 6,67, reddito agrario € 6,35



Fg.10, part. 795, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.28.55, reddito dominicale €15,48, reddito agrario €14,74

Fg.10, part. 796, pascolo di classe U, Ha. 0.00.25, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02

Fg.10, part. 797, pascolo di classe U, Ha. 0.22.15, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,72

Gli immobili così identificati ai punti **[4]** risultano catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 18/4518

[5] Aree verdi

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Fg.10, part. 296, seminativo di classe 3, Ha. 0.16.30, reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 2,53

Fg.10, part. 504, pascolo di classe U, Ha. 0.03.55, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,28

Fg.10, part. 506, pascolo di classe U, Ha. 0.04.70, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,36

Fg.10, part. 508, pascolo di classe U, Ha. 0.36.30, reddito dominicale € 4,69, reddito agrario € 2,81

Gli immobili così identificati ai punti **[5]** risultano catastalmente intestati a:

“OMISSIS”

diritto di Proprietà per 2934/900000

Si evidenzia inoltre che risultano beni comuni censibili all'unità immobiliare identificata al mappale 246/4 le seguenti particelle:

fg.10 mappale 1053 cat D/6 R.C. € 8.701,00 piano S1-T in quota unitaria pari a 1/293

fg.10 mappale 1054 cat D/6 R.C. € 2.389,40 piano T in quota unitaria pari a 1/253

corrispondenti agli impianti sportivi del complesso immobiliare.

Si riportano a seguire una rielaborazione grafica su base catastale (foglio 9 e foglio 10 del Catasto Terreni) e le planimetrie catastali ultime in atti delle unità immobiliari.

In allegato si riportano le visure catastali storiche, elaborato planimetrico, estratti mappa e planimetrie ultime in atti. **(Allegato 1)**



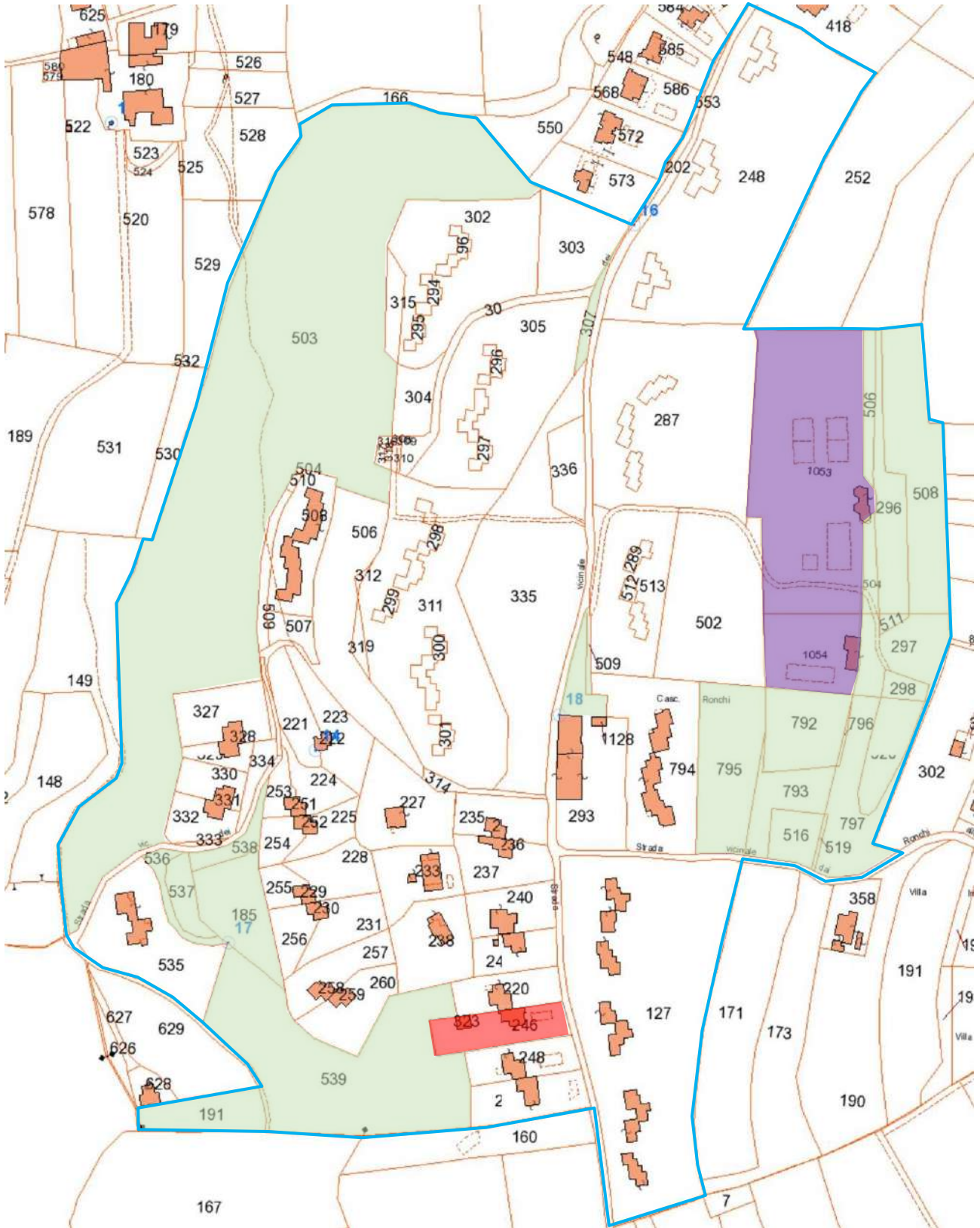


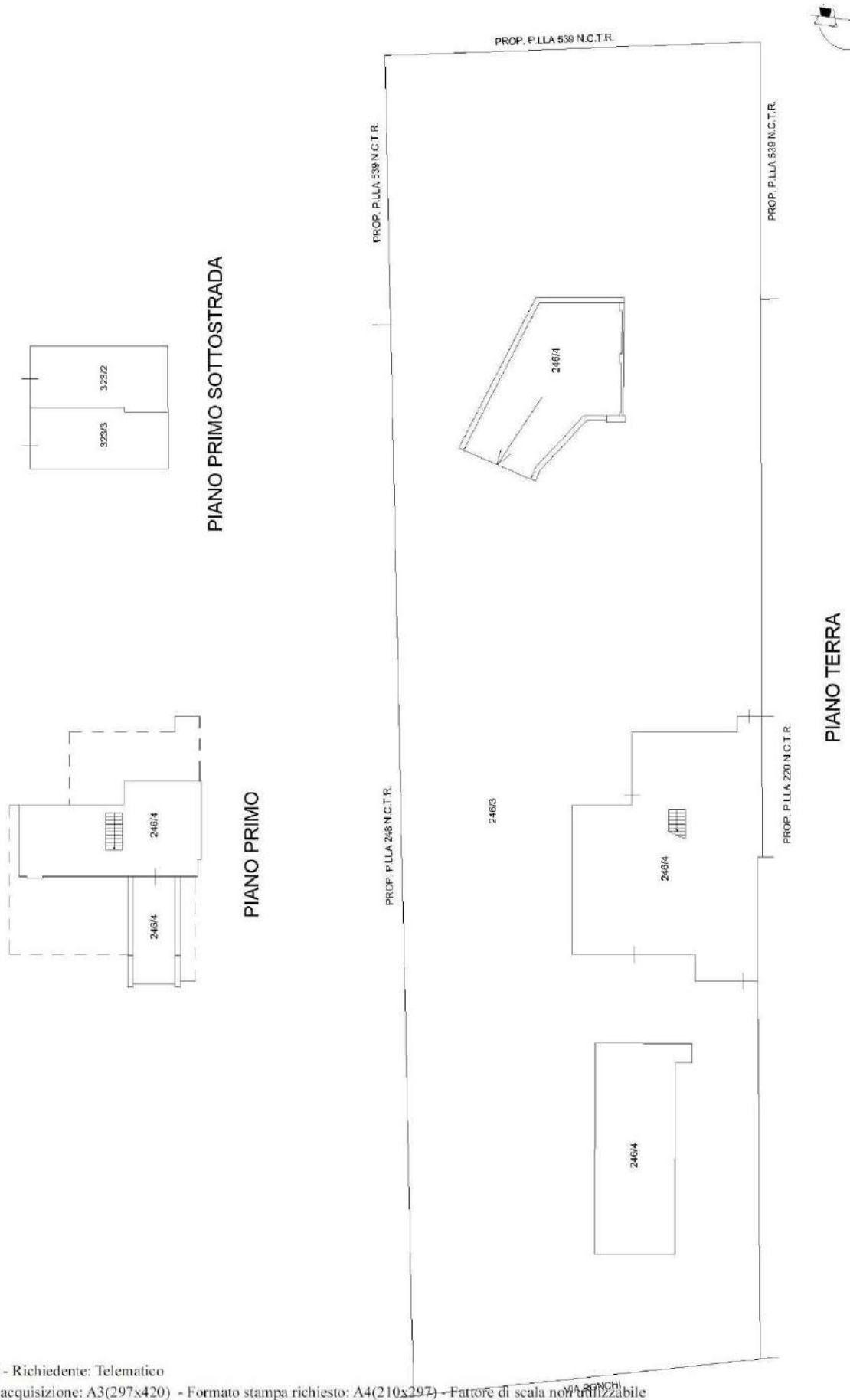
Figura 52: Rielaborazione grafica su base Catastale (estratti mappa fg.9 e fg.10) con indicazione in colore azzurro del perimetro del complesso residenziale "Poggio al Sole", in colore verde delle aree verdi comuni, in colore viola degli impianti sportivi comuni ed in colore rosso della villa con giardino e autorimessa oggetto di perizia





Figura 53a: Stralcio elaborato planimetrico del complesso residenziale "Poggio al Sole"





5 - Richiedente: Telematico

li acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Figura 53b: Stralcio elaborato planimetrico dell'immobile



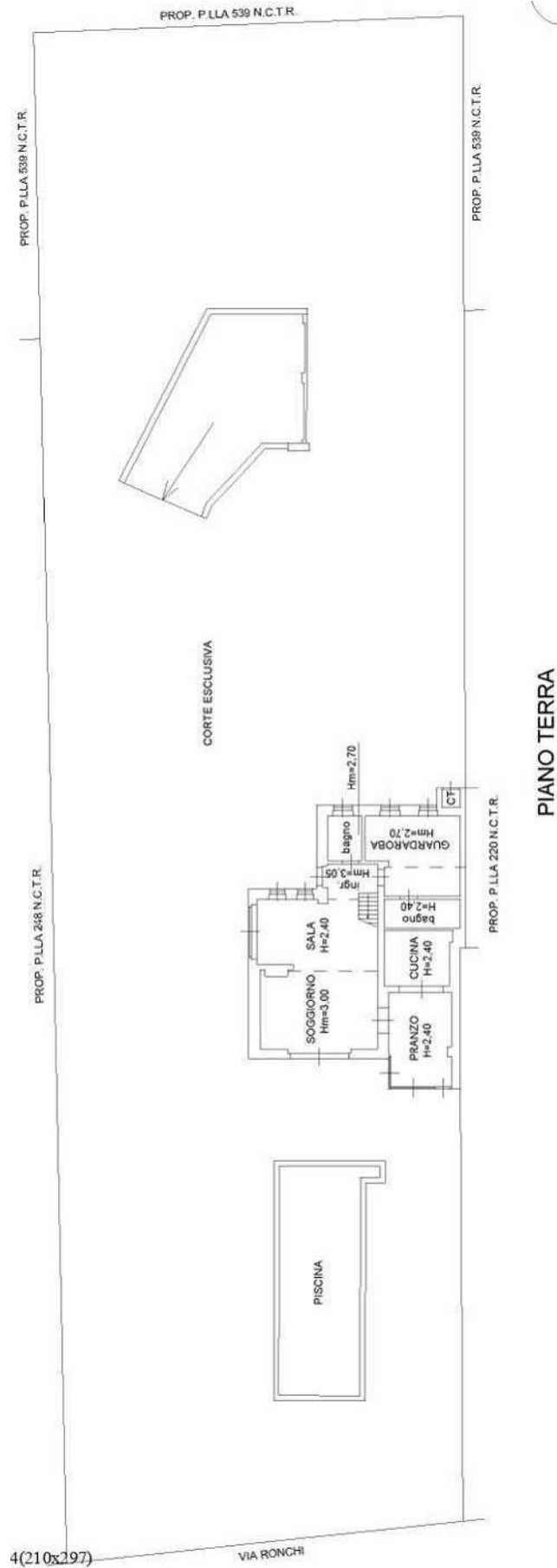


Figura 54a: Stralcio planimetria VILLA – Fg. 9, particella 246 sub.4 – PIANO TERRA



