

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 185/2022

Giudice dell'esecuzione: **Dr. GIANLUIGI CANALI**

Creditore
Procedente:

"Omissis"
con sede
-
P.IVA
C.F.:

Rappresentato
dagli avvocati:

"Omissis"
"Omissis"
Studio -
via
tel.
fax:
pec:
pec:

Debitore Esecutato:

"Omissis"
residente
via
C.F.:
Quota di 1/1 di piena proprietà

Rappresentato
dagli avvocati:

"Omissis"
"Omissis"
Studio
via
tel.
pec:
pec:

Custode giudiziario
avvocato:

"Omissis"
Studio
Via
Tel:
Pec:

Esperto incaricato:

Arch. Raffaella Pasqua

Con studio
via
Tel. :
pec:



Cronistoria:

Nomina dell'esperto:	10/06/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	04/07/2022
Data dei sopralluoghi:	08/07/2022 07/09/2022 22/09/2022
Istanza dell'esperto di chiarimenti	26/08/2022
Istanza dell'esperto di proroga del deposito della relazione peritale:	12/09/2022
Deposito della relazione peritale:	29/09/2022
L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita:	14/10/2022

Identificazione dei lotti

La procedura riguarda tre immobili inseriti all'interno di un complesso residenziale in Toscolano Maderno (Bs), via Donatello snc.

LOTTO 1 - AUTORIMESSA seminterrata con annessa area scoperta esclusiva.
Catasto Fabbricati: Sezione urbana TOS Foglio 25, mappale 12347, sub 1.

Il valore stimato del **LOTTO 1** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 24.700,00 (Euro ventiquattromilasettecento/00)**

LOTTO 2 - AUTORIMESSA seminterrata con annessa area scoperta esclusiva.
Catasto Fabbricati: Sezione urbana TOS Foglio 25, mappale 12347, sub 2.

Il valore stimato del **LOTTO 2** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 26.900,00 (Euro ventiseimilanovecento/00)**

LOTTO 3 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE AD USO RESIDENZIALE -VILLA -su due livelli con annessa area scoperta esclusiva.
Catasto Fabbricati: Sezione urbana TOS Foglio 25, mappale 12347, sub 3.

Il valore stimato del **LOTTO 3** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 603.300,00 (Euro seicentotremilatrecento/00)**

Al 05.09.2022 la sentenza 1133/2021 pubbl.14/09/2021 R.G. n 1015/2018 Repert. n. 1190/2021 che dispone la demolizione della villa (Lotto 3) è stata impugnata a mezzo ricorso in Cassazione. Il giudizio è pendente avanti alla Suprema Corte.



Premessa:

Il G. E. sottopone i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis, così in sintesi:

- **Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc.** L'esperto prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

Acquisisca copia del titolo di acquisto; estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto o visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia persona giuridica.

- **Identificazione e descrizione attuale dei beni**, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali indicando eventuali pertinenze, accessori, parti comuni o condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza, allegando planimetrie, rappresentazione fotografica, eventuale regolamento condominiale ove esistente. Per i terreni pignorati e aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, allegare gli estratti mappa e il certificato di destinazione urbanistica depositandolo in originale;

Identificazione pregressa dei beni e delle pertinenze confrontata con la documentazione prodotta in atti dal creditore al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario, evidenziando eventuali difformità.

- **Lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se libero o occupato, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Verifichi se risultano registrati contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate le relative imposte. Determini il valore locativo del bene.

- **L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di ogni tipo e natura** anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc e i relativi oneri e tasse di cancellazione.

- **Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché l'esistenza della Dichiarazione di Agibilità dello stesso previa acquisizione di copia presso l'ufficio comunale. Verifica della destinazione d'uso dell'immobile specificando se è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico; verifica dei titoli autorizzativi rilasciati. In caso di costruzione realizzata in violazione delle normative edilizie si descrivono le opere e gli abusi riscontrati, se siano sanabili, e i costi necessari per la sanatoria o per i lavori di ripristino.

- **Formazione di lotti.** Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

- **Valore del bene e costi.** Determini il valore commerciale degli immobili considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima indicandole singolarmente ed analiticamente.



Elenco documentazione allegata

DOCUMENTAZIONE TECNICA

1 *Documentazione fotografica*

DOCUMENTAZIONE NOTARILE E IPOTECARIA

2 *Atto di compravendita immobiliare*

3 *Relazione ipotecaria ventennale*

4 *Ispezioni ipotecarie*

DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

5 *Estratti da PGT*

6 *Pratiche edilizie*

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

7 *Estratto mappa catastale*

8 *Visura storica*

9 *Elenco subalterni*

10 *Planimetrie*

11 *Regolamento condominiale*



Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc

Ai fini dell'espletamento dell'incarico è stata acquisita copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto.

L'appuntamento per le operazioni peritali viene fissato in data 08/07/2022 alle ore 09:30.

Sono presenti, oltre alla scrivente, il custode giudiziario "Omissis" e il signor "Omissis"

Nel contempo si provvede alle verifiche necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toscolano-Maderno; si acquisisce copia dell'atto di compravendita; si contatta l'amministratore condominiale del residence nel quale sono inseriti i beni oggetto di relazione; si consultano gli operatori del settore immobiliare locale per conoscere i valori immobiliari di mercato praticati nella zona e per immobili analoghi così da assumere ogni informazione utile per rispondere ai quesiti richiesti. Tutto ciò premesso si relaziona come segue:

Proprietà e titolo di acquisto.

Immobili oggetto di pignoramento:

LOTTO 1 - Autorimessa con annessa area scoperta esclusiva in Toscolano Maderno (Bs), via Donatello snc.

LOTTO 2 - Autorimessa con annessa area scoperta esclusiva in Toscolano Maderno (Bs), via Donatello snc.

LOTTO 3 - Fabbricato in costruzione ad uso residenziale su due livelli con annessa area scoperta esclusiva in Toscolano Maderno (Bs), via Donatello snc.

Titolarità del bene:

Tutti gli immobili risultano intestati a:

"Omissis" nato a il ; C.F:
residente

Quota di proprietà: **1/1 di piena proprietà**

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione:

I beni risultano liberi e affidati al custode giudiziario.

