

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 573/2021

Giudice dell'esecuzione: **Dr. ssa La Malfa Giulia**

Creditore
Procedente:

"Omissis"
"Omissis"

-
-
-

Rappresentato
dagli avvocati:

"Omissis"

-
-
-
-

Debitori Esecutati:

"Omissis"

-
-
-

LOTTO 1

Quota di 1/1 di piena proprietà.

"Omissis"

-
-
-

LOTTO 2

Quota di 1/1 di piena proprietà.

"Omissis"

-
-
-

LOTTO 3

Quota di 1/1 di piena proprietà.

Rappresentati
dall'avvocato:

"Omissis"

-
-
-
-



Custode giudiziario
avvocato:

"Omissis"

-
-
-
-
-

Esperto incaricato
architetto:

Dr.ssa Raffaella Pasqua

-
-

Tel. : 340 2235946

Pec: raffaella.pasqua@archiworldpec.it

E-mail: arch.pasqua@gmail.com

Cronistoria:

Nomina dell'esperto:	01/12/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	13/12/2021
Data dei sopralluoghi:	03/01/2022 Lotti 2-3 24/01/2022 Lotto 1 14/03/2022 Lotti 2-3
Deposito della relazione peritale:	15/04/2022
L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita:	18/05/2022



Identificazione dei lotti

La procedura riguarda:

LOTTO 1

Immobile ad uso **UFFICIO** in Desenzano del Garda (Bs), via G. Carducci, angolo via Bagatta all'interno di un complesso condominiale denominato "Bianca" e costituito a piano terra da quattro vani uso ufficio, locali uso ripostiglio, archivio, servizi, locale tecnico, disimpegni e al piano interrato un locale uso cantina.

Identificato catastalmente alla Sez. NCT **foglio 11 mappale 450 sub. 2.**

Il valore stimato del **LOTTO 1** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 482.200,00** (*Euro quattrocentottantaduemiladuecento/00*).

LOTTO 2

Immobile ad uso residenziale - **VILLA** - a Desenzano del Garda (Bs), in via A. De Gasperi 2/A e via G. Rambotti n. 70 costituita a piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, quattro servizi, disimpegni, terrazzo, giardino con piscina e solarium.

A piano seminterrato da: due ripostigli, lavanderia, disimpegni e locale tecnico.

Il tutto identificati catastalmente alla Sez. NCT **foglio 21 mappale 83 sub. 9.**

Immobile ad uso **AUTORIMESSA** al piano seminterrato della villa.

Identificato catastalmente alla Sez. NCT **foglio 21 mappale 83 sub. 8.**

Il valore stimato del **LOTTO 2** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 1.103.000,00** (*Euro unmilione centotremila/00*).

LOTTO 3

Immobile ad uso residenziale - **VILLA** - a Desenzano del Garda (Bs), in via A. De Gasperi 2/A e via G. Rambotti n. 70 costituita a piano terra da: soggiorno, cucina, camera, bagno con antibagno, balcone, portico e giardino.

A piano primo/sottotetto da: due camere, due bagni, due guardaroba e terrazzo.

A piano seminterrato da: due ripostigli, lavanderia, locale tecnico, bagno di servizio e cantina.

Il tutto identificati catastalmente alla Sez. NCT **foglio 21 mappale 83 sub. 10.**

Immobile ad uso **AUTORIMESSA** al piano seminterrato della villa.

Identificata catastalmente alla Sez. NCT **foglio 21 mappale 83 sub. 11.**

Immobile ad uso **PORTICO** al piano seminterrato della villa.

Identificata catastalmente alla Sez. NCT **foglio 21 mappale 83 sub. 12.**

Il valore stimato del **LOTTO 3** in piena proprietà in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 921.300,00** (*Euro novecentoventunomilatrecento/00*).