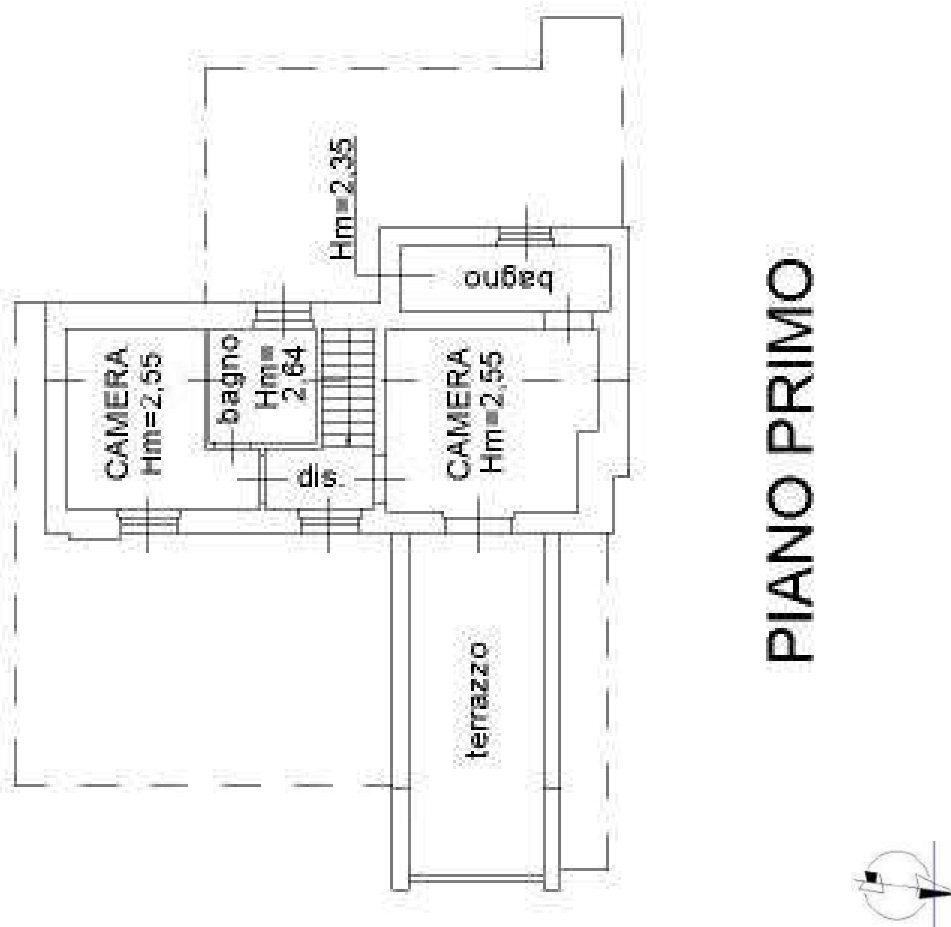


Figura 54b: Stralcio planimetria VILLA – Fg. 9, particella 246 sub.4 – PIANO PRIMO



Figura 54c: Stralcio planimetria TAVERNA
Fg. 9, particella 323 sub. 3 – PIANO S1

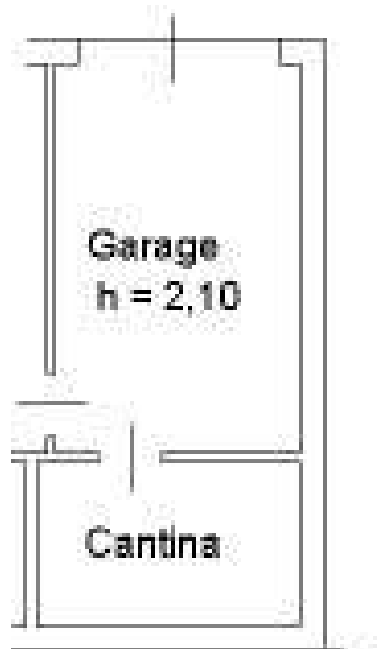


Figura 54D: Stralcio planimetria GARAGE
Fg. 9, particella 323 sub. 2 – PIANO S1



Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:

Gli immobili così come attualmente catastalmente identificati vengono riuniti nel seguente lotto di vendita:

Lotto Unico:

[1] Villa con piscina e giardino Quota 1/1 piena proprietà

Sita a Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi 122

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda

Sez. NCT, Fg.9, part. 246 sub. 4

Piani T.- 1

Cat. A/7, classe 3, consist. 9 vani,

sup. cat. 182 mq (escluse aree scoperte 159mq), Rendita € 743,70

[2] Taverna con ripostiglio e wc Quota 1/1 piena proprietà

Sita a Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi 122

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.3

Piano S1 Cat. C/2,

classe 3, consist. 20mq, sup. cat. 25mq, Rendita € 55,78

[3] Autorimessa con cantina: Sita a Padenghe sul Garda (BS) Via Ronchi 122

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.2

Piani T. Cat. C/6

classe 3, consist. 21mq, sup. cat. 26mq, Rendita € 61,82

Quota 1/1 piena proprietà

[4] Aree verdi (Quota 18/4518 piena proprietà):

Site a Padenghe sul Garda (BS)

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda

Sez. NCT, Fg.10, part. 293 sub.43 P.T. Cat. F/1

Identificate al Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda

Fg.9, part. 185 seminativo di classe 3

Fg.9, part. 191 bosco ceduo di classe 3

Fg.9, part. 307 seminativo irriguo di classe 2

Fg.9, part. 308 seminativo di classe 2

Fg.9, part. 309 seminativo di classe 2

Fg.9, part. 316 bosco ceduo di classe 3

Fg.9, part. 536 bosco ceduo di classe 3



Fg.9, part. 538 bosco ceduo di classe 3
Fg.9, part. 539 bosco ceduo di classe 3
Fg.9, part. 503 bosco ceduo di classe 3
Fg.10, part. 297 pascolo di classe U
Fg.10, part. 298 seminativo di classe 3
Fg.10, part. 509 prato irriguo di classe 2
Fg.10, part. 511 seminativo di classe 3
Fg.10, part. 516 seminativo irriguo di classe 2
Fg.10, part. 519 pascolo di classe U
Fg.10, part. 520 seminativo di classe 3
Fg.10, part. 792 seminativo irriguo di classe 2
Fg.10, part. 793 seminativo irriguo di classe 2
Fg.10, part. 795 seminativo irriguo di classe 2
Fg.10, part. 796 pascolo di classe U
Fg.10, part. 797 pascolo di classe U

[5] Aree verdi (Quota 2934/900000 piena proprietà):

Site a Padenghe sul Garda (BS)

Identificate al Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda

Fg.10, part. 296 seminativo di classe 3
Fg.10, part. 504 pascolo di classe U
Fg.10, part. 506 pascolo di classe U
Fg.10, part. 508 pascolo di classe U

Con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni censibili all'unità immobiliare identificata al mappale 246/4 le seguenti particelle:

fg.10 mappale 1053 cat D/6 R.C. € 8.701,00 piano S1-T in quota unitaria pari a 1/293

fg.10 mappale 1054 cat D/6 R.C. € 2.389,40 piano T in quota unitaria pari a 1/253

corrispondenti agli impianti sportivi del complesso immobiliare.

Confine dell'unità immobiliare

Il lotto edificato oggetto di perizia nel suo complesso presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con altra proprietà (mapp. 220);
- a Est confina con via pubblica (Via Ronchi);
- a Sud confina con altra proprietà (mapp. 248);



- a Ovest confina con proprietà comune (mapp. 359);

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**

Consistenza

In data 05.06.2023 e 09.05.2023 sono stati eseguiti due sopralluoghi presso l'unità immobiliare; è stato possibile prendere visione della stessa, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito **(Allegato 6)** è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti **(Allegato 1)** e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate **(Allegato 3)**.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- 1- Per i locali **principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda
- 2- Per il **balconi/terrazze** si computerà il **35%** della superficie esterna lorda
- 3- Per la Taverna e i locali accessori (wc e ripostiglio) si computerà il **70%** della superficie esterna lorda
- 4- Per il **giardino con piscina e lastrico solare** con dimensione fino al 100% della SLP dell'abitazione si computerà al **10%**; con dimensione oltre al 100% della SLP dell'abitazione si computerà al **5%**
- 5- Per l'**area verde a bosco a ovest dell'autorimessa** dell'abitazione si computerà al **2%**
- 6- Per l'**autorimessa** e il locale accessorio (ripostiglio) si computerà il **50%** della superficie esterna lorda

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.



N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 09.06.2023. **(Allegato 6)** con riferimento alle destinazioni d'uso dei locali come autorizzati nella pratica edilizia.

Per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

[1] Villa con piscina e giardino

[1] Zona ingresso di superficie utile di circa:	3,81 mq;
[2] Zona sala di superficie utile di circa:	16,64 mq;
[3] Zona soggiorno di superficie utile di circa:	20,37 mq;
[4] Cucina/zona pranzo di superficie utile di circa:	21,99 mq;
[5] Bagno di superficie utile di circa:	3,65 mq;
[6] Camera di superficie utile di circa:	15,01 mq;
[7] Bagno di superficie utile di circa:	4,86 mq;
[8] Caldaia di superficie utile di circa:	0,79 mq;
[9] Disimpegno di superficie utile di circa:	..1,87 mq;
[10] Camera di superficie utile di circa:	8,00 mq;
[11] Bagno di superficie utile di circa:	3,43 mq;
[12] Camera di superficie utile di circa:	10,69 mq;
[13] Bagno di superficie utile di circa:	4,02 mq;
[14] Terrazza di superficie utile di circa:	13,34 mq;
[15] Area esterna esclusiva di superficie utile di circa:	1177 mq (*)

[2] Taverna con ripostiglio e wc

[18] Taverna di superficie utile di circa:	14,38 mq; (*)
[19] Bagno di superficie utile di circa:	2,72 mq; (*)
[20] Ripostiglio di superficie utile di circa:	2,50 mq; (*)

[3] Autorimessa con cantina

[16] Autorimessa di superficie utile di circa:	14,43 mq; (*)
[17] Cantina di superficie utile di circa:	6,42 mq; (*)

(*) N.B: Misura desunta da ultima pratica edilizia autorizzata



Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	
			(mq)	(%)	(mq)	
UNICO	[1] Villa con piscina e giardino					
	Abitazione p.T.	S.E.L.	115,62	100%	115,62	
	Abitazione p.1°	S.E.L.	43,56	100%	43,56	
	Terrazza	S.E.L.	11,08	35%	3,88	
	Giardino e piscina	S.E.L.	159,18	10%	15,92	
	Giardino e piscina	S.E.L.	24,53	5%	38,91	
	Giardino e piscina	S.E.L.	24,53	2%	4,80	
	Totale mq					222,69
	[2] Taverna con ripostiglio e wc					
	Taverna	S.E.L.	24,53	70%	17,17	
	Totale mq					17,17
	[3] Autorimessa con cantina					
	Autorimessa	S.E.L.	25,53	50%	12,77	
	Totale mq					12,77
Aree verdi, attrezzature sportive e altri spazi condominiali già ricomprese nel prezzo unitario dell'immobile. N.B: Superfici area esterna esclusiva desunta da ultima pratica edilizia autorizzata.						