Provenienza del bene:

-Trascrizione nn. 9304/6425 del 24/12/2003 **COMPRAVENDITA** (scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 22/12/2003 numero di repertorio 55475/11130

"Omissis" sede Vestone (Bs).

A favore del signor "Omissis" nato il - a () C.F: (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);

Contro la signora "Omissis" nata il - a C.F: (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);



Immobili in Comune di Toscolano Maderno (Bs) via di Gaino distinti al Catasto Fabbricati Sez. urb. TOS Foglio 25 Particella 6076 Sub. 83 natura A2- Consistenza 3 vani -Piano T; Sez urbana TOS Foglio 25 particella 6076 Subalterno 156 Natura C6- Consistenza 16 metri quadri.

A dette unità immobiliari compete la corrispondente e proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato di appartenenza ai sensi degli artt 1117 e ss. del codice civile.

In capo alla signora "Omissis" nata il - a C.F: .

-Trascrizione nn. 2613 del 30/07/1979 **DIVISIONE A STRALCIO** (atto notarile pubblico del 13/07/1979 numero di repertorio 3922/2082 .-

I signori "Omissis" nata il a , "Omissis" nato il a e "Omissis" nato il a , assegnavano in piena proprietà alla "Omissis" nata il - a che accettava tra maggior consistenza, immobili in Comune di Toscolano e precisamente il terreno censito al Catasto Terreni Foglio 1 mappale 253.

Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali

LOTTO 1 - AUTORIMESSA seminterrata con annessa area scoperta esclusiva in Toscolano Maderno (Bs), via Donatello snc.

Immobile distinto al Catasto Fabbricati: **Sezione urbana TOS Foglio 25, mappale 12347, sub 1**, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, superficie totale mq 25, rendita catastale euro 76,44.

Storia catastale:

Risulta così distinto per variazione nel classamento del 03/05/2017 Pratica n. BS0087383 in atti dal 03/05/2017 (n.28744.1/2017)

Unità edificata su aree di corte del 03/05/2016 pratica n. BS0087661 in atti dal 03/05/2016 n. 778.1/2016.

Confini dell'unità immobiliare:

Nord-Ovest: terrapieno.

Sud-Ovest: altra proprietà.

Sud-Est: altra proprietà.

Nord-Est: Lotto 2.

LOTTO 2 - AUTORIMESSA seminterrata con annessa area scoperta esclusiva in Toscolano Maderno (Bs), via Donatello snc.

Immobile distinto al Catasto Fabbricati: **Sezione urbana TOS Foglio 25, mappale 12347, sub 2**, Piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 20, superficie totale mq 28, rendita catastale euro 76,44.

Storia catastale:

Risulta così distinto per variazione nel classamento del 03/05/2017 Pratica n. BS0087383 in atti dal 03/05/2017 (n.28744.1/2017)

Unità edificata su aree di corte del 03/05/2016 pratica n. BS0087661 in atti dal 03/05/2016 n. 778.1/2016.

Confini dell' unità immobiliare:



Nord-Ovest: terrapieno.

Sud-Ovest: Lotto 1.

Sud-Est: altra proprietà.

Nord-Est: terrapieno e Lotto 3.

LOTTO 3 - FABBRICATO IN COSTRUZIONE AD USO RESIDENZIALE – VILLA- su due livelli con annessa area scoperta esclusiva in Toscolano Maderno (Bs), via Donatello snc. Immobile distinto al Catasto Fabbricati: **Sezione urbana TOS Foglio 25, mappale 12347, sub 3**, Piano T-1, categoria F/3, classe e rendita non indicata.

Storia catastale:

Risulta così distinto per variazione del 03/05/2016 Pratica n. BS0087674 unità afferenti edificate su area urbana n. 25208.1/2016; originato dall'unità immobiliare censita alla sezione urbana TOS foglio 25 mappale 11902 variazione del 21/11/2014 n. 143068.1/2014 - bonifica identificativo catastale; originato dal precedente immobile distinto alla sez. urbana TOS foglio 28 mappale 11902 - in atti dal 08/09/2010 pratica n. BS0277373 stralcio area dal mappale 6076 sub. 83 - 3744.1/2010);

Confini dell'unità immobiliare:

Nord-Ovest: strada vicinale delle valli.

Sud-Ovest: altra proprietà e Lotti 1 e 2.

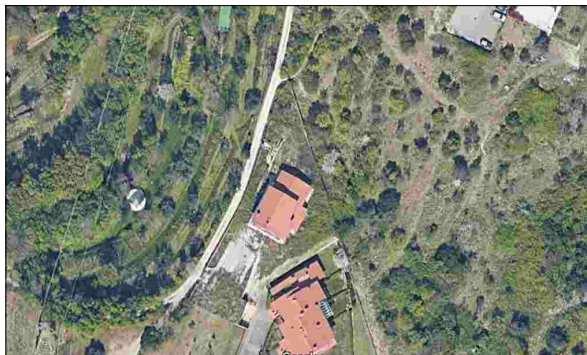
Sud-Est: altra proprietà.

Nord-Est: altra proprietà.

Tutte le unità descritte sono state costruite sul terreno censito al Catasto Terreni foglio 1 mappale 12347 ente urbano di mq 865 originato dal mappale 11902 del foglio 1 (tipo mappale del 22/03/2016 pratica n. BS0054120 per nuova costruzione n. 54120.1/2016).

Il mappale 11902 del foglio 1 deriva dal precedente mappale 6076 del foglio 1 (frazionamento del 30/07/2010 n. 243682.1/2010).

Il mappale 6076 del foglio 11 è stato originato dal precedente mappale 253 del foglio 1 (frazionamento del 20/11/1992 n. 8714.3/1992).



Estratto da Google maps



Estratto Mappa

Rispondenza catastale:

Tra le schede catastali e lo stato dei luoghi non risultano difformità.