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 progressa 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

LOTTO 1

- 1 *Documentazione fotografica*
- 2 *Atto di compravendita immobiliare*
- 3 *Pratiche edilizie*
- 4 *Estratto mappa catastale*
- 5 *Visura storica*
- 6 *Elenco subalterni*
- 7 *Planimetrie catastali*
- 8 *Ispezioni ipotecarie*
- 9 *Documentazione amministratore condominiale*

LOTTO 2

- 10 *Documentazione fotografica*
- 11 *Atto di compravendita immobiliare*
- 12 *Pratiche edilizie*
- 13 *Estratto mappa catastale*
- 14 *Visura storica*
- 15 *Elenco subalterni*
- 16 *Planimetrie catastali*
- 17 *Ispezioni ipotecarie*

LOTTO 3

- 18 *Documentazione fotografica*
- 19 *Atto di donazione*
- 11 *Atto di provenienza (compravendita immobiliare)*
- 20 *Pratiche edilizie*
- 21 *Estratto mappa catastale*
- 22 *Visura storica*
- 23 *Elenco subalterni*
- 24 *Planimetrie catastali*
- 25 *Ispezioni ipotecarie*

LOTTI 1-2-3

- 26 *Relazione ipotecaria ventennale*



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 03/01/2022 alle ore 10:30 in via Carducci, alle ore 11:30 in via De Gasperi 2/A e alle ore 12:00 in via De Gasperi 2/B. Sono presenti, il custode giudiziario "Omissis" e il "Omissis".

L'immobile in via Carducci risulta chiuso in assenza del locatario. Viene rinviato, per quest'ultimo, il sopralluogo al giorno 24/01/2022. In data 17/03/2022 viene fatto un secondo sopralluogo agli immobili in via De Gasperi 2/A e 2/B.

Nel contempo si provvede alle verifiche necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano D/G; si acquisiscono copia degli atti di: compravendita (Lotto 1) e di donazione (Lotto 3) presso il notaio "Omissis" e l'atto di compravendita (Lotto 2) del notaio "Omissis" presso l'Archivio Notarile di Brescia; si contatta l'amministratore condominiale (Lotto 1); 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:

LOTTO 1

Proprietà e titolo di acquisto.

LOTTO 1

Immobile ad uso ufficio in Desenzano del Garda (Bs), via G. Carducci, angolo via Bagatta all'interno di un complesso condominiale denominato "Bianca" e costituito a piano terra da quattro vani uso ufficio, locali uso ripostiglio, archivio, servizi, locale tecnico, disimpegni e al piano interrato un locale uso cantina.

Identificato catastalmente alla **Sez. NCT foglio 11 mappale 450 sub. 2.**

Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio ivi compreso il mappale 450/1 foglio 11 sez NCT.

Titolarità del bene:

L'immobile risulta intestato a:

"Omissis"-

-

-

Quota di proprietà: 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile risulta libero e sotto la custodia "Omissis"



Provenienza:

1 a.) Con atto di compravendita stipulato in data 27/06/2000 n. 21597/8220 di repertorio del notaio "Omissis", registrato all'Agenzia dell'Entrate - Ufficio di Brescia il 07/07/2000 al n. 3634, trascritto a Brescia il 19/07/2000 ai n.ri 29661/17291 i signori "Omissis", - - e "Omissis", - -, ognuno per le proprie ragioni e competenze ed insieme per l'intero, hanno venduto al signor "Omissis" che ha acquistato il diritto di proprietà del bene immobile facente parte del fabbricato sito in Desenzano del Garda, individuato nel catasto Fabbricati con il mappale 4269/1 foglio 35 sez. DES.

1 b.) Con denuncia di variazione (per ristrutturazione, frazionamento e fusione) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 07/12/2000 n. 18944.1/2000 (protocollo n. 307866), la particella mappalica 4269/1 foglio 35 sez. DES è stata soppressa dando origine al mappale 450/2 foglio 11 sez. NCT.