3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione

La costruzione dell'edificio risale probabilmente agli anni '70 in quanto realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Padenghe sul Garda (BS) in data 1 giugno 1970 al n. 241, con abitabilità rilasciata in data 27 dicembre 1972. Questa pratica edilizia non è stata fornita al sottoscritto dal Comune di Padenghe, tuttavia viene esplicitamente citata nell'atto del Notaio G. Rizzonelli del 03/04/2017 Rep. 30625 di compravendita dell'immobile all'esecutato.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Padenghe sul Garda al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato a nome degli attuali proprietari e dei precedenti. Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale sono riportate in allegato (**Allegato 3**) e di seguito elencate:

- DIA n°83/2006 prot. n°3007 del 06/10/2006 (**Allegato 3.1**) a seguito di richiesta di "Recupero del sottotetto per realizzazione di un bagno al piano primo e nuova distribuzione degli spazi interni",
- AP 92/2006 Autorizzazione paesistica prot. 3884 del 13/02/2007 (**Allegato 3.2**) a seguito della quale veniva autorizzata la "Realizzazione di piscina pertinenziale all'abitazione di proprietà" ottenuta con richiesta di A.P. n°92/2006 prot. 3884 del 27/12/2006.
- DIA n°38/2007 prot. 945 del 30/03/2007 (**Allegato 3.3**) a seguito della quale veniva autorizzata la "Realizzazione di piscina pertinenziale all'abitazione di proprietà";
- DIA n°65/2009 prot. 2758 del 21/07/2009 (**Allegato 3.4**) con la quale veniva richiesta la "Realizzazione di in portico completamente interrato complanare al garage esistente" con successivo ANNULLAMENTO da parte del Comune di Padenghe sul Garda con comunicazione prot. 3140 del 19/08/2009 (**Allegato 3.5**);



- DIA n°11/2010 prot. 964 del 01/03/2010 (Allegato 3.6) a seguito della quale veniva richiesta la realizzazione di “Opere interne nel fabbricato”;
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA 12-2022 prot. informatico AP S VINC/2022/00012 /AP SVINC /2022/00012/ AP S del 17/08/2022 (Allegato 3.7) a seguito della quale venivano autorizzate “Opere di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico dell'edificio esistente sull'area sita a Padenghe sul Garda in Via Ronchi, dati catastali Foglio n. 9 Mappale 246”;
- CILA n°331/2022 (Cila-Superbonus) prot. 7880 del 30/06/2022 (Allegato 3.8) a seguito della quale venivano autorizzate opere “Previste dall'articolo 119, comma 13-ter, del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34, costituendo interventi per l'efficientamento energetico” con inizio lavori il 30/06/2022;
- CILA n°14757 del 13/12/2022 in VARIANTE alla CILA prot. 7880 del 30/06/2022; (Allegato 3.9)
- COMUNICAZIONE FINE LAVORI di cui alla CILA prot. 7880 del 30/06/2022, a seguito della quale i lavori si dichiaravano ultimati completamente; **(Allegato 3.10)**
- SCIA n°49/2022 (Scia in alternativa al permesso di costruire) n°2158 del 16/02/2022 (Allegato 3.11) a seguito della quale venivano autorizzate opere di “Manutenzione straordinaria per efficientamento energetico”
- SCIA n°14755 del 13/12/2022 in VARIANTE alla SCIA prot. 2158 del 16/02/2022 per opere di “Manutenzione straordinaria”; **(Allegato 3.12)**
- SOSPENSIONE DEI LAVORI da parte del Direttore Lavori del 09/06/2023 tramite mail pec al Comune di Padenghe sul Garda ed agli altri organi competenti relativamente alle pratiche edilizie SCIA n°2158 del 16/02/2022 e SCIA n°14755 del 13/12/2022. **(Allegato 3.13)**

Alla Data attuale i lavori pertanto risultano sospesi come da comunicazione del Direttore dei Lavori del 09.06.2023

Si riporta di seguito uno stralcio dell'ultima pratica edilizia autorizzativa agli atti, relativa al fabbricato in oggetto.

Si fa presente che la rappresentazione dei locali facenti parte del corpo interrato non sono oggetto di intervento nelle pratiche edilizie; tuttavia i locali cantina, bagno e ripostiglio risultano diversamente rappresentati nella DIA 65/2009 prot. 2578 del 21/07/2009 avente per oggetto la realizzazione della piscina e non specificatamente questi locali.



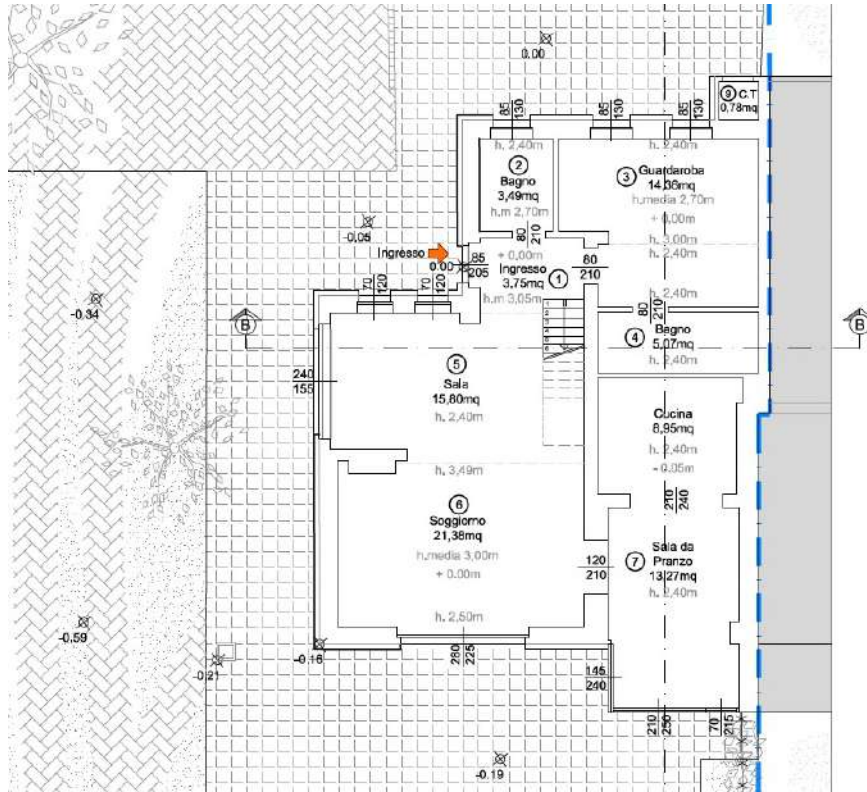


Figura 55: VARIANTE ALLA SCIA n°14755 del 13/12/2022 stralcio tavola di progetto in variante del piano terra

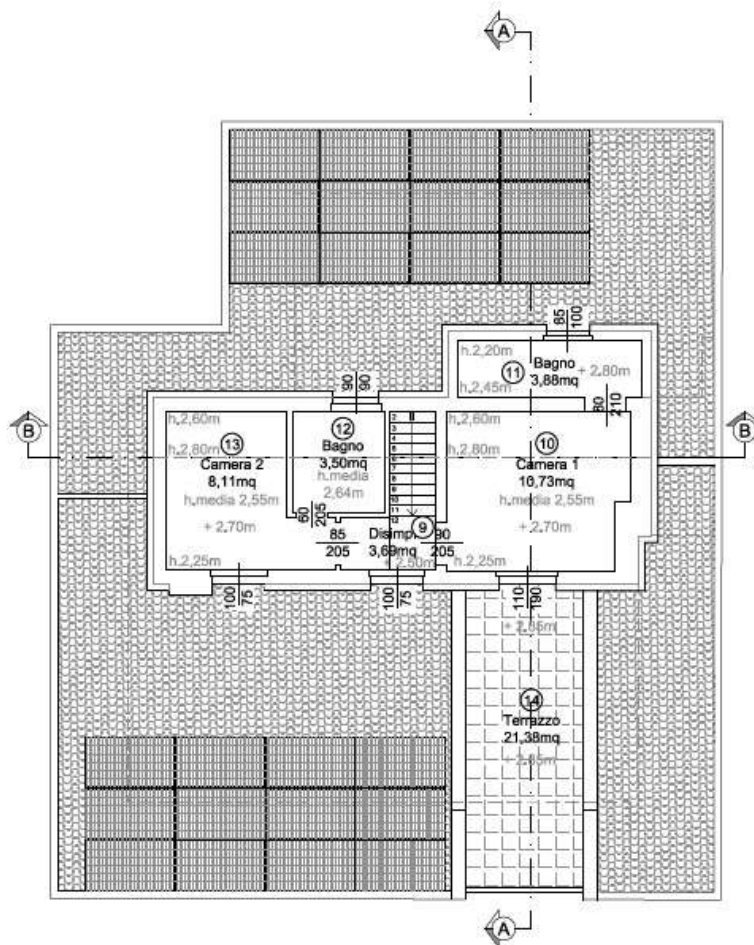


Figura 56: VARIANTE ALLA SCIA n°14755 del 13/12/2022 stralcio tavola di progetto in variante del piano primo



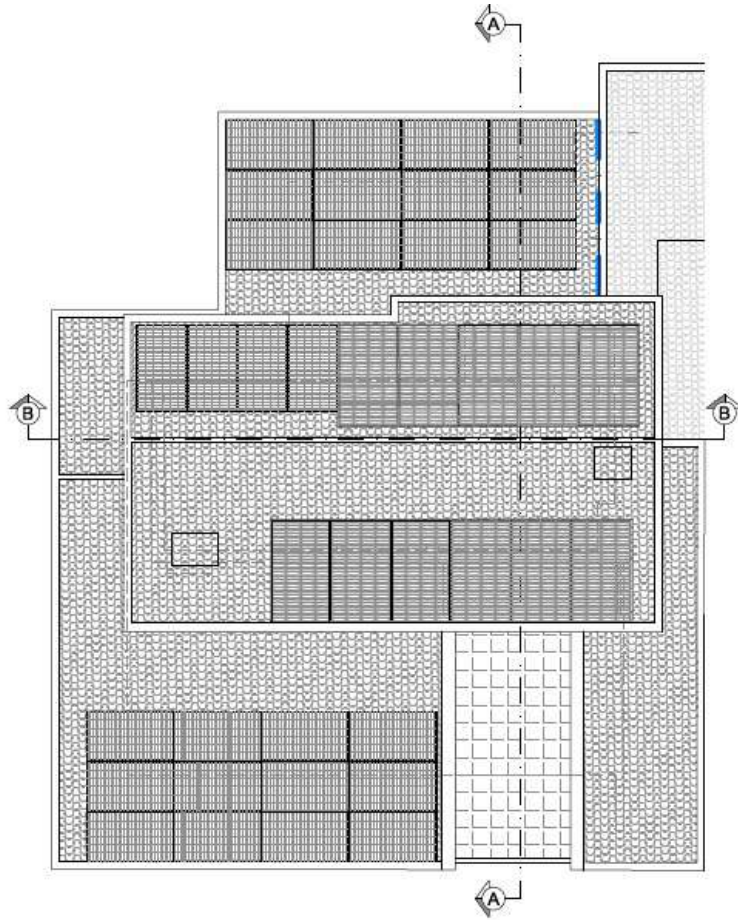


Figura 57: VARIANTE ALLA SCIA n°14755 del 13/12/2022 stralcio tavola di progetto in variante del piano copertura

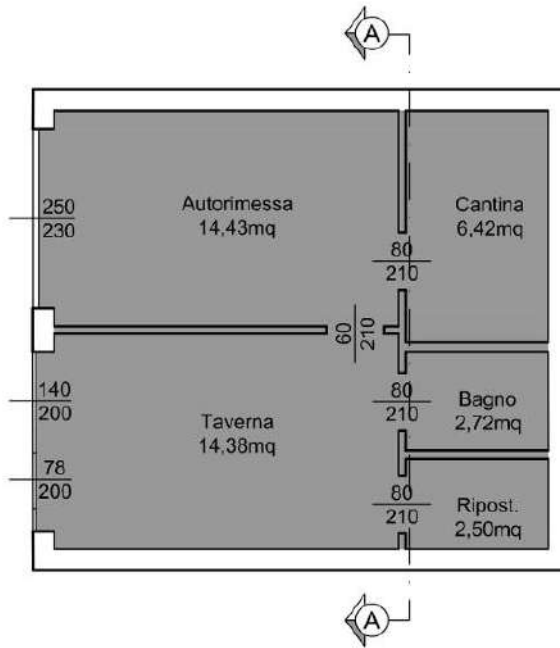


Figura 58: VARIANTE ALLA SCIA n°14755 del 13/12/2022 stralcio tavola di progetto in variante dell'autorimessa/taverna



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Approvazione: “Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA Variante al PGT ID 103940” approvata con delibera di C.C. n. 9 del 08/04/2019.