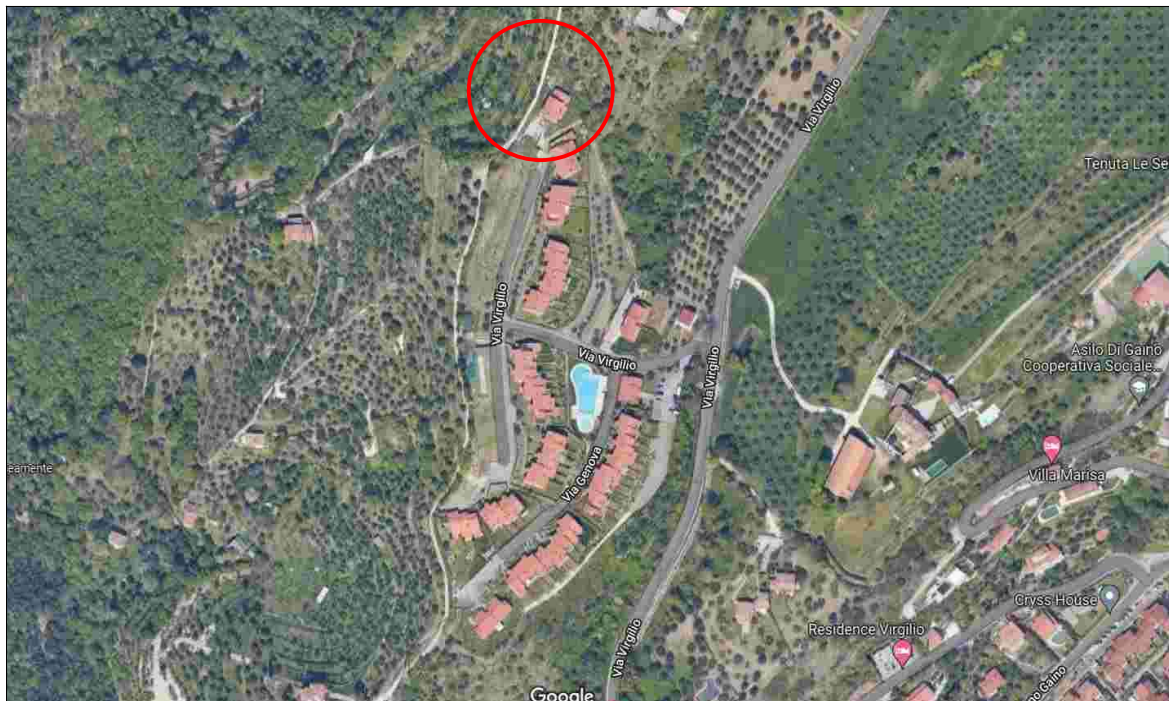


Il bene in corso di costruzione Lotto 3 è individuato in un unico elaborato planimetrico catastale (quadro dimostrativo) che rappresenta l'insieme dei due piani della palazzina con la sua area di pertinenza. Nell'elaborato è possibile rilevare solo l'attuale suddivisione in piani, mentre le planimetrie catastali vere e proprie, con la destinazione d'uso e la distribuzione interna dell'unità immobiliare, dovrà essere depositata all'Agenzia delle Entrate al completamento dei lavori.

Descrizione attuale dei beni

Le unità immobiliari definite Lotto 1, 2 e 3 sono comprese all'interno di una stessa proprietà costituita da un terreno delimitato a nord-ovest dalla via vicinale delle Valli (sterrata) che si collega al centro storico di Gaino (frazione di Toscolano Maderno) e a sud dal complesso residenziale condominiale denominato ""Omissis"" di cui vi fanno parte.

Al residence si accede da via Virgilio ed è composto da: 56 appartamenti, 42 autorimesse,



20 posti auto scoperti e 1 abitazione del custode. Il complesso è destinato unicamente ad abitazioni civili e autorimesse private. Fanno parte del complesso ad uso comune: due piscine di cui una per bambini; un campo da calcio; un campo da bocce; un'area giochi per bambini.



L'intera proprietà, nella quale sono inseriti i Lotti 1, 2 e 3, è posizionata nella fascia collinare poco lontane dal centro edificato di Gaino nell'ambito territoriale caratterizzato da una recente edificazione distribuita lungo la viabilità comunale.

Il terreno è morfologicamente costituito da terrazzamenti di medie dimensioni con prevalente destinazione a verde.

E' da precisare che al momento della stesura della relazione i tre lotti, pur facendo parte del residence, non sono ancora stati inseriti nelle tabelle millesimali condominiali.

Lotto 1 e 2. Autorimesse.

Le due autorimesse seminterrate sono state realizzate alla stessa quota del piano strada del ""Omissis"" e attualmente l'accesso è possibile solo dalla strada privata del complesso residenziale.

La superficie lorda del Lotto 1 è di mq 24,00 con altezza interna di m. 2,58. L'area privata antistante è di mq 10,00

La superficie lorda del Lotto 2 è di mq 25,00 con altezza interna di m. 2,58. L'area privata antistante è di mq 18,00.

Le strutture portanti sono in cemento armato, i solai di copertura sono in lastre tipo "predalles", le fondazioni sono a trave continua.

Il tetto-giardino è ricoperto dal verde degli arbusti circostanti.

Le pareti esterne sono intonacate al semicivile, le interne sono tinteggiate con pittura lavabile. I pavimenti sono in battuto di cemento liscio. L'area esterna non è pavimentata.

Le autorimesse hanno l'impianto di illuminazione e la basculante a rullo elettrificata con telecomando.

Presso gli uffici comunali non è stata depositata la "Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte".

Lo stato manutentivo degli immobili è in discrete condizioni di conservazione. Gli intonaci esterni necessitano di rattoppi e riprese; la copertura di un controllo ed eventuale manutenzione delle guaine impermeabilizzanti.

La pavimentazione interna richiede una manutenzione sul rivestimento di finitura.

La funzionalità degli immobili: al momento della stesura della relazione per accedere all'interno delle autorimesse con l'auto è necessario percorrere la viabilità del residence.

L'esposizione prevalente degli immobili rispetto ai punti cardinali è corretta in quanto ha un orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui insiste.

Le caratteristiche del contesto ambientale i Lotti 1 e 2 sono inseriti all'interno di un complesso residenziale privato con Custode.

Lotto 3. Villa

A monte delle autorimesse e del complesso del residence è stata realizzata la villa su due livelli fuori terra e in posizione più bassa rispetto la strada vicinale delle Valli. L'edificio è del tipo a corpo isolato di forma pressoché rettangolare con portichetto di ingresso a nord-ovest e portico sul lato sud-est vista lago di Garda.

Nella costruzione, in corso di realizzazione, il progetto prevedeva un alloggio distribuito su due livelli.