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificato catastalmente alla **Sez. NCT Foglio 11 mappale 450 sub 2.**

Piano S1-T,

zona censuaria 1,

categoria A/10,

classe 2, vani 8,

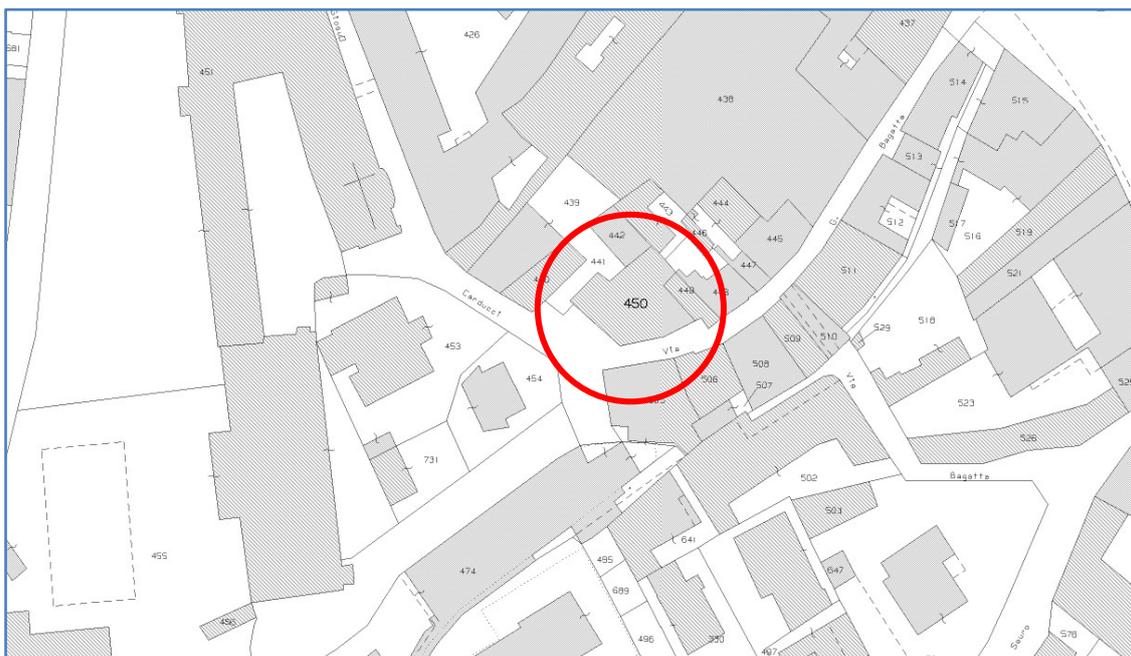
rendita catastale Euro 3.821,78,

superficie catastale totale mq 209, escluse aree scoperte mq 209.

Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio ivi compreso il mappale 450/1 foglio 11 sez NCT.

Ultima variazione del 28/10/2021, Pratica n. BS0273774 in atti dal 28/10/2021 - aggiornamento planimetrico (n. 273774.1/2021).

(Estratto mappa catastale)



(Estratto da Google maps)



(Estratto da Google Earth)



Rispondenza catastale:

Non risultano difformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi.

Confini dell' unità immobiliare:

Nord-est: altre proprietà e cortile di uso comune.

Nord-ovest: altra proprietà.

Sud-ovest: via Carducci

Sud-est: via Bagatta.



Descrizione attuale dei beni

L'immobile è inserito in un complesso condominiale denominato "Bianca" in posizione d'angolo tra via Carducci e via Bagatta nel centro storico di Desenzano del Garda. L'edificio ha quattro piani fuori terra e un piano interrato.

La zona è a destinazione residenziale e terziaria, poco distante vi è l'istituto scolastico "Bagatta", la sede del Comune, ampi parcheggi comunali ed è posizionato a circa 150 metri dal lungolago.

L'edificio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e consolidamento strutturale che hanno interessato le fondazioni, i solai, la copertura e le scale nonché l'inserimento di un vano ascensore. Il tetto e le gronde sono in legno, il manto di copertura in coppi.

Le pareti esterne sono intonacate al civile con basamento in spessore in intonaco stollato; sul prospetto in via Bagatta al piano primo vi è un dipinto, i serramenti e gli oscuranti dei piani superiori sono in legno.