I mappali 246 e 323 del fg. 9 Censuario di Padenghe sul Garda con il quale è identificato il complesso edilizio in cui è inserito l’immobile oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico ricade in zona identificata come: “AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - Ambiti Territoriali a destinazione Prevalentemente Residenziale (Art. 6 NTA PdR) – VUS Verde Urbano di Salvaguardia” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. di cui all'Art. 6.6” (**Allegato 2**)

Convenzione urbanistica: Si No

- stipulata con il Comune di Padenghe sul Garda (BS) in data 11 novembre 1976 n. 162573/6678 di repertorio del notaio PARLATO, trascritta a Brescia il 9 dicembre 1976 ai n.ri 19621/15393; (**Allegato 4.3**)
- stipulata in data 20 febbraio 1995 n. 1331 di repertorio del segretario comunale, trascritto a Brescia il 15 marzo 1995 ai n.ri 7075/4822
- stipulata in data 17 dicembre 1996 n.1414 di repertorio del segretario comunale, trascritto a Brescia il 14 gennaio 1997 ai n.ri 1509/1229.

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No

Vincoli paesaggistici: Si No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche, si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: (**Allegato 2**)

- Documento di Piano – Tavola 3 – Sistema dei Vincoli;
- Documento di Piano – Tavola 21 – Classi di sensibilità Paesistica;
- Documento di Piano – Tavola 19 – Carta del paesaggio comunale: sintesi delle componenti paesistiche;
- Piano delle Regole – Tavola 8 – Ambiti del Piano delle Regole - SUD;
- Piano delle Regole – Tavola 9 – Individuazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- Piano delle Regole – NTA – Art. 6.6;
- Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
–Tavola 6 – Carta fattibilità geologica per le azioni di piano;



Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**Allegato 3**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 6**) in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative.

Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:

Piano terra

- Altezze interne nel locale [03] soggiorno nella porzione lato est, nel locale [04] cucina, e nel locale [06] camera nella porzione lato ovest;
- Dimensioni vano finestra nel locale [05] bagno e vano finestre nel locale [06] camera;
- Posizione primo gradino partenza scala (n° pedate e alzate corretto);
- Modeste differenze delle superfici dei locali;

Piano primo

- Altezze interne nel locale [10] camera in corrispondenza del colmo della copertura;
- Dimensioni vano finestra nel locale [09] disimpegno, nel locale [10] camera, nel locale [11] bagno e nel locale [13] bagno;
- Dimensione della porta di accesso al locale [13] bagno;
- Diversa posizione del vano portafinestra nel locale [12] camera rispetto ai muretti perimetrali del terrazzo antistante;
- Modeste differenze delle superfici dei locali e del terrazzo;

Autorimessa/Taverna

- Locale [15] Autorimessa/taverna completamente al rustico privo di tramezza a separazione dei vani;
- Locale [16] cantina con diverse dimensioni;
- Tamponatura ingresso zona autorimessa con tramezzatura in legno con ricavate all'interno due finestre;
- Tamponatura ingresso zona taverna con tramezzatura in legno con dimensioni vano finestra e vano porta differenti;
- Altezze interne pari a 2,30 m non confrontabili con gli elaborati progettuali;
- Differenze nella disposizione e dimensione delle superfici dei locali;

Copertura

- Diverso posizionamento dei pannelli fotovoltaici sulle falde della copertura rispetto al progetto autorizzato in quanto vi è una mancata installazione di pannelli fotovoltaici in copertura del piano terra sulla falda ovest.

Le dotazioni impiantistiche risultano incomplete e i lavori sono formalmente sospesi mediante comunicazione del Direttore dei Lavori.



Di seguito uno stralcio della rappresentazione grafica delle difformità rilevate nell'immobile oggetto di perizia e riportate in allegato. **(Allegato 6)**

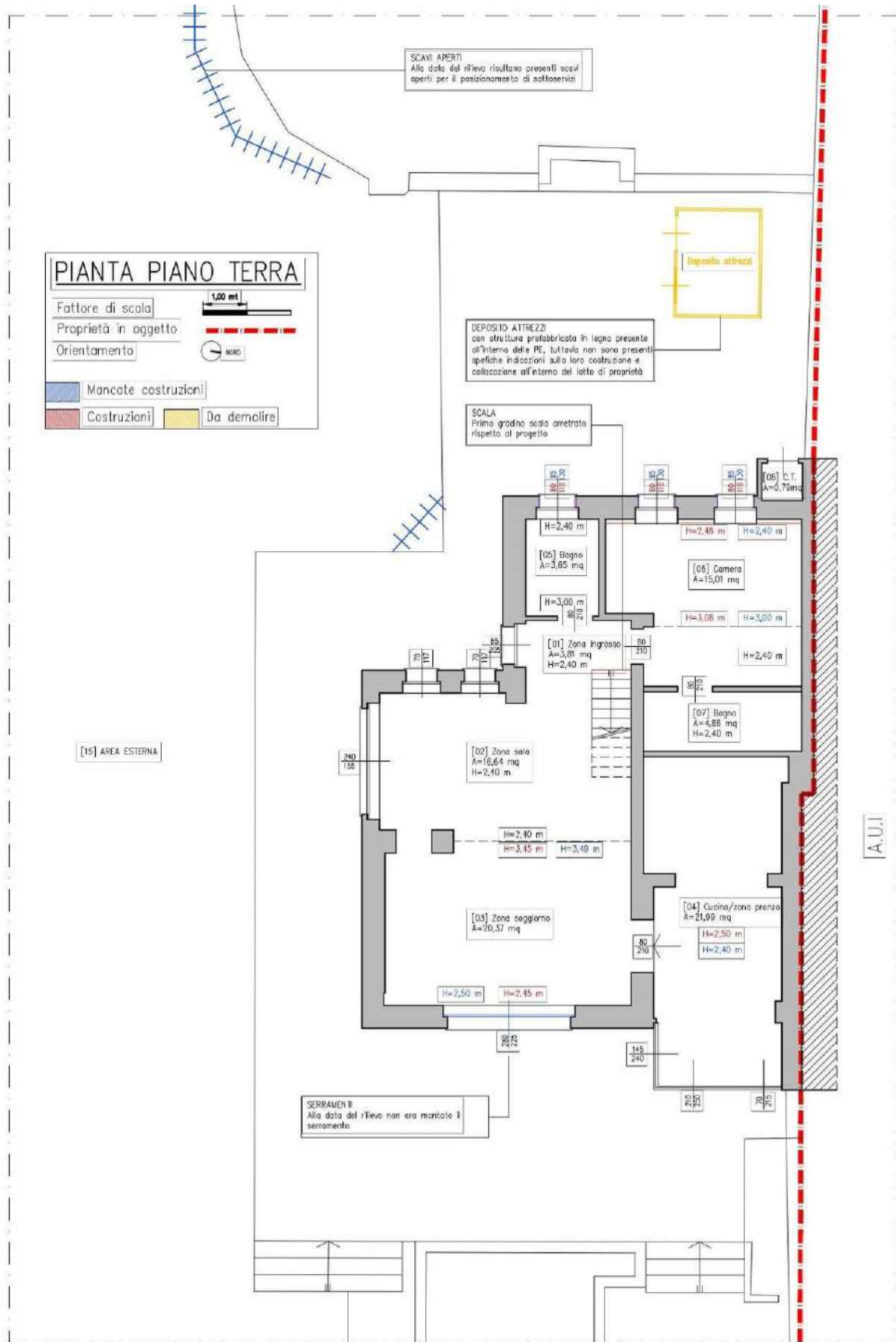


Figura 59: Pianta piano terra: confronto tra stato autorizzato e realizzato.



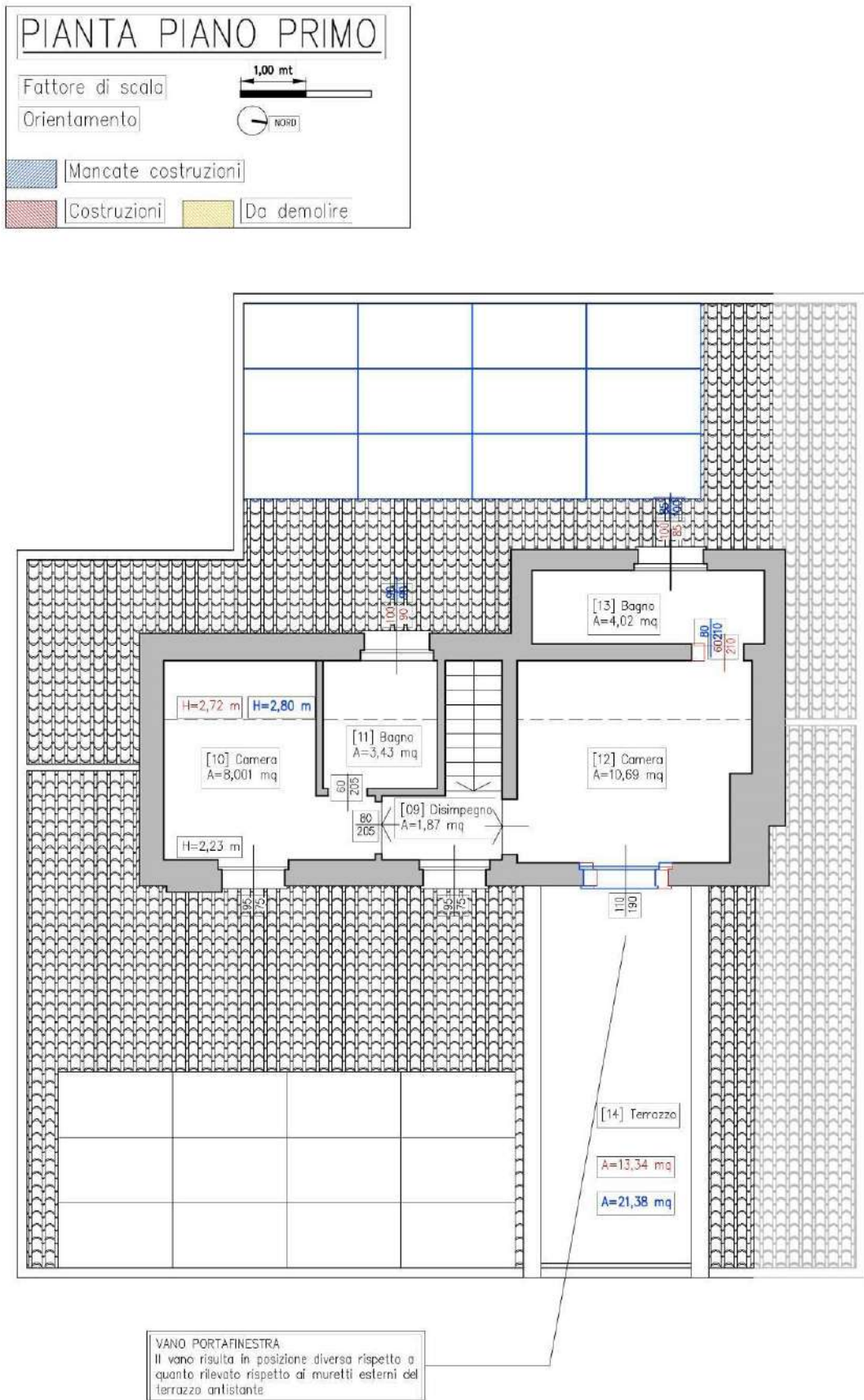


Figura 60: Pianta piano primo: confronto tra stato autorizzato e realizzato.