- A piano terra la zona giorno con: soggiorno e zona pranzo, cucina, locale lavanderia, studio, bagno con antibagno e scala di accesso al piano superiore.

- A piano primo la zona notte con: camera da letto matrimoniale con bagno padronale e loggia, due camere da letto singole, disimpegno e bagno.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta completo nelle strutture portanti, la copertura, i solai e i muri perimetrali.

La struttura portante è a telaio con pilastri e setti portanti in c.a. su fondazioni a travi continue. I solai a piano terra (II orizzontamento) sono in parte in latero-cemento con cartella in cls armata, e in parte con travetti in legno lamellare e assito con cartella in calcestruzzo collaborante. Il solaio del piano primo (III orizzontamento) è orizzontale con travetti in legno lamellare e assito con cartella in calcestruzzo collaborante. Il tetto è a falde inclinate con le gronde e la copertura dei portici in travetti di legno tinteggiate di colore chiaro. La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro.

Le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio poroton con cappotto esterno finito e tinteggiato di colore chiaro, le pareti perimetrali non sono intonacate internamente.

Il manto di copertura è in coppi. Sul tetto vi è l'antenna terrestre/parabolica satellitare e la linea vita con ganci antipendolo.

La scala interna è in c.a con due rampe continue senza pianerottolo.

Le aperture hanno banchine e/o soglie in pietra con sottostante materassino isolante; telaio fisso in legno e oscuranti esterni in legno del tipo ad anta cieca e/o a libro. Non vi sono i serramenti esterni.

La porta di ingresso è del tipo blindato senza rivestimento.

Alcune tubazioni degli impianti sono state predisposte sottotraccia.

Per rendere la villa abitabile occorre completarla di tutte le opere edili: tutti gli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario, gas) completi di corpi riscaldanti, elementi sanitari ecc; serramenti esterni e interni, di tramezze divisorie interne comprensive di intonaci e tinteggiature; pavimentazioni e rivestimenti interni ed esterni, ecc

La villa è sprovvista dell'allacciamento alla rete fognaria. Nel tratto, di circa m 200 su via vicinale delle Valli, dalla posizione della villa fino ad una biforcazione è stato previsto l'interramento di un tubo per la fognatura ma senza allacciamento alla rete comunale per il quale sarebbe necessario un ulteriore tratto di collegamento all'esistente con opere di scavo, posa della tubazione, reinterro con ripristino del manto stradale esistente ecc.. In alternativa, considerato che l'immobile ricade all'interno di un complesso condominiale si può ipotizzare, previo accordo e consenso dell'assemblea condominiale, l'allacciamento alla rete esistente all'interno del complesso.

La villa ha la predisposizione delle tubazioni dell'adduzione dell'acqua e dell'energia elettrica fino ai rispettivi contatori posizionati su via vicinale delle Valli.

In alternativa, come per le fognature, si può ipotizzare l'allacciamento alla rete condominiale.

Non risulta la posa di tubazioni del gas.

La superficie lorda dell'immobile a piano terra è di mq 126,00 a cui si aggiungono le superfici del portico di ingresso a nord di mq 4,00, del portico con vista a sud di mq 29,00 e area esterna perimetrale (plateatico) di mq 100,00.



La superficie lorda dell'immobile a piano primo è di mq 73,00 a cui si aggiunge la superficie del balcone di mq 6,00.

Area esterna:

L'area esterna ha una superficie lorda complessiva di mq 1040,00 e comprende la superficie occupata dalle 5 rampe di scale, due rampe di cui una carrabile, un'area da riservare a parcheggio e terreno a balze.

Lungo la via vicinale delle Valli è stato realizzato un muretto di recinzione in c.a con sovrastante rete metallica. Sono state previste due aperture nella muratura per il passaggio carraio e quello pedonale. Da quest'ultimo ingresso per coprire il dislivello di circa 4 metri è stata realizzata una scala in c.a. a cinque rampe, di cui una centrale e le successive simmetriche. Dall'ingresso carraio una rampa a scendere conduce al piano della villa.

La via vicinale delle Valli è una via sterrata e stretta. Le aperture realizzate sono attualmente chiuse con reti metalliche di fortuna. La scala esterna a cinque rampe non ha rivestimento dei gradini.

Dal piano della villa una seconda rampa collega l'abitazione al piano d'accesso delle due autorimesse sottostanti.

L'area esterna necessita di opere di aggiustamento e completamento quali pavimentazioni, illuminazione, recinzioni comprensive di cancelli, messa a dimora di piante arboree e arbustive come da indicazioni progettuali approvate e così via.

Lo stato manutentivo del fabbricato nelle parti realizzate è in buone condizioni di conservazione, non sono presenti manifestazioni di degrado visibili che richiedano interventi di manutenzione ordinaria specifici.

La funzionalità dell'immobile è buona in quanto i vani, come disposti nelle tavole di progetto, sono correttamente dimensionati. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I due piani sono collegati da una scala interna con gradini a ventaglio e al limite del dimensionamento e della comodità.

L'esposizione prevalente dell'immobile rispetto ai punti cardinali è corretta in quanto ha un orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui insiste; sotto l'aspetto della luminosità è in classe massima in quanto tutti gli ambienti principali e accessori (come previsto nel progetto) hanno illuminazione naturale diretta e adeguata alla destinazione d'uso.

Le caratteristiche del contesto ambientale l'immobile è inserito in una zona residenziale con due punti di accesso: dalla strada privata del residence, di cui fa parte, e a monte da via vicinale delle valli a circa 250 metri dal paese di Gaino.

La villa posizionata in zona collinare ha un'ottima panoramicità in lato sud-est verso Toscolano Maderno, il lago di Garda e sullo sfondo il monte Baldo e a nord-ovest con la vista sul monte Pizzoccolo e poco distante dai sentieri che collegano la valle delle Cartiere.

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Iscrizione nn. 9305/1971 del 24/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (atto notarile pubblico del 22/12/2003 numero di repertorio 55476/11131 "Omissis").

Comunicazione n.207 del 07/04/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2013. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2017 (art.13, comma 8 decies DL 7/2007 - Art 40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Iscrizione nn. 4329/799 del 22/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (atto notarile pubblico del 08/06/2009 numero di repertorio 104455/22339 "Omissis").