L'immobile, oggetto di relazione, è a piano terra: quattro locali uso ufficio, un locale/deposito, due servizi con antibagno, due ripostigli, un vano tecnico, un corridoio/disimpegno e un archivio. A piano interrato vi è un locale/deposito con accesso da scala interna.

La superficie lorda dell'immobile a piano terra è di mq 182,00.

La superficie lorda della cantina a piano interrato è di mq 31,00.

Le altezze interne dei locali a piano terra: ml 2,70 e ml 2,40 con controsoffittatura.

L'altezza interna a piano interrato ml 2,25.

I serramenti esterni sono in alluminio di colore scuro con doppio vetro, non vi sono oscuranti. L'apertura sul cortile interno ha inferriata fissa.

Le aperture esterne hanno soglie e banchine in pietra naturale.

Sul prospetto a sud-ovest un'apertura è con arco e incorniciata da lastre in pietra chiara.

Le pareti divisorie interne sono in cartongesso tinteggiate con colori chiari. Le pareti perimetrali in muratura sono tinteggiate al civile.

I serramenti interni sono in legno tamburato a battente o scorrevoli interno muro.

La pavimentazione interna dei locali è in doghe in legno prefinito/laminato, la pavimentazione al piano interrato è in piastrelle di ceramica, la scala interna ha i gradini rivestiti in marmo e corrimano in legno.

La pavimentazione e il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica lucida e opaca colorata.

I servizi sono due con antibagno di cui uno per disabili. I sanitari sono del tipo sospeso marca Ideal Standard; rubinetteria monocomando.

L'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario è alimentato dalla rete gas metano.

Nei locali vi sono ventilconvettori a terra e/o a parete marca Daikin. Nei bagni è posizionato a parete marca DeLonghi.

L'impianto elettrico ha dichiarazione di conformità a regola d'arte con data 20/04/2001.

L'impianto idrotermico ha dichiarazione di conformità a regola d'arte con data 10/05/2001.



Lo stato manutentivo del fabbricato: è in condizioni normali di conservazione, non sono presenti manifestazioni di degrado importanti che richiedano interventi di manutenzione straordinaria specifici. A piano terra in alcuni punti (a 40/50 cm dal pavimento) sono visibili distacchi dell'intonaco.

Lo stato manutentivo dell'immobile è tale da richiedere interventi di manutenzione e sostituzione di parte delle finiture (ripristino/sostituzione di doghe, di una banchina, ecc). Le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio anche in relazione all'epoca di costruzione.

Gli impianti richiedono interventi di verifica e di controllo.

In alcuni punti delle pareti perimetrali dell'immobile si rilevano manifestazioni di degrado per umidità da risalita. Al piano interrato, nel locale cantina, i segni sono maggiormente evidenti.

La funzionalità dell'immobile è buona in quanto i vani principali e accessori sono discretamente dimensionati.

I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

La visibilità dell'immobile è buona in quanto posizionato lungo una via di collegamento tra i parcheggi comunali e il lungolago. L'immobile ha le aperture disposte lungo le due vie.

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 trovandosi a piano terra risente dei coni d'ombra dei palazzi prospicienti su via Bagatta: è ben esposto sull'angolo in via Carducci.

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

ONERI

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale pertanto devono essere osservate le norme del Regolamento e diritti/doveri condominiali nelle quote proporzionali secondo tabelle millesimali.

Nei calcoli di gestione condominiale 2021/2022 redatti dall'amministratore alla data della redazione di stima dell'immobile, l'attuale proprietario risulta debitore, nei confronti del Condominio, di € 8.300,00.

SERVITU'

E' da indicare che il cortile adiacente l'immobile è di uso comune, vi possono passare tutti gli impianti tecnologici e gli scarichi e vi si può accedere esclusivamente per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

- Sequestro conservativo trascritto a Brescia il giorno 12/12/2012 ai n.ri 42676/28686, in forza del decreto emesso dal Tribunale di Brescia in data 17/07/2012 n. 1463 di rep. a favore



della "Omissis", contro, tra l'altro, "Omissis", gravante tra gli altri, il bene immobile descritto come **LOTTO 1** (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza.