PIANTA COPERTURE

Fattore di scala  1,00 mt

Orientamento  NORD

 Mancate costruzioni

 Costruzioni

 Da demolire

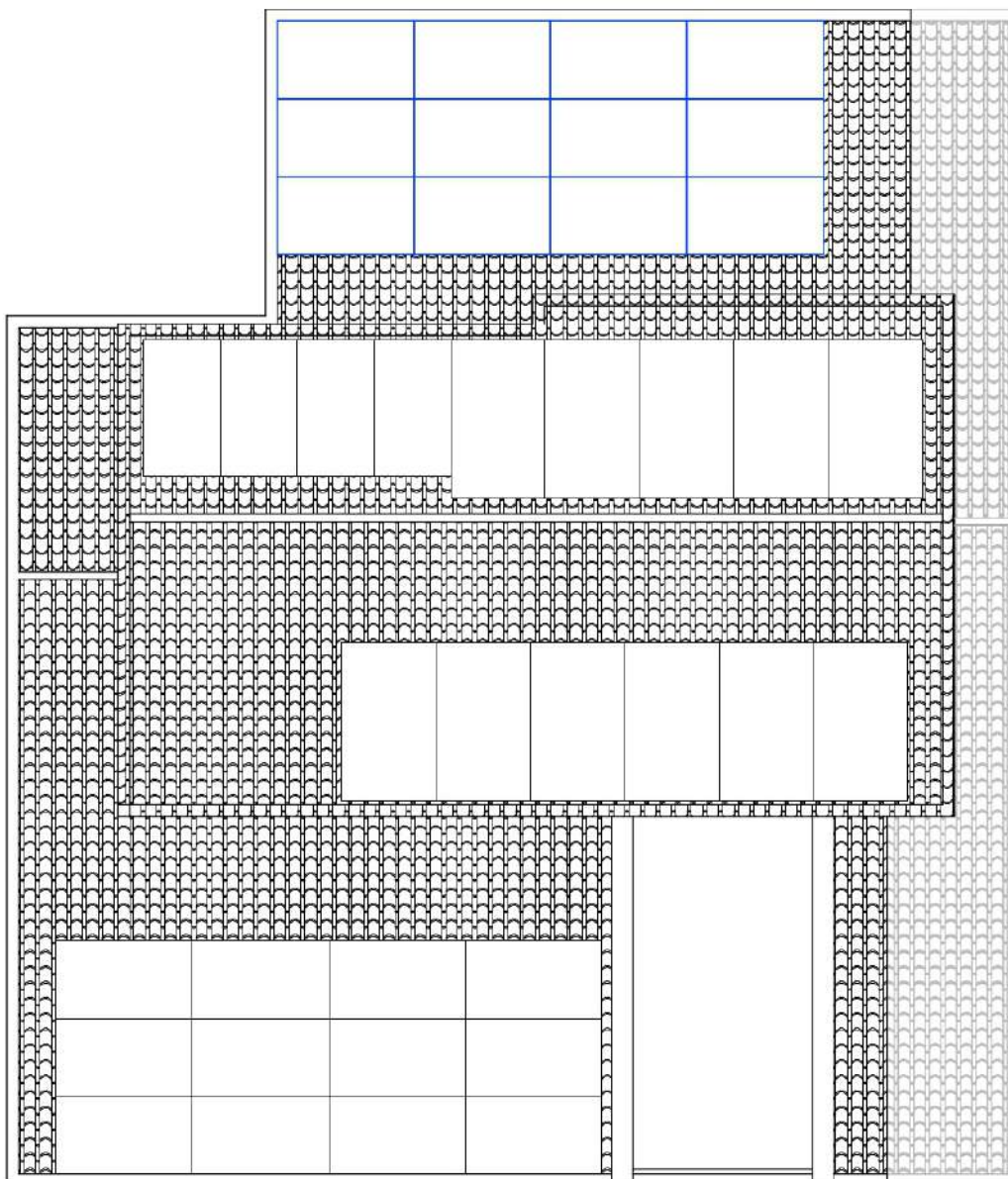


Figura 61: Pianta piano primo: confronto tra stato autorizzato e realizzato.



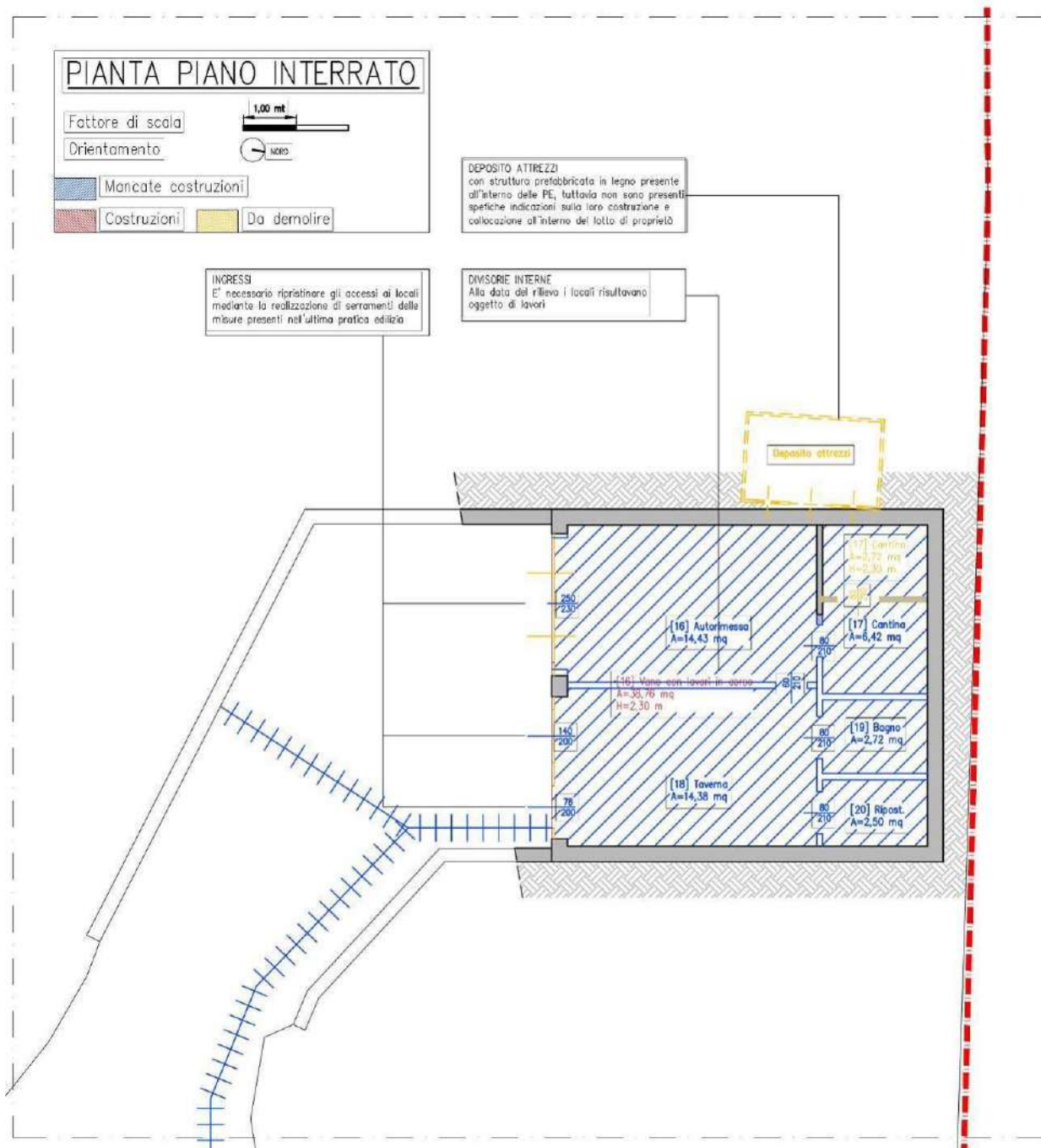


Figura 62: Pianta piano interrato autorimessa-taverna: confronto tra stato autorizzato e realizzato.



Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per l'unità immobiliare in oggetto:

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile in oggetto.

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 09.10.2023 e al 09.01.2024.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali, le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 1)**

A seguito del sopralluogo svolto presso le unità immobiliari, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti.

Tali planimetrie risultano solo parzialmente allineate allo stato dei luoghi autorizzato. Risulta pertanto necessario procedere alla rettifica e aggiornamento delle planimetrie catastali

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3072, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro:

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario **(Allegato 5)** e sulla base delle successive variazioni catastali intervenute, i beni immobili ubicati in Comune di Padenghe sul Garda, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

[1] Villa con piscina e giardino

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)



Sez. NCT, Fg.9, part. 246 sub.4

Via Ronchi 122 Piani T.- 1

Cat. A/7, classe 3, consist. 9 vani, sup. cat. 182 mq (escluse aree scoperte 159mq), Rendita € 743,70

[2] Taverna con ripostiglio e wc

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.3

Via Ronchi 122, Piani S1

Cat. C/2, classe 3, consist. 20mq, sup. cat. 25mq, Rendita € 55,78

[3] Autorimessa con cantina

Catasto Fabbricati Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Sez. NCT, Fg.9, part. 323 sub.2

Via Ronchi 122, Piani T. Cat. C/6

Cat. C/6, classe 3, consist. 21mq, Rendita € 61,82

[4] Aree verdi

Sez. NCT, Fg.10, part. 293 sub.43

Via Ronchi, P.T. Cat. F/1, Ente Urbano

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)

Fg.9, part. 185, seminativo di classe 3, Ha. 0.19.20, reddito dominicale € 6,94, reddito agrario € 2,97

Fg.9, part. 191, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.12.60, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 0,85

Fg.9, part. 307, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.03.40, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,76

Fg.9, part. 308, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.15, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08

Fg.9, part. 309, seminativo di classe 2, Ha. 0.00.10, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,05

Fg.9, part. 316, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.00.30, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02

Fg.9, part. 536, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.03.80, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,26

Fg.9, part. 538, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.04.75, reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,32

Fg.9, part. 539, bosco ceduo di classe 3, Ha. 0.81.60, reddito dominicale € 8,43, reddito agrario € 5,48

Fg.9, part. 503, bosco ceduo di classe 3, Ha. 3.25.98, reddito dominicale € 33,67, reddito agrario € 21,89

Fg.10, part. 297, pascolo di classe U, Ha. 0.16.70, reddito dominicale € 2,16, reddito agrario € 1,29

Fg.10, part. 298, seminativo di classe 3, Ha. 0.02.90, reddito dominicale € 1,05, reddito agrario € 0,45

Fg.10, part. 509, prato irriguo di classe 2, Ha. 0.01.20, reddito dominicale € 0,56, reddito agrario € 0,31

Fg.10, part. 511, seminativo di classe 3, Ha. 0.01.10, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,17



- Fg.10, part. 516**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.07.10, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 3,67
- Fg.10, part. 519**, pascolo di classe U, Ha. 0.00.40 reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,03,
- Fg.10, part. 520**, seminativo di classe 3 Ha. 0.11.50, reddito dominicale € 4,16, reddito agrario € 1,78
- Fg.10, part. 792**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.17.70, reddito dominicale € 9,60, reddito agrario € 9,14
- Fg.10, part. 793**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.12.30, reddito dominicale € 6,67, reddito agrario € 6,35
- Fg.10, part. 795**, seminativo irriguo di classe 2, Ha. 0.28.55, reddito dominicale €15,48, reddito agrario €14,74
- Fg.10, part. 796**, pascolo di classe U, Ha. 0.00.25, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02
- Fg.10, part. 797**, pascolo di classe U, Ha. 0.22.15, reddito dominicale € 2,86, reddito agrario € 1,72

[5] Aree verdi

Catasto Terreni Comune di Padenghe sul Garda (BS)

- Fg.10, part. 296**, seminativo di classe 3, Ha. 0.16.30, reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 2,53
- Fg.10, part. 504**, pascolo di classe U, Ha. 0.03.55, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,28
- Fg.10, part. 506**, pascolo di classe U, Ha. 0.04.70, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,36
- Fg.10, part. 508**, pascolo di classe U, Ha. 0.36.30, reddito dominicale € 4,69, reddito agrario € 2,81

Alla data del 04.05.2022 risultavano intestati a:

“OMISSIS”

Diritto di Proprietà:

- **quota 1/1 per gli immobili [1] [2] [3]**
- **quota 18/4518 per gli immobili [4]**
- **quota 2934/900000 per gli immobili [5]**

Con la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni censibili all'unità immobiliare identificata al mappale 246/4, delle seguenti particelle:

fg.10 mappale 1053 cat D/6 R.C. € 8.701,00 piano S1-T in quota unitaria pari a 1/293

fg.10 mappale 1054 cat D/6 R.C. € 2.389,40 piano T in quota unitaria pari a 1/253

corrispondenti agli impianti sportivi del complesso immobiliare.