A favore "Omissis") sede , C.F. - Domicilio ipotecario eletto - via (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Contro "Omissis" nato il - a () C.F: (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);

Capitale € 184.000,00- Totale € 368.000,00 - Durata 29 anni.

Grava sugli immobili in Comune di Toscolano Maderno (Bs) via Pulciano Gaino distinti al Catasto Fabbricati Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 6076 sub. 83 natura A2 - Consistenza 3 vani - Piano T;

Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 6076 sub. 156 natura C6 - Consistenza 16 mq - Piano S1.

A margine:

ANNOTAZIONE presentata il 23/04/2013 nn. 2370/313 - RESTRIZIONE DI BENI- immobile Sez. Urb. TOS Foglio 25 mappale 6076 sub. 83 natura A2 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20/03/2013 numero di repertorio 109332/25131 "Omissis").

ANNOTAZIONE presentata il 22/12/2011 nn. 9446/1248 - RESTRIZIONE DI BENI- immobile Sez. Urb. TOS Foglio 25 mappale 6076 sub. 156 natura C6 (atto notarile pubblico del 15/12/2021 numero di repertorio 119292/31130 "Omissis").

- **Trascrizione nn. 2527/1657 del 27/04/2011 COSTITUZIONE DI VINCOLO** (atto notarile pubblico del 04/04/2011 numero di repertorio 106977/23794 Notaio Grasso Biondi Luigi sede Brescia).

A favore del COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO sede Toscolano Maderno (Bs) C.F. 00839830171(per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Contro "Omissis" nato il - a () C.F: (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);

Immobile in Comune di Toscolano Maderno (Bs) via Virgilio n. 29 distinto al Catasto Fabbricati Sez. Urb. TOS Foglio 28 Particella 11902 natura T - Terreno - Piano T. Sezione D. Nell'atto che si trascrive si è premesso che:

a) Il signor "Omissis" è proprietario di porzioni immobiliari facente parte del complesso residenziale denominato ""Omissis" " sito in Toscolano Maderno - frazione Gaino alla via Virgilio n. 29 e consistenti in:

appartamento al piano terra con porzione di corte esclusiva;

autorimessa al piano interrato;

area urbana di mq 1315.



Il tutto posto in comune amministrativo e censuario di Toscolano Maderno è censito all'ufficio del territorio di Brescia - catasto fabbricati come segue:

- al foglio TOS/25 con i mappali:

* 6076/83 via Virgilio n. 29 P.T., cat. A/2, classe 6 vani 3 rendita catastale 457,06 così risultante in forza di costituzione in data 29/07/1995 n. a01529.2/1995; della denuncia di classamento per piano straordinario 98/99 in data 30/05/1996 n. 9719.1/1996 e della denuncia per variazione di corte in data 08/09/2010 n. 35282.1/2010 (n. BS0277389 di prot.);
* 6076/156 via Pulciano Gaino, P.S1, cat. C/6, classe 2 mq 16 rendita catastale 61,15, così risultante in forza di costituzione in data 29/07/1995 n. a01529.2/1995.

- al Foglio TOS/28 con il mappale n. 11902 via Virgilio n. 29P.T. area urbana di mq 1315, così risultante in forza di variazione per stralcio area del mappale 6076 sub. 83 in data 08/09/2010 n. 3744.1/2010 (n.BS0277373 di prot. precisandosi al riguardo che detta area urbana è stata stralciata dalla corte esclusiva di pertinenza al mappale 6076 sub. 83 in forza di tipo mappale n. 243682 in data 29/07/2010.

b) il predetto "Omissis" in data 21/05/2010 ha depositato presso il comune di Toscolano Maderno denuncia di inizio attività n. 83/2010 in variante della precedente denuncia n. 252/2008 quale necessario presupposto per la realizzazione di un intervento edilizio volto alla edificazione di due nuove autorimesse completamente interrato delle quali una avente superficie unitaria pari a mq 20,00 posta a servizio della suddescritta unità immobiliare il tutto come risultante dalla pianta di progetto autorimessa allegata al contratto da adibire a pertinenza dell'unità immobiliare sopra riportata;

c) il comune di Toscolano Maderno con lettera in data 21/02/2011 n. 03993 ha espresso parere urbanistico-edilizio favorevole condizionato, tuttavia, all'asservimento di una delle edificande autorimesse, ai sensi della legge 24/03/1989 n. 122 nonché della legge regionale 11/03/2005 n. 12 articolo 66 dichiara di costituire vincolo pertinenziale come prescritto dall'art. 9 comma v della legge n. 122/89 nonché dell'art. 66 della legge regionale 11/03/2005 n. 12 della costruenda autorimessa identificata con il numero 1 e retinata a righe diagonali nella pianta di progetto allegata al contratto da realizzarsi in diritto di superficie sotterranea al di sotto dell'area posta in comune amministrativo e censuario di Toscolano Maderno ed attualmente censita al catasto fabbricati del comune di Toscolano Maderno al foglio TOS/28 con il mappale 11902 via Virgilio n. 29 P.T. area urbana di mq 1315, all'unità immobiliare posta in in comune amministrativo e censuario di Toscolano Maderno e censita all'Ufficio del territorio di Brescia - catasto fabbricati al foglio TOS/25 con il mappale n. :

*6076/83 via Virgilio n. 29 P.T., cat. A/2, classe 6 vani 3 rendita catastale 457,06 così risultante in forza di costituzione in data 29/07/1995 n. a01529.2/1995; della denuncia di classamento per piano straordinario 98/99 in data 30/05/1996 n. 9719.1/1996 e della denuncia per variazione di corte in data 08/09/2010 n. 35282.1/2010 (n. BS0277389 di prot.).
Si impegna:

- a non cedere la predetta realizzanda autorimessa separatamente dalla unità immobiliare come sopra descritta della quale è divenuta pertinenza a seguito della presente impegnativa;
- a rendere edotti di tale vincolo i propri aventi causa, prendendo atto che eventuali atti di cessione separate sono nulli ai sensi dell'art. 9 c. v della legge 122/1989.

L'impegnativa in contratto ha carattere reale e non personale e pertanto viene assunta dalla parte per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.



- **Iscrizione nn. 2239/326 del 17/04/2013 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (atto notarile pubblico del 20/03/2013 numero di repertorio 109336/25134 "Omissis").