- **Verbale di pignoramento** immobiliare trascritto a Brescia il 20/10/2021 ai n.ri 49376/32919, a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi, gravante i beni immobili individuati nel **LOTTO 1** (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), **LOTTO 2** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/8, 83/9), **LOTTO 3** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12).

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 23/10/2006 ai n.ri 56544/13035, a favore della banca creditrice procedente, che -, contro il "Omissis" a garanzia dell'apertura del credito di cui all'atto in data 04/10/2006 n. 42973/15744 di rep. del notaio "Omissis", gravante tra gli altri il bene immobile descritto come **LOTTO 1** (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero). Durata: anni 10 (dieci).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 26/05/2008 ai n.ri 24385/5676 (annotato di erogazione parziale il 10/03/2009 ai n.ri 10186/1966, di erogazione a saldo il 19/08/2010 ai n.ri 36697/6260 e di modifica del piano di ammortamento il 10/08/2017 ai n.ri 38061/8480), a favore della banca creditrice procedente, che ha eletto domicilio -, contro il "Omissis" e "Omissis" a garanzia del mutuo stipulato il 13/05/2008 n. 45413/17594 di rep. del notaio "Omissis", gravante i beni immobili descritti come **LOTTO 1** (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), e **LOTTO 2** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/8, 83/9) per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta mila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 2.500.000,00 (due milioni cinquecentomila virgola zero zero). Durata: anni 11 (undici).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 10/04/2013 ai n.ri 12668/1988 a favore "Omissis", contro la "Omissis" (debitore no datore "Omissis") a garanzia del mutuo fondiario stipulato il 04/04/2013 n. 50634/21230 di rep. del notaio "Omissis", gravante i beni immobili descritti come **LOTTO 3** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12) per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 150.000,00 (centocinquanta mila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero). Durata: anni 15 (quindici).

- **Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia il 07/11/2016 ai n.ri 43818/7807 a favore "Omissis" contro "Omissis" il bene immobile descritto **LOTTO 1** (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 28.910,38 (ventottomilanovecentodieci virgola trentotto).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 57.820,76 (cinquantasettemilaottocentoventi virgola settantasei).

- **Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia il 13/12/2016 ai n.ri 49454/8843 a favore "Omissis", contro il "Omissis" gravante il bene immobile descritto **LOTTO 1** (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 139.556,41 (centotrentanove milacinquecentocinquanta sei virgola quarantuno).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 279.112,82 (duecentosettantanove milacentododicivirgola ottantadue).



- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 03/08/2017 ai n.ri 36012/5920, a favore della banca creditrice procedente, -, contro la "Omissis" (debitore non datore "Omissis") a garanzia del mutuo stipulato il 26/07/2017 n. 53757/23123 di rep. del notaio "Omissis", gravante i beni immobili descritti come LOTTO 3 (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 1.156.630,65 (unmilione centocinquantaseimilaseicentotrenta virgola sessantacinque).
Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero). Durata: anni 18 (diciotto).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 24/12/2021 R.G. 61461, Rep. 6284 del 18/05/2019.

Formazione di lotti.

Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

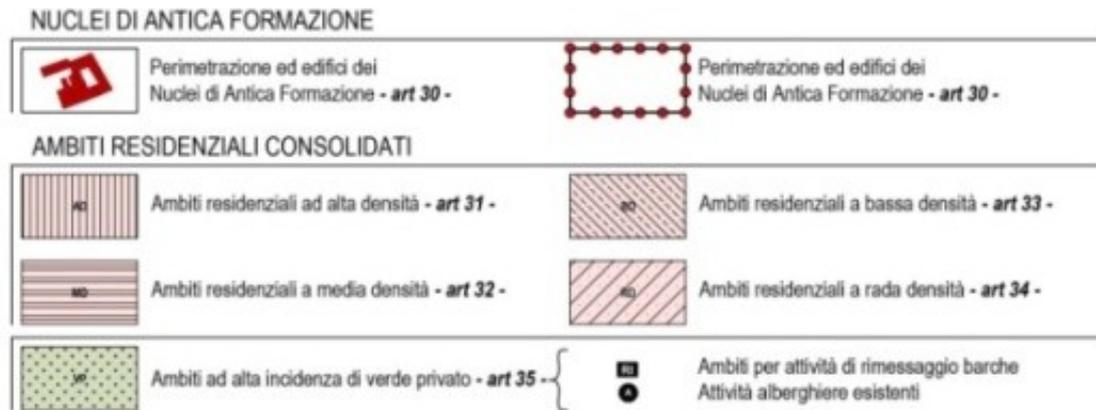
I beni pignorati sono suddivisi in 3 LOTTI.