Gli immobili a lei pervenuti in forza del seguente titolo:

*** Atto Notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Dott. Rizzonelli Giammatteo, Notaio in Capriolo, del 03.04.2017 rep. 30625/20719, (**Allegato 4.1**) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 26.04.2017 al n. 11031 di formalità; **favore**: “Omissis”; **contro**: “Omissis” per i diritti di 3/9 di piena proprietà, “Omissis” per i diritti di 2/9 di piena proprietà, “Omissis” per i diritti di 2/9 di piena proprietà, “Omissis” per i diritti di 2/9 di piena proprietà.



Nel ventennio gli immobili di cui alla presente relazione risultavano identificati e oggetto delle seguenti variazioni:

- **Con atto di compravendita** autenticato in data 29 dicembre 1972 al n. 141190 di repertorio del notaio Michele PARLATO, depositato nei suoi atti con verbale in pari data n. 141191/5936 di repertorio, registrato a Brescia il 18 gennaio 1973 al n. 484 e trascritto a Brescia il 27 gennaio 1973 ai n.ri 4372/4037, la società "Omissis", con sede a Brescia, ed i signori "Omissis", vendevano al signor "Omissis", il diritto di proprietà delle porzioni di aree site in Comune di Padenghe sul Garda (BS) identificate nel Cessato Catasto Terreni con i mappali 96/S, 96/T e 92/U con sovrastante fabbricato denunciato con scheda registrata all'UTE di Brescia in data 14 dicembre 1972 con il n. 2441;

- le porzioni di aree site in Comune di Padenghe sul Garda (BS) identificate nel Cessato Catasto Terreni con i mappali 96/S, 96/T e 92/U corrispondono alla porzione di area identificata nel Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale 246 di ha 0.09.80;

- **in forza della denuncia di variazione per sostituzione riferimenti di mappa** n. 2441.1/1972 registrata all'UTE di Brescia in data 14 dicembre 1972, la scheda registrata all'UTE di Brescia in data 14 dicembre 1972 con il n. 2441 veniva

censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9, sezione NCT, con il mappale 245, graffato con il mappale 246;

- **con atto di compravendita autenticato in data 20 maggio 1989 al n. 63706 di repertorio del notaio Renzo MENONI** e in data 14 giugno 1989 n. 63945/15127 di repertorio del medesimo notaio, registrato a Lonato (BS) il 4 luglio 1989 al n. 306 serie 2V e trascritto a Brescia il 7 luglio 1989 ai n.ri 18988/12981, la società "Omissis" con sede a Salò (BS), vendeva al signor "Omissis", il diritto di proprietà sulla porzione di area all'epoca identificata nel Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9 con il mappale 323 di ha 0.02.90;

- **in forza di Tipo mappale n. 3152.1/1990** registrato all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 24 aprile 1990 con il n. BS0141436 di protocollo:

* le porzioni di area identificate nel Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9 con i mappali 245, 246, 323 cambiavano la destinazione in ente urbani;

* la porzione di area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9 con il mappale 323, veniva frazionata nel mappale 323 di ha 0.00.50 e, in parte, veniva unita al mappale 246 che assumeva la consistenza di 0.12.20;

- in forza delle denunce di variazione n. E00925/1997, E00926/1997 e E00927/1997 registrate all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 8 marzo 1997:

* l'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9, sezione NCT, con il mappale 245, graffato con il mappale 246, (già individuata dalla scheda planimetrica



n.2441 del 14 dicembre 1972) veniva soppressa originando le unità immobiliari censite al foglio 9, sezione NCT, con il mappale 245 sub. 1 e 246 sub. 1;

* venivano inserite le unità immobiliari identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9, sezione NCT, con il mappale 245 sub.ni 2 e 3;

* le unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9, sezione NCT, con il mappale 245 sub.ni 1 e 2 venivano soppresse originando l'unità immobiliare censita al foglio 9, sezione NCT con il mappale 245 sub. 501;

- con atto di compravendita autenticato in data 9 gennaio 2004 al n. 252625/10238 di repertorio del notaio Alberto ROTONDO, (**Allegato 4.2**) debitamente registrato e trascritto a Brescia il 2 febbraio 2004 ai n.ri 4964/3275, la società "Omissis", con sede a Salò (BS), vendeva, tra l'altro, al signor "Omissis":

* la quota di 2/502 (due cinquecentoduesimi) delle porzioni di area identificate nel Catasto dei Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9 con i mappali 185 di ha0.19.20, 191 di ha 0.12.60, 536 di ha 0.03.80, 538 di ha 0.04.75, 539 di ha 0.81.60, 503 di ha 3.25.98, 316 di ha 0.00.30, 308 di ha 0.00.15, 309 di ha 0.00.10 e 307 di ha 0.03.40 ed al foglio 10 con i mappali 503 di ha 0.21.00, 792 di ha 0.17.70, 297 di ha 0.16.70, 298 di ha 0.02.90, 509 di ha 0.01.20, 511 di ha 0.01.10, 516 di ha 0.07.10, 793 di ha 0.12.30, 519 di ha 0.00.40, 796 di ha 0.00.25, 795 di ha 0.28.55, 797 di ha 0.22.15, 520 di ha 0.11.50 nonché dell'area urbana censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 11 con il mappale 1108 sub. 43;

* la quota di 3,26/1000 (tre virgola ventisei millesimi) delle porzioni di area identificate nel Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 10 con i mappali 504 di ha 0.03.60, 296 di ha 0.16.30, 506 di ha 0.04.70 e 508 di ha 0.36.30;

* la quota di 0,04/1000 (zero virgola zero quattro millesimi) delle porzioni di area identificate nel Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 10 con i mappali 295 di ha 0.85.10, 507 di ha 0.03.00, 505 di ha 0.01.00 e 510 di ha 0.00.20;

- in forza della denuncia di variazione per modifica identificativo e allineamento mappe n. 106403.41/2007 registrata all' Agenzia del Territorio di Brescia in data 12 giugno 2007 al n. BS0276176 di protocollo, l'area urbana censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 11 con il mappale 1108 sub. 43 veniva soppressa originando il foglio 10, sezione NCT, mappale 293 sub. 43;

- in forza della denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 8285.1/2010, registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 12 marzo 2010 con il n. BS0081997 di protocollo, le unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9, sezione NCT, con il mappale 245 sub.ni 3 e 501 e con il mappale 246 sub. 1, venivano soppresse originando le unità immobiliari censite al foglio 9, sezione NCT, con il mappale 246 sub. 2 (graffato con il mappale 323 sub. 1) e sub. 3 (corte comune) e con il mappale 323 sub. 2;



- in forza di Tipo Mappale n. 528116.1/2011 e n. 528116.2/2011 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 11 novembre 2011 al n. BS0528116 di protocollo:

* la porzione di area identificata al Catasto Terreni al foglio 10 con il mappale 503 di ha 0.21.00, veniva soppressa originando il foglio 10, mappale 1054 ente urbano di ha 0.21.00;

* la porzione di area identificata al Catasto Terreni al foglio 10 con il mappale 504 di ha 0.03.60, veniva frazionata nel mappale 504 di ha 0.03.55 e nel mappale 1055 di ha 0.00.05;

* la porzione di area identificata al Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 10 con il mappale 295 di ha 0.85.10, veniva soppressa originando il foglio 10, mappale 1053 ente urbano di ha 0.85.10;

* le porzioni di area identificate al Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 10 con il mappale 1055 di ha 0.00.05, 505 di ha 0.01.00, 507 di ha 0.03.00 e 510 di ha 0.00.20 venivano soppresse ed unite al mappale 1053 che assumeva la consistenza di ha 0.89.35;

- in data 25 febbraio 2012 decedeva a Verona il signor "Omissis" (denuncia di successione registrata a Verona 2 il 3 ottobre 2012 al n. 2494 vol. 9990 e trascritta a Brescia l'8 febbraio 2013 ai n.ri 4864/3246) e il suo patrimonio, comprendente il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9, sezione NCT, con i mappali 246 sub. 2 (graffato con il mappale 323 sub. 1) e 323 sub. 2, sulla quota di 2/502 (due cinquecentoduesimi) del diritto di proprietà sulle porzioni di area identificate nel Catasto dei Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 9 con i mappali 185, 191, 307, 308, 309, 316, 503, 536, 538, 539 e al foglio 10 con i mappali 792, 298, 509, 511, 516, 519, 520, 793, 795, 796, 797 e 297 e sull'area urbana censita nel Catasto dei Fabbricati al foglio 10, sezione NCT, con il mappale 293 sub. 43 e sulla quota di 3,26/1000 (tre virgola ventisei millesimi) (erroneamente indicato in 33/10000 (trentatré diecimillesimi) nella nota di trascrizione della denuncia di successione) delle porzioni di area identificate nel Catasto Terreni del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 10 con i mappali 296, 504, 506 e 508, si devolveva per legge a favore del coniuge, signora "Omissis", per la quota di 1/3 (un terzo), e dei figli "Omissis", per la quota di 2/9 (due noni) ciascuno.

Con atto di compravendita del Notaio Rizzonelli del 03.04.2017 Rep. 30625,

"Omissis" vendono alla signora "Omissis", che acquista:

A) per la quota di 3/9 (tre noni) dalla signora "Omissis" e per la quota di 2/9 (due noni) ciascuno dai signori "Omissis", e così complessivamente per l'intero, il diritto di piena proprietà sul fabbricato con corte esclusiva facente parte del complesso residenziale denominato "POGGIO AL SOLE" sito in Comune di Padenghe sul Garda (BS) in via Ronchi, 122, costituito da:

- appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, un vano, due bagni e centrale termica al piano terra, due vani, due bagni, disimpegno e terrazzo al piano primo, collegati da vano scala interno, e, in corpi staccati, taverna con cucina e bagno al piano terra e piscina al piano terra;

- autorimessa con cantina al piano terra; il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune



- a seguito della citata denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 8285.1/2010, registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 12 marzo 2010 con il n. BS0081997 di protocollo

- come segue:

in ditta alla parte venditrice

(la quale ditta risulterà conforme alle risultanze dei Registri immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, secondo periodo, l. n. 52 del 1985, come modificata dal d.l. n. 78 del 2010, convertito con modificazioni dalla l. n. 122 del 2010, a seguito della trascrizione dell'accettazione tacita dell'acquisto ereditario derivante da quest'atto, la cui esecuzione è stata commessa a me notaio),

foglio 9, Sezione NCT, mappali: 246, sub. 2, (graffato con il mappale • 323 sub. 1), via Ronchi n. 122, piano T-1, cat. A/7, cl. 3, vani 9, superficie catastale totale mq 159, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 152, rendita euro 743,70 e **mappale 323, sub. 2,** via Ronchi n. 122, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq 21, superficie catastale totale mq 26, rendita euro 61,82.

B) per la quota di 6/4518 (sei quattromilacinquecentodiciottesimi)

dalla signora "Omissis" e per la quota di 4/4518 (quattro quattromilacinquecentodiciottesimi) ciascuno dai signori "Omissis", e così complessivamente per la quota di 18/4518 (diciotto quattromilacinquecentodiciottesimi), **il diritto di piena proprietà** sull'area urbana, facente parte del complesso residenziale denominato "POGGIO AL SOLE" sito in **Comune di Padenghe sul Garda (BS)** in via Ronchi, distinta al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune - a seguito della citata denuncia di variazione per modifica identificativo e allineamento mappe n. 106403.41/2007 registrata all' Agenzia del Territorio di Brescia in data 12 giugno 2007 al n. BS0276176 di protocollo

- come segue:

in ditta, tra l'altro, alla parte venditrice per le predette quote (la quale ditta risulterà conforme alle risultanze dei Registri immobiliari ai sensi dell'art. 29, comma 1 *bis*, secondo periodo, l. n. 52 del 1985, come modificata dal d.l. n. 78 del 2010, convertito con modificazioni dalla l. n. 122 del 2010, a seguito della trascrizione dell'accettazione tacita dell'acquisto ereditario derivante da quest'atto, la cui esecuzione è stata commessa a me notaio),

Foglio 10, sezione NCT, mappale: 293 sub. 43, via Ronchi n. SN, piano • T, area urbana di mq. 616.