A favore "Omissis" sede , C.F. - Domicilio ipotecario eletto - , (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Contro "Omissis" nato il - a () C.F: (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);

Capitale € 232.000,00- Totale € 348.000,00 - Durata 25 anni.

Grava sugli immobili in Comune di Toscolano Maderno (Bs) via Virgilio distinto al Catasto Fabbricati Sez. Urb. TOS Foglio 28 particella 11902 natura X - Fabbricato - Piano T.

A margine:

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2016 nn. 8152/1500 - EROGAZIONE A SALDO.

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2016 nn. 8153/1501 - QUIETANZA E CONFERMA.

- **Iscrizione nn. 8043/1122 del 22/12/2016 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (atto notarile pubblico del 14/12/2016 numero di repertorio 113725/27625 "Omissis")

A favore "Omissis" sede , C.F. - Domicilio ipotecario eletto - , (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Contro "Omissis" nato il - a () C.F: (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);

Capitale € 125.000,00- Totale € 187.500,00 - Durata 19 anni e 6 mesi.

Grava sugli immobili in Comune di Toscolano Maderno (Bs) via Donatello snc distinti al Catasto Fabbricati Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 12347 sub.3 natura F3 - unità in corso di costruzione - Piano T- 1;

Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 12347 sub.1 natura C6 - consistenza 20 mq - Piano S1;

Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 12347 sub.2 natura C6 - consistenza 20 mq - Piano S1;

-**Trascrizione n. 2388/1787 del 06/04/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** (atto giudiziario del 22/03/2022 numero di repertorio 2225 UFFICIALE GIUDIZIARIO codice fiscale 80018390171 sede Brescia.)

A favore "Omissis" sede , C.F. (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Contro "Omissis" nato il - a () C.F: (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);

Immobili in Comune di Toscolano Maderno (Bs) via Donatello snc distinti al Catasto Fabbricati Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 12347 sub.3 natura F3 - unità in corso di costruzione - Piano T- 1;

Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 12347 sub.1 natura C6 - consistenza 20 mq - Piano S1;

Sez. Urb. TOS Foglio 25 particella 12347 sub.2 natura C6 - consistenza 20 mq - Piano S1;

A garanzia del credito di euro 446.974,97 oltre spese, interessi e successive occorrenze.

ANNOTAZIONE

Durante le ricerche è emerso che il **LOTTO 3** risulta essere oggetto di controversia tra il signor "Omissis" e il condominio ""Omissis"" con risultanza di due sentenze:



- Sentenza 1011/2018 pubbl.30/03/2018 R.G. n 9634/2014
- Sentenza 1133/2021 pubbl.14/09/2021 R.G. n 1015/2018 Repert. n. 1190/2021 del 14/09/2021.

Con quest'ultima sentenza si dispone la demolizione del fabbricato denominato LOTTO 3.

Secondo aggiornamenti al 05.09.2022 detta sentenza è stata ulteriormente impugnata a mezzo ricorso in Cassazione. Il giudizio è pendente avanti alla Suprema Corte.

ONERI

I tre beni immobiliari sono ubicati all'interno del complesso condominiale denominato ""Omissis"" per cui devono essere osservati tutti gli articoli del Regolamento esistente (Allegato), vincoli (edificabilità, gestione verde privato...ecc) e oneri (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni, servizio di portineria, ecc.)

I tre beni, alla data della stesura della relazione non sono inseriti nelle tabelle millesimali condominiali e al momento l'Amministratore condominiale non evidenzia oneri a carico.

Le spese condominiali annue per un'autorimessa-tipo su un bilancio ordinario di €109.000,00 sono indicativamente di € 65,00.

La rielaborazione delle tabelle millesimali viene fatta redigendo una relazione che va a ridividere i millesimi proporzionalmente in base alle modifiche avvenute all'interno complesso condominiale. La relazione di revisione ha un costo in media di circa € 150,00 per unità immobiliare, per condomini di medie dimensioni, ed è a carico di chi da luogo alla revisione.

Lotti 1 e 2 – AUTORIMESSE

Le autorimesse non hanno il certificato di agibilità. Per provvedere alla regolarizzazione edilizia (oneri professionali) si quantifica un importo indicativo e complessivo di € 4.500,00 da decurtare al valore di ciascun Lotto (1 e 2).

Lotto 3 - VILLA

Muro di contenimento

Il terreno a balze ha richiesto la realizzazione di un muretto di contenimento in lato nord-ovest: secondo le indicazioni previste nella relazione paesaggistica, e come da tavole approvate, il muro doveva essere realizzato a distanza di m 1,50 dalle pareti perimetrali della villa mentre dall'analisi dei luoghi risulta costruito a circa m 4,00 in allineamento al muro della rampa. Si devono prevedere lavori di demolizione del muro in c.a realizzato in difformità a quanto approvato e la costruzione del nuovo muro sempre in c.a. a distanza prevista e approvata, contestualmente la rimozione delle pareti in cartongesso posizionate a m.1,50 dalla casa che simulano il muro come da progetto.





I lavori per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità consistono in :

- Opere di demolizione di struttura in muratura in c.a. (entro e fuori terra con impiego di mezzi meccanici, tagli di muratura e ferri di armatura, carico, trasporto alle discariche e relativi oneri di smaltimento) di lunghezza 15 metri con spess. 0,30 e altezza media 2,40; costo indicativo opere compiute € 2.700,00.
- Opere di demolizione di struttura in cartongesso (fuori terra con l'impiego di attrezzature adeguate e intervento manuale, carico, trasporto alle discariche e relativi oneri di smaltimento; costo indicativo a corpo € 300,00.
- Opere di nuova costruzione di struttura in muratura in c.a. come da disegno approvato; costo delle opere edili comprensivo degli oneri professionali di progetto e deposito della pratica secondo la normativa vigente e di collaudo di quanto realizzato indicativamente in€ 5.000,00.

I costi complessivi di regolarizzazione si quantificano indicativamente in € 8.000,00.

Per la quantificazione dei costi, per le opere di completamento, i margini e i parametri sono fortemente variabili in questo particolare momento storico e l'altalenante mercato sia per la fornitura e produzione di materiali che per la disponibilità di mano d'opera e tecnici qualificati. Volendo considerare la realizzazione di una sola unità immobiliare con finiture medio-alte, allacciamenti e impianti di ultima generazione si considera un costo indicativo di €550.000,00.