Audit documentale e Due Diligence

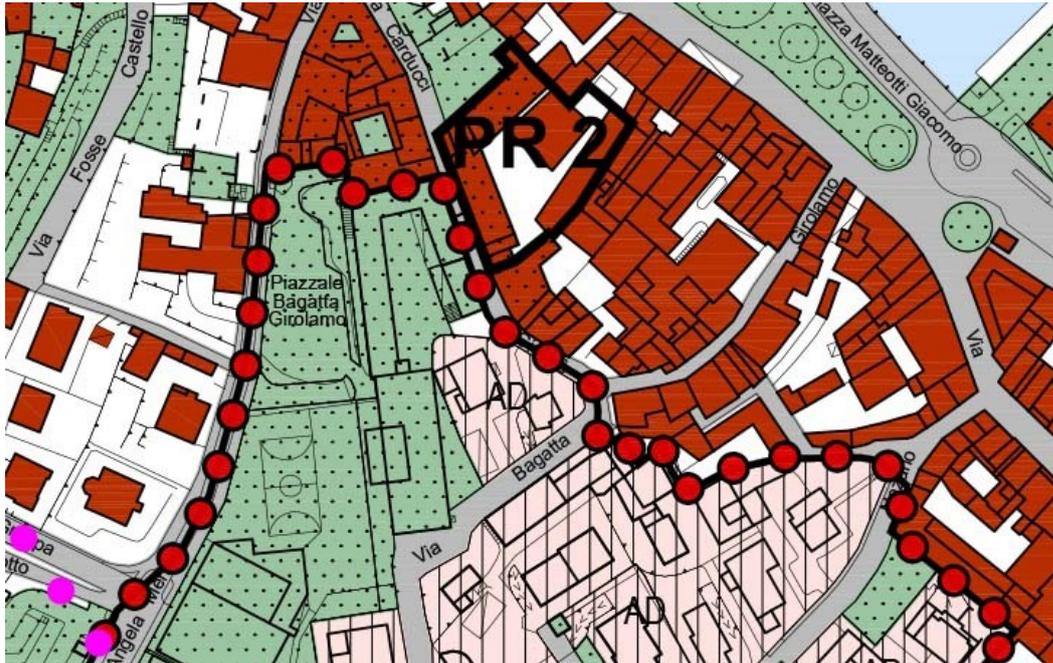
L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, come "Nucleo di antica formazione" (art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione) un ambito che riveste un carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

Classe di Sensibilità Paesistica pari a 5 (sensibilità molto alta).

La documentazione completa dello strumento urbanistico vigente per il territorio comunale è liberamente consultabile sul sito: <https://www.comune.desenzano.brescia.it/Documenti-e-dati/Modulistica/PIANO-DI-GOVERNO-DEL-TERRITORIO-vigente>.



Estratto Tav. PR01



Estratto Tav. DP09.6



Il complesso edilizio originario è stato realizzato ante 1967 e successivamente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e ammodernamento con le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 8516 P.E. 362 del 19/10/1998 per opere di ristrutturazione di edificio esistente.
- C.E. 9111 P.E. 87 del 20/06/2000 Variante alla C.E. 8516 del 19/10/1998 per lavori di ristrutturazione su edificio esistente.
- C.E. 9224 P.E. 492 del 12 /10/2000 Variante in sanatoria per opere di ristrutturazione di edificio.
- D.I.A. del 24/10/2000 per la realizzazione di nuove tramezzature interne.
- Certificato di collaudo statico del 16/05/2001.
- Dichiarazioni di conformità degli impianti del 2001.
- Richiesta certificato Licenza D'Uso del 16/05/2001.