C) per la quota di 6/4518 (sei quattromilacinquecentodiciottesimi) dalla signora "Omissis" e per la quota di 4/4518 (quattro quattromilacinquecentodiciottesimi) ciascuno dai signori "Omissis" e così complessivamente per la quota di

18/4518 (diciotto quattromilacinquecentodiciottesimi), **il diritto di piena proprietà** sulle porzioni di area, facenti parte del complesso residenziale denominato "POGGIO AL SOLE" sito in **Comune di Padenghe sul Garda (BS)** in via Ronchi, distinte al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:



Foglio 9, mappali:

- **185**, seminativo, cl. 3, ha 0.19.20, reddito dominicale euro 6,94, reddito agrario euro 2,97;
- **191**, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.12.60, reddito dominicale euro 1,30, reddito agrario euro 0,85;
- **307**, semin irrig, cl. 2, ha 0.03.40, reddito dominicale euro 1,84, reddito agrario euro 1,76;
- **308**, semin irrig, cl. 2, ha 0.00.15, reddito dominicale euro 0,08, reddito agrario euro 0,08;
- **309**, semin irrig, cl. 2, ha 0.00.10, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,05;
- **316**, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.00.30, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,02;
- **536**, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.03.80, reddito dominicale euro 0,39, reddito agrario euro 0,26;
- **538**, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.04.75, reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,32;
- **539**, bosco ceduo, cl. 3, ha 0.81.60, • reddito dominicale euro 8,43, reddito agrario euro 5,48;
- **503**, bosco ceduo, cl. 3, ha 3.25.98, reddito dominicale euro 33,67, reddito agrario euro 21,89;

Foglio 10, mappali:

- **297**, pascolo, cl. U, ha 0.16.70, reddito dominicale euro 2,16, reddito agrario euro 1,29;
- **298**, seminativo, cl. 3, ha 0.02.90, reddito dominicale euro 1,05, reddito agrario euro 0,45;
- **509**, prato irrig, cl. 2, ha 0.01.20, reddito dominicale euro 0,56, reddito agrario euro 0,31;
- **511**, seminativo, cl. 3, ha 0.01.10, reddito dominicale euro 0,40, reddito agrario euro 0,17;
- **516**, semin irrig, cl. 2, ha 0.07.10, reddito dominicale euro 3,85, reddito agrario euro 3,67;
- **519**, pascolo, cl. U, ha 0.00.40, reddito dominicale euro 0,05, reddito agrario euro 0,03;
- **520**, seminativo, cl. 3, ha 0.11.50, reddito dominicale euro 4,16, reddito agrario euro 1,78;
- **792**, semin irrig, cl. 2, ha 0.17.70, reddito dominicale euro 9,60, reddito agrario euro 9,14;
- **793**, semin irrig, cl. 2, ha 0.12.30, reddito dominicale euro 6,67, reddito agrario euro 6,35;
- **795**, semin irrig, cl. 2, ha 0.28.55, reddito dominicale euro 15,48, reddito agrario euro 14,74;
- **796**, pascolo, cl. U, ha 0.00.25, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,02;
- **797**, pascolo, cl. U, ha 0.22.15, reddito dominicale euro 2,86, reddito agrario euro 1,72.

D) per la quota di 978/900000 (novecentosettantotto novecentomillesimi) la signora "Omissis" e per la quota di 652/900000 (seicentocinquantadue novecentomillesimi) ciascuno i signori "Omissis", e così complessivamente per la quota di 2934/900000 (duemilanovecentotrentaquattro novecentomillesimi), il diritto di piena proprietà sulle porzioni di area, facenti parte del complesso residenziale denominato "POGGIO AL SOLE" sito in Comune di Padenghe sul Garda (BS) in via Ronchi, distinte al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

Foglio 10, mappali:

- **296**, seminativo, cl. 3, ha 0.16.30, reddito dominicale euro 5,89, reddito agrario euro 2,53;
- **504**, pascolo, cl. U, ha 0.03.55, reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,28;
- **506**, pascolo, cl. U, ha 0.04.70, reddito dominicale euro 0,61, reddito agrario euro 0,36;



- **508**, pascolo, cl. U, ha 0.36.30, reddito dominicale euro 4,69, reddito agrario euro 2,81.

Quanto in oggetto veniva trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, stato che la parte acquirente dichiarava di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati.

Tali enti comuni sono distinti, tra l'altro, nel Catasto dei Fabbricati del **Comune di Padenghe sul Garda (BS)**

- al foglio **9, sezione NCT**, col mappale: **246 sub. 3**, via Ronchi n. 122, piano T (bene comune non censibile ai mappali 246 sub. 2 e 323 sub. 2 - corte);

- al foglio **10, sezione NCT, con i mappali 1053**, via Sant'Anna snc, piano S1-T, cat. D/6, R.C.E. 8.701,00 (bene comune censibile a tutti gli appartamenti identificati dai sub dei mappali 535, 328, 331, 508, 295, 294, 96, 258, 259, 229, 230, 251, 252, 222, 227, 233, 238, 234, 236, 240, 242, 220, 246, 248, 249, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 127, 293, 794, 512, 289, 287, 248) in quota unitaria pari ad 1/293 (un duecentonovantatreesimo); **1054**, via Sant'Anna snc, piano T, cat. D/6, R.C.E. 2.389,40 (bene comune censibile a tutti gli appartamenti identificati dai sub dei mappali 535, 328, 331, 508, 295, 294, 96, 258, 259, 229, 230, 251, 252, 222, 227, 233, 238, 234, 236, 240, 242, 220, 246, 248, 249, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 127, 293, 794, 512, 289, 287, 248 esclusi i mappali 248 sub.ni 4, 11, 12, 17, 23, 34, 287 sub.ni 3, 5, 9, 512 sub.ni 1, 4, 289 sub. 3, 127 sub.ni 13, 15, 23, 96 sub. 10, 296 sub. 8, 299 sub.ni 1, 3, 298 sub. 3, 11, 14, 301 sub.ni 1, 6, 300 sub.ni 1, 2, 8, 16, 18, 508 sub.ni 7, 8, 293 sub.ni 14, 15, 18, 236, 240, 251 sub 1, 230 sub. 1, 331 sub.1) in quota unitaria pari ad 1/253 (un duecentocinquantatreesimo).

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Oneri: Sì No

Pesi/gravami: Sì No

Servitù/Vincoli: Sì No

Da atto di compravendita del Notaio Rizzonelli del 03.04.2017 Rep. 30625 la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutti i patti e/o atti menzionati nei sopra citati atti di provenienza con particolare riferimento alle convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Padenghe sul Garda (BS) in data 11 novembre 1976 n. 162573/6678 di repertorio del notaio PARLATO, trascritta a Brescia il 9 dicembre 1976 ai n.ri 19621/15393, in data 20 febbraio 1995 n. 1331 di repertorio del segretario comunale, trascritto a Brescia il 15 marzo 1995 ai n.ri 7075/4822 e in data 17 dicembre 1996 n. 1414 di repertorio del segretario comunale, trascritto a Brescia il 14 gennaio 1997 ai n.ri 1509/1229.



Come da **Convenzione stipulata con il Comune di Padenghe sul Garda (BS) in data 11 novembre 1976 n. 162573/6678 di repertorio del notaio PARLATO, trascritta a Brescia il 9 dicembre 1976 ai n.ri 19621/15393, (Allegato 4.3)** tutti gli acquirenti in quanto tutti condomini del complesso residenziale "Poggio al Sole", dichiarano di essere a conoscenza di tutti gli obblighi e diritti costituiti con le predette convenzioni, nonché di tutte le servitù che gravano gli immobili che formano il complesso con particolare riferimento a quelle di uso pubblico e ai diritti che gravano sui terreni identificati al foglio 10 coi mappali 503 e porzione del 792 a favore dell'intero complesso residenziale Poggio al Sole, con il relativo accesso dai mappali 516, 793 e 792. Dichiarano di essere a conoscenza inoltre di tutti gli obblighi nascenti dal regolamento del complesso Poggio al Sole e dagli atti aventi ad oggetto compravendite di porzioni di esso. Gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo previsto dalle convenzioni sopra citate, di cedere, senza corrispettivo, le strade di lottizzazione al comune qualora esso ne faccia richiesta. A tal fine gli acquirenti danno mandato irrevocabile alla Società "Omissis" di stipulare i relativi atti, nei limiti di quanto previsto dalle convenzioni citate, qualora il comune ne facesse richiesta. Concedono pertanto alla mandataria ogni più ampia facoltà in merito ivi comprese quelle di indicare tutti i dati necessari e fare ogni dichiarazione richiesta dalla legge e quant'altro riterrà all'uopo necessario, senza che ad essa si possa eccepire difetto o imprecisione di mandato. La Società "Omissis" come sopra rappresentata dichiara di assumere a proprio carico le spese dell'atto di trasferimento al comune.

Contratti di locazione e comodato registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerenti alla unità immobiliare in oggetto, con istanza presentata in data 10.10.2023 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montichiari, ha fornito dichiarazione in data 25.10.2023 con comunicazione pec (AGE.AGEDP-BS.REGISTRO UFFICIALE.0272705.25-10-2023-U) dell'assenza di contratti di locazione o comodato gravanti l'unità immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto CTU ha inoltre provveduto a richiedere all'Amministratore condominiale del Complesso Residenziale "Condominio Poggio al Sole" l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato inerenti alle parti in comproprietà ad utilizzo dei condomini del complesso residenziale.

Con comunicazione del 10.01.2024 è stato inviato al sottoscritto CTU copia del Regolamento della Comunione "Aree Verdi – Poggio al Sole" in cui ricadono tutte i terreni acquistati con atto del 09.01.2004 a rogito Not. Rotondo Rep. 252624 Racc.10237. Per le medesime aree è stato inviato al sottoscritto anche il Contratto di Comodato redatto in data 30.04.2004 e registrato il 08.06.2004 al n.5515 serie 3 con il quale vengono concesse in comodato precario e gratuito al Condominio Poggio al Sole a far data dal 01.05.2004 e senza specifica scadenza. Si riporta in allegato la documentazione sopra citata. **(Allegato 8)**



4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU l'immobile oggetto di perizia risulta occupato dai familiari della Sig.ra "Omissis". A tal proposito si faccia specifico riferimento al verbale di primo accesso e successivi redatti dal Custode Giudiziale.

Oneri di natura condominiale

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite in un complesso residenziale denominato "Poggio al Sole" con parti comuni corrispondenti alle attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, campi da bocce, ecc,) aree verdi. Come specificato nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Rizzonelli in data 03.04.2017 Rep. 30625/20719 agli immobili in oggetto spettano rispettivamente:

- la quota pari a 1/293 del mappale 1053 del foglio 10 corrispondente all'area su cui insistono i campi da tennis, le piscine e il chiosco;
- la quota pari a 1/253 del mappale 1043 del foglio 10 corrispondente all'area su cui insistono i campi da bocce.

Alle unità immobiliari in oggetto spettano nel complesso i 9,18 millesimi degli impianti sportivi e delle parti comuni.

Tale complesso residenziale è gestito da un Amministratore condominiale il quale ha fornito al sottoscritto CTU copia del Regolamento Condominiale e del Regolamento del Centro Sportivo "Piscine", la planimetria generale del complesso residenziale con indicazione delle aree verdi acquisite, le tabelle millesimali, il bilancio consuntivo relativo all'anno 2022 con la relativa ripartizione delle spese, nonché il bilancio preventivo relativo all'anno 2023 con la relativa ripartizione delle spese. **(Allegato 9)**

Nel riparto a consuntivo relativo all'anno 2022, per le unità immobiliari in oggetto, risultano spere pari ad € 766,19, mentre nel riparto a preventivo relativo all'anno 2023 risultano pari ad € 683,16.