SERVITU'

Lotto 2 – AUTORIMESSA

L'area antistante di proprietà dell'autorimessa, di fatto, è area di "passaggio" per accedere all'area di proprietà del Lotto 3.

Lotto 3 - VILLA.

Per accedere dal residence al Lotto 3 è necessario transitare sull'area di proprietà del Lotto 2.

Audit documentale e Due Diligence

L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, "Ambiti collinari consolidati"; secondo le Norme Tecniche di Attuazione l'art 17 classifica questi ambiti come "costituiti da aree residenziali edificate o da edificare, o in generale , di completamento dell'edificato esistente" e nello specifico gli immobili sono compresi nella zona "art.17 - E".

La Classe di Sensibilità Paesistica dell'area è definita come "media".

La documentazione completa dello strumento urbanistico vigente per il territorio comunale è liberamente consultabile sul sito:

<https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/amministrazione-trasparente/Pianificazione-e-governo-del-territorio>

Il complesso edilizio è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

Autorimesse:

- Permesso Di Costruire N. 125/2007 nuovo edificio residenziale.
- D.I.A. N. 252/08 del 10.12.2008 Variante al P.di C. 125/2007.
- D.I.A. N. 83/10 del 21.05.2010 Variante alla D.I.A. N. 252/08.
- Permesso Di Costruire N.02/2014 del 10.01.2014 Variante in sanatoria della D.I.A. N. 83/10.
- Denuncia opere in cemento armato n. 30/2011.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che le due autorimesse sono state realizzate conformemente ai progetti architettonici allegati alle pratiche edilizie depositate ma presso gli uffici comunali NON SONO STATI DEPOSITATI i seguenti importanti e conclusivi documenti:

- la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte.
- la Comunicazione di fine lavori.
- Il collaudo statico.
- la richiesta di agibilità.

Per provvedere alla regolarizzazione edilizia (oneri professionali) si quantifica un importo indicativo e complessivo di € 4.500,00 da decurtare al valore di ciascun Lotto (1 e 2).

Villa:

- Permesso Di Costruire N. 125/2007 nuovo edificio residenziale.
- D.I.A. N. 252/08 del 10.12.2008 Variante al P.di C. 125/2007.
- Permesso Di Costruire N. 122/2010 del 08.07.2010 nuovo edificio residenziale.



- Permesso Di Costruire N. 30/2011 del 01.03.2011 Variante al P.di C. 122/2010.
- Relazione Paesaggistica.
- S.C.I.A. N. 66/2015 Variante al P.di C. 30/2011.
- Permesso Di Costruire N. 39/2015 del 02.04.2015 Variante al P.di C. 30/2011.
- Permesso Di Costruire N. 107/2016 del 05.10.2016 Sanatoria opere interne ed esterne. (Pratica annullata e archiviata con nota del 08.07.2010).
- Permesso Di Costruire in sanatoria N. 31/2017 del 08.03.2017.
- Certificato di collaudo statico Pos. CA 27/2012 (strutture villa).
- Certificato di collaudo statico del 25.10.2017 allegato al P.C. N. 31/2017 (muro di contenimento e scala area esterna).

Il permesso di costruire rilasciato 08.03.2017, valido sino al 08.03.2020, risulta scaduto.

Per completare la realizzazione della palazzina sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia con il pagamento dei relativi oneri.

I costi professionali per la regolarizzazione e deposito della pratica comprensiva di tutta la documentazione utile all'ottenimento della certificato di abitabilità è indicativamente quantificata in € 20.000,00.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo è risultato che la parte di fabbricato realizzato è sostanzialmente conforme ai progetti architettonici allegati alle pratiche edilizie sopracitate ad eccezione della realizzazione del muro di contenimento in area esterna.

Il terreno a balze ha richiesto la realizzazione di un muretto di contenimento in lato nord-ovest; secondo le indicazioni previste nella relazione paesaggistica e, come da tavole approvate, il muro doveva essere realizzato a distanza di m 1,50 dalle pareti perimetrali della villa mentre dall'analisi dei luoghi risulta costruito a circa m 4,00 in allineamento al muro della rampa. Si devono prevedere lavori di demolizione del muro in c.a realizzato in difformità a quanto approvato e la costruzione del nuovo muro sempre in c.a. a distanza prevista e approvata contestualmente la rimozione delle pareti in cartongesso posizionate a m.1,50 dalla casa che simulavano il muro come stabilito.

In qualità di esperto nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale esposti nel presente elaborato sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, ciò detto, in quanto in relazione alla voce oneri e sanzioni compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Formazione di lotti.

Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

Durante le ricerche è emerso che il **LOTTO 3** risulta essere oggetto di controversia tra il signor "Omissis" e il condominio ""Omissis"" con risultanza di un'ultima sentenza che dispone



la demolizione del fabbricato denominato LOTTO 3.

Secondo aggiornamenti al 05.09.2022 detta sentenza è stata ulteriormente impugnata a mezzo ricorso in Cassazione. Il giudizio è pendente avanti alla Suprema Corte.

Ciò premesso e considerando l'ampia area esterna di pertinenza della villa Lotto 3 e la possibilità, verificata nella tavola grafica n.5 allegata al Permesso di Costruire n. 31/2017 di destinare un'area scoperta a parcheggi nel rispetto della normativa (L.R.122/89). Le unità immobiliari possono essere suddivise e considerate in tre lotti distinti.

Valore del bene e costi.

AUTORIMESSE LOTTO 1 e 2

Per la determinazione del valore reale di mercato del bene si applica il "Procedimento sintetico per comparazione" poiché al valore si giunge con indagini del bene da stimare attraverso la natura, la qualità e la destinazione d'uso. Viene dunque individuato nella scala dei prezzi di mercato immobiliare della zona il prezzo unitario per unità di superficie desunto dalla media dei prezzi di libero mercato, di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e presso gli operatori del settore, delle conoscenze personali del mercato della zona in oggetto. Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, stato di conservazione del bene, fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili simili posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili simili della zona, tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare, della particolarità degli immobili si ritiene di procedere alla valutazione sulla scorta dell'esperienza personale e con l'aggiunta di alcune considerazioni:

La posizione urbanistica in cui è inserito l'immobile; l'essere parte di un complesso residenziale; il sistema infrastrutturale circostante e l'accessibilità.