L'amministratore ha inoltre fornito una dichiarazione di regolare versamento e insussistenza di debiti verso il Condominio da parte dell'esecutata.

Rimarranno in ogni caso a carico della parte acquirente le eventuali spese insolute delle ultime due annualità in questa fase non quantificabili nel dettaglio, sulla base dei prospetti allegati forniti dallo studio di amministrazione condominiale, da riaggiornare in occasione del trasferimento dell'immobile.

Rimarranno altresì a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti.



Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come desumibile dall'analisi di verifica della conformità edilizia e catastale ai precedenti paragrafi l'immobile risulta non completo nella realizzazione degli interventi progettuali previsti. Risulta altresì difforme rispetto alle pratiche edilizie autorizzative e alcune dotazioni impiantistiche risultano danneggiate.

Il sottoscritto CTU ha redatto una valutazione di stima parametrica dei costi di completamento delle opere edilizie autorizzate e non completate oltre ad una valutazione del costo di ripristino delle dotazioni impiantistiche danneggiate.

I costi previsti per il completamento delle opere edili ammontano a complessivi € 129.300 fatto salvo un diverso e più dettagliato conteggio da eseguire in fase di completamento dei lavori.

Rimarrà a carico della parte acquirente inoltre ogni onere relativo alla predisposizione di una eventuale pratica edilizia di regolarizzazione in sanatoria e/o di variante o per un contestuale intervento di parziale o totale messa in pristino dei luoghi.

I costi previsti, tenuto conto della necessità di dover intraprendere tale iter di regolarizzazione in sanatoria/variante o messa in pristino dei luoghi e delle incertezze relative all'effettivo rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, delle tempistiche non quantificabili e dell'incertezza dei costi per gli interventi di messa in pristino/sanatoria, vengono quantificati in complessivi € 15.000,00.

Si evidenzia che tali oneri verranno detratti al valore di stima dei presenti immobili, ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potranno determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi ed un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito della predisposizione di un adeguato progetto non oggetto del presente incarico.

Il dettaglio dei costi sopra descritti è riportato nell'allegato computo metrico estimativo (**Allegato 10**) e il dettaglio delle valutazioni è riportato nell'allegata analisi estimativa. (**Allegato 11**)

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno.

Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene necessaria la vendita dell'immobile residenziale, con le relative parti comuni, in un unico lotto.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 05.05.2022 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia e i registri del Catasto alla data del 04.05.2022 risulta che gli immobili in oggetto, risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione delle seguenti formalità: **(Allegato 5)**

*** **Ipoteca volontaria n. 5585 del 27.07.2017** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Rizzonelli Giammatteo, notaio in Capriolo, in data 25.07.2017 rep. 31351/21175.

A favore: CREDITO VALTELLINESE S.P.A. con sede in Sondrio, (domicilio ipotecario eletto: Sondrio, Piazza Quadrivio n. 8)

Contro: Debitore Ipotecario "Omissis";

€ 540.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale;

Durata 20 anni.

*** **Ipoteca giudiziale n. 3816 del 14.05.2021** derivante da Sentenza di Condanna, Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia, in data 05.10.2018 rep. 2645/2018.

A favore: ZARAIMMOBILIARE DI ZANNI FABIO E C. S.A.S. con sede in Padenghe sul Garda

Contro: "Omissis";

€ 19.948,00 di cui € 11.834,00 per capitale;

*** **Pignoramento Immobiliare n. 9011 del 29.03.2022** Pubblico Ufficiale: ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia, in data 15.03.2022 rep. 618.

A favore: ZARAIMMOBILIARE DI ZANNI FABIO E C. S.A.S. con sede in Padenghe sul Garda

Contro: "Omissis";

È stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 11.01.2024 che si riporta in allegato. **(Allegato 5)**



6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **“più probabile valore di mercato”** dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del **“più probabile valore di mercato ridotto”** ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

Assunzioni e condizioni limitative

Si evidenzia che la presente perizia di stima è relativa alla sola unità immobiliare oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenuta in proprietà all'esecutato in forza dell'atto di provenienza citato.

La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa al bene così identificato e con i gravami descritti ai precedenti capitoli.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici. Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:



- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Padenghe sul Garda (BS).



7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un contesto residenziale di pregio del Comune di Padenghe sul Garda, nella provincia di Brescia; presenta buona qualità architettonica, finiture d'uso in buono stato e di consistenza e conservazione come da rilievo eseguito.

La valutazione stilata con la presente perizia è stata quindi redatta sulla base dei valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato e del contesto del residence in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, della dimensione della stessa, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area e della presenza di pertinenze.

Per abitazioni civili (ville e villini) in buono stato conservativo nel Comune di Padenghe sul Garda (BS), il valore di mercato risulta ricompreso tra 1.800 €/mq e 3.100 €/mq. Si attribuisce pertanto agli immobili in oggetto un valore di mercato calcolato sulla base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 11**) e di seguito riportato:

- [1] Villa con piscina e giardino: 2.900,00 €/mq
 [2] Taverna con ripostiglio e wc: 2.030,00 €/mq
 [3] Autorimessa con cantina: 1.450,00 €/mq
 [4]-[5] Aree verdi e attrezzature sportive comuni già ricomprese nella definizione del prezzo unitario.

Pertanto si ottiene:

	Consistenza	Tipol.	Area	Rapporto Mercantile	Quota proprietà	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore stima
			(mq)	(%)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
[1] Villa con piscina e giardino								
	Abitazione p.t.	S.E.L.	115,62	100%	100%	115,62	€ 2.900	€ 335.298,00
	Abitazione p.1°	S.E.L.	43,56	100%	100%	43,56	€ 2.900	€ 126.324,00
	Terrazza	S.E.L.	11,08	35%	100%	3,88	€ 2.900	€ 11.246,20
	Giardino e piscina	S.E.L.	159,10	10%	100%	15,92	€ 2.900	€ 46.162,20
	Giardino	S.E.L.	778,20	5%	100%	38,91	€ 2.900	€ 112.839,00
	Giardino	S.E.L.	240,00	2%	100%	4,80	€ 2.900	€ 13.920,00
Sommano								€ 645.789,40



[2] Taverna con ripostiglio e wc								
	Taverna	S.E.L.	24,53	70%	100%	17,17	€ 2.900	€ 49.795,90
[3] Autorimessa con cantina								
	Autorimessa	S.E.L.	25,53	50%	100%	12,77	€ 2.900	€ 37.018,50
[4]-[5] Aree verdi								
Valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle unità immobiliari. Attrezzature sportive e spazi condominiali: valori ricompresi nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale								

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato delle unità immobiliari sopraesposto:

[1] Villa con piscina e giardino

1. una decurtazione per gli oneri per completamento opere edili non completate quantificabile come da computo metrico, pari a circa € 69.707,44;
2. una decurtazione per gli oneri regolarizzazione edilizia/messa in pristina abitazione pari a circa € 10.000,00;
3. una decurtazione per gli oneri di riparazione danni (riparazione impianti danneggiati dal maltempo) pari a circa € 25.200,00;
4. una decurtazione per gli oneri regolarizzazione catastale pari a circa € 1.100,00;

Si ottiene pertanto, arrotondando, il seguente valore di mercato ridotto: € 539.700,00

[2] Taverna con ripostiglio e wc

1. una decurtazione per gli oneri per completamento opere edili non completate quantificabile come da computo metrico, pari a circa € 23.125,44;
2. una decurtazione per gli oneri regolarizzazione edilizia/messa in pristina taverna pari a circa € 1.500,00;
3. una decurtazione per gli oneri regolarizzazione catastale pari a circa € 500,00;

Si ottiene pertanto, arrotondando, il seguente valore di mercato ridotto: € 24.600,00

[3] Autorimessa con cantina

1. una decurtazione per gli oneri per completamento opere edili non completate quantificabile come da computo metrico, pari a circa € 11.237,46;
2. una decurtazione per gli oneri regolarizzazione edilizia/messa in pristino autorimessa pari a circa € 1.500,00;
3. una decurtazione per gli oneri regolarizzazione catastale pari a circa € 500,00;

Si ottiene pertanto, arrotondando, il seguente valore di mercato ridotto: € 23.700,00



Come già precisato nel precedente capitolo 4, una eventuale variazione degli oneri sopra esposti, in aumento o in diminuzione, con particolare riferimento agli oneri e spese per il completamento delle opere e la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima così come calcolato con la presente perizia.

Pertanto per i beni sopra elencati riuniti in unico lotto di vendita si ottiene un:

VALORE DI MERCATO RIDOTTO
(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ LOTTO UNICO):
€ 588.000,00 (diconsi euro cinquecentottantottomila/00)

Brescia, lì 15.01.2024

In fede, Il Tecnico

Arch. Matteo Gorlani

(documento firmato digitalmente)



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 590 / 2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

ALLEGATI

ALLA RELAZIONE DI STIMA

Creditore procedente: **ZARA IMMOBILIARE DI ZANNI FABIO E C. S.A.S**

C.F. 03215850987

Via Giuseppe Garibaldi n°10 – 25080 – Padenghe sul Garda (BS)

Rappresentato da: **Avv. STEFANO MARCO ADAMI**

Via Francesco Sforza n°1 – 20122- Milano

Pec: adami.stefano@milano.pecavvocati.it

Esecutato: **“OMISSIS”**

Esperto Incaricato: **ARCH. MATTEO GORLANI**

Via Luigi Fasser n°12 – 25134 - Brescia

Mail: arch.matteogorlani@yahoo.it

Pec: matteo.gorlani@archiworldpec.it



INDICE

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Allegato 3.1 DIA n°83/2006 prot. n°3007 del 06/10/2006

Allegato 3.2_AP 92/2006 Autorizzazione paesistica prot. 3884 del 13/02/2007

Allegato 3.3 DIA n°38/2007 prot. 945 del 30/03/2007

Allegato 3.4_DIA n°65/2009 prot. 2758 del 21/07/2009

Allegato 3.5 ANNULLAMENTO da parte del Comune di Padenghe sul Garda prot. 3140 del 19/08/2009

Allegato 3.6 DIA n°11/2010 prot. 964 del 01/03/2010

Allegato 3.7 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA 12-2022 prot. informatico AP_S VINC/2022/00012 /AP_SVINC /2022/00012/ AP_S del 17/08/2022

Allegato 3.8 CILA n°331/2022 (Cila-Superbonus) prot. 7880 del 30/06/2022

Allegato 3.9 CILA n°14757 del 13/12/2022 in VARIANTE alla CILA prot. 7880 del 30/06/2022

Allegato 3.10 COMUNICAZIONE FINE LAVORI di cui alla CILA prot. 7880 del 30/06/2022

Allegato 3.11 SCIA n°49/2022 (Scia in alternativa al permesso di costruire) n°2158 del 16/02/2022

Allegato 3.12 SCIA n°14755 del 13/12/2022 in VARIANTE alla SCIA prot. 2158 del 16/02/2022

Allegato 3.13 SOSPENSIONE DEI LAVORI da parte del Direttore Lavori del 09/06/2023

ALLEGATO 4 – ATTO DI PROVENIENZA E ATTI RILEVANTI

Allegato 4.1 Compravendita Not. Rizzonelli Gianmatteo Rep. 30.625 del 03.04.2017

Allegato 4.2 Compravendita Not. Rotondo Rep. 252.625 del 09.01.2004

Allegato 4.3 Convenzione Urbanistica Not. Parlato Rep.162.573 del 11.11.1976

ALLEGATO 5 – RELAZIONE NOTARILE E AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO 6 – PIANTE DELL'IMMOBILE DI RILIEVO E PIANTE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE

ALLEGATO 7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 8 – VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE E/O COMODATO

ALLEGATO 9 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, TABELLE MILLESIMALI E CONTEGGI SPESE CONDOMINIALI

ALLEGATO 10 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI COMPLETAMENTO E RIPARAZIONE

ALLEGATO 11 – ANALISI ESTIMATIVA - CALCOLO VALORE MERCATO