Le dimensioni, la superficie e tipologia dell'unità.

Lo stato di manutenzione delle finiture interne ed esterne e la qualità dei materiali impiegati.

Dimensioni e forma dell'area esterna.

LOTTO 1

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Superficie lorda autorimessa Lotto 1	24,00	50	12,00
Superficie esterna Lotto 1	10,00	5	0,50
Sup. complessiva Lotto 1			12,50

Considerando che il prezzo unitario medio per unità di superficie in zona è di € 2.400,00, il valore del bene denominato **LOTTO 1** considerata la sua superficie commerciale è:

$$\text{mq } 12,50 * € 2.400,00 \text{ €/mq} = € 30.000,00$$

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è:
€ 30.000,00 (Euro trentamila//00)



DECURTAZIONI:

In considerazione delle opere necessarie per regolarizzazione edilizia (oneri professionali) si quantifica un importo indicativo e complessivo di € 4.500,00 da decurtare al valore del bene:

$$€ 30.000,00 - € 4.500,00 = € 25.500,00$$

Dovendo considerare la **VENDITA FORZATA**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore stesso, si opera cioè una riduzione del 3% sul valore stimato, dunque si ha:

$$€ 25.500,00 * 3\% = € 765,00$$

$$€ 25.500,00 - € 765,00 = € 24.735,00$$

che arrotondato diventa: **€ 24.700,00** (Euro ventiquattromilasettecento/00)

Il valore stimato del **LOTTO 1** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA**
arrotondato è pari a: **€ 24.700,00** (Euro ventiquattromilasettecento/00)



LOTTO 2

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Superficie lorda autorimessa Lotto 2	25,00	50	12,50
Superficie esterna Lotto 2	18,00	5	0,90
Sup. complessiva Lotto 2			13,40

Considerando che il prezzo unitario medio per unità di superficie in zona è di € 2.400,00, il valore del bene denominato **LOTTO 2** considerata la sua superficie commerciale è:

mq 13,40 * € 2.400,00 €/mq = € 32.160,00 che arrotondato diventa € 32.200,00.

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è: € 32.200,00 (Euro trentaduemiladuecento//00).

DECURTAZIONI:

In considerazione delle opere necessarie per regolarizzazione edilizia (oneri professionali) si quantifica un importo indicativo e complessivo di € 4.500,00 da decurtare al valore del bene:

€ 32.200,00 - € 4.500,00 = € 27.700,00

Dovendo considerare la **VENDITA FORZATA**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore stesso, si opera cioè una riduzione del 3% sul valore stimato, dunque si ha:

€ 27.700,00* 3% = € 831,00

€ 27.700,00 - € 831,00= € 26.869,00

che arrotondato diventa: € 26.900,00 (Euro ventiseimilanovecento/00)

Il valore stimato del **LOTTO 2** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 26.900,00** (Euro ventiseimilanovecento/00)



LOTTO 3**Valore del bene e costi.**

Trattandosi di un fabbricato in costruzione, fra i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa si ritiene opportuno di definire il valore, quale differenza fra il valore dell'immobile completato e trasformato in alloggio su due livelli e il costo di tutte le opere edili e necessarie affinché possa ritenersi abitabile.

Al valore si giunge con indagini del bene da stimare attraverso la natura, la qualità e la destinazione d'uso, dei prezzi di libero mercato, di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e presso gli operatori del settore, delle conoscenze personali del mercato della zona in oggetto.

Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, stato di conservazione del bene, fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili simili posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili simili della zona, tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare, della particolarità degli immobili si ritiene di procedere alla valutazione sulla scorta dell'esperienza personale e con l'aggiunta di alcune considerazioni:

- la posizione urbanistica in cui è inserito l'immobile;
- il sistema infrastrutturale circostante e l'accessibilità;
- le dimensioni, la superficie e tipologia dell'unità;
- lo stato di manutenzione delle finiture esterne e la qualità dei materiali impiegati;
- l'essere parte di un complesso residenziale con servizi quali piscina, campi da gioco, custode, ecc. tuttavia inserito in un'area molto riservata .

22

Calcolo delle superfici:

Destinazione	mq	Indice mercantile %	
Superficie lorda appartamento P.T	126,00	100	126,00
Superficie lorda appartamento P.1°	73,00	100	73,00
Superficie lorda Portici	33,00	50	16,50
Superficie lorda Balcone	6,00	50	3,00
Superficie area esterna perimetrale alla villa	100,00	20	20
Superficie area scoperta (scale, rampe, terreno, ecc)	1.040,00	2	20,80
Sup. complessiva Lotto 3			267,60



Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto **COMPLETO** in tutte le sue parti abitabile con finiture di qualità medio-alta in **LIBERO MERCATO** è:

€ 1.200.000,00 (Euro unmilione duecentomila//00)

DECURTAZIONI:

Considerando che per il completamento della villa si dovrà provvedere preliminarmente alla presentazione di una nuova pratica edilizia con i relativi costi di rinnovo dell'autorizzazione scaduta; oneri del professionista incaricato; lavori edili riguardanti tutte le opere murarie mancanti e impiantistiche, le finiture sia all'interno della villa che nell'area esterna; gli allacciamenti a tutte le reti di scarico e adduzione. Oneri riguardanti l'adeguamento del muro di contenimento come prescritto negli elaborati planimetrici approvati, nonché tutte le opere e gli interventi tecnici e professionali necessari per la richiesta e il rilascio positivo del certificato di abitabilità.

Il valore del bene viene decurtato della somma complessiva di € 578.000,00 dunque:

€ 1.200.000,00 – € 578.000,00 = € 622.000,00

In considerazione della vendita forzata, circostanza per la quale il venditore è costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene, è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso valore con una riduzione del 3% sul valore stimato in quanto il bene è sottoposto a **VENDITA FORZATA**, dunque si ha:

€ 622.000,00 * 3% = € 18.660,00

€ 622.000,00 - € 18.660,00 = € 603.340,00

che arrotondato diventa: **€ 603.300,00 (Euro seicentotremilatrecento/00)**

Il valore stimato del **LOTTO 3** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 603.300,00 (Euro seicentotremilatrecento/00)**