Non vi sono difformità o irregolarità edilizie.



Valore del bene e costi.

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 prudentziali raffronti con immobili simili posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili simili della zona, tenuto conto del momento di stasi 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 interne ed esterne e la qualità dei materiali impiegati.

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
PIANO TERRA			
Uffici	182,00	100	182,00
PIANO INTERRATO			
Locale deposito	31,00	40	12,40
Totale mq			194,40

Il valore del bene considerando la superficie commerciale come unico lotto è:

UFFICI mq 194,40 * € 2.600,00 €/mq = € 505.440,00

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è:

€ 505.440,00 (Euro cinquecentocinquemilaquattrocentoquaranta//00)

DECURTAZIONI:

In considerazione dell'importo a debito nei confronti del condominio si quantifica un importo di € 8.300,00 da decurtare al valore del bene:

€ 505.440,00 - € 8.300,00 = € 497.140,00



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:

$$€ 497.140,00 * 3\% = € 14.914,20$$

$$€ 497.140,00 - € 14.914,20 = € 482.225,80$$

che arrotondato diventa: **€ 482.200,00 (Euro quattrocentottantaduemiladuecento/00).**

Il valore stimato del **LOTTO** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: **€ 482.200,00 (Euro quattrocentottantaduemiladuecento/00).**



LOTTO 2

VILLA a Desenzano del Garda (Bs), in via A. De Gasperi 2/A e via G. Rambotti n. 70 così composta:

Piano terra:

ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, quattro servizi, disimpegni, terrazzo, giardino con piscina e solarium.

Piano seminterrato:

due ripostigli, lavanderia, disimpegni e locale tecnico.

Il tutto identificati catastalmente alla **Sez. NCT foglio 21 mappale 83 sub. 9.**

AUTORIMESSA

Piano seminterrato.

Identificata catastalmente alla **Sez. NCT foglio 21 mappale 83 sub. 8.**

Quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni ivi compreso il mappale 7587/3 (cortile) foglio 13 sez DES.

Titolarità del bene:

Gli immobili risultano intestati a:

"Omissis".

-

Quota di proprietà: **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile risulta occupato dalla "Omissis"

Provenienza dei beni identificati catastalmente:

Sez. NCT Foglio 21 mappale 83 subb. 8, 9, 10, 11 e 12

- Con **scrittura privata di compravendita** autenticata in data 28/12/1979 n. 27113/9140 di rep. del notaio "Omissis", registrata a Lonato il 14/01/1980 al n. 167 Volume 10, trascritta a Brescia il 21/01/1980 ai n.ri 1667/1396, "Omissis"il 03/08/1905, ha venduto "Omissis", che ha acquistato il diritto di piena proprietà sia dei beni immobili facenti parte del fabbricato insistente sui mappali 83,275 e 276 foglio 21 del Catasto terreni sito in Desenzano del Garda, individuati nel Catasto fabbricati con i mappali 7587/1 (abitazione) e 7587/2 (autorimessa) foglio 13 sez. DES, sia dell'area pertinenziale alle dette unità immobiliari, individuata nel catasto Terreni con la particella mappalica 39 di Ha 00.22.70 foglio 21.



Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

VILLA

Sezione NCT, Fg 21 mappale 83 sub 9.

Comune di Desenzano del Garda, via A. De Gasperi 2/A

Piano S1-T.

Classamento: zona censuaria 1

Categoria A/7,

Classe 4,

Vani 11,5,

Rendita catastale Euro 2.019,35.

Dati di superficie: superficie catastale totale mq 275, escluse aree scoperte mq 240.

AUTORIMESSA

Sezione NCT, Fg 21 mappale 83 sub 8.

Comune di Desenzano del Garda, via G, Rambotti, n.70 piano S1.

Classamento: zona censuaria 1

Categoria C/6.

Classe 3.

Consistenza Mq 41.

Rendita catastale Euro 201,16.

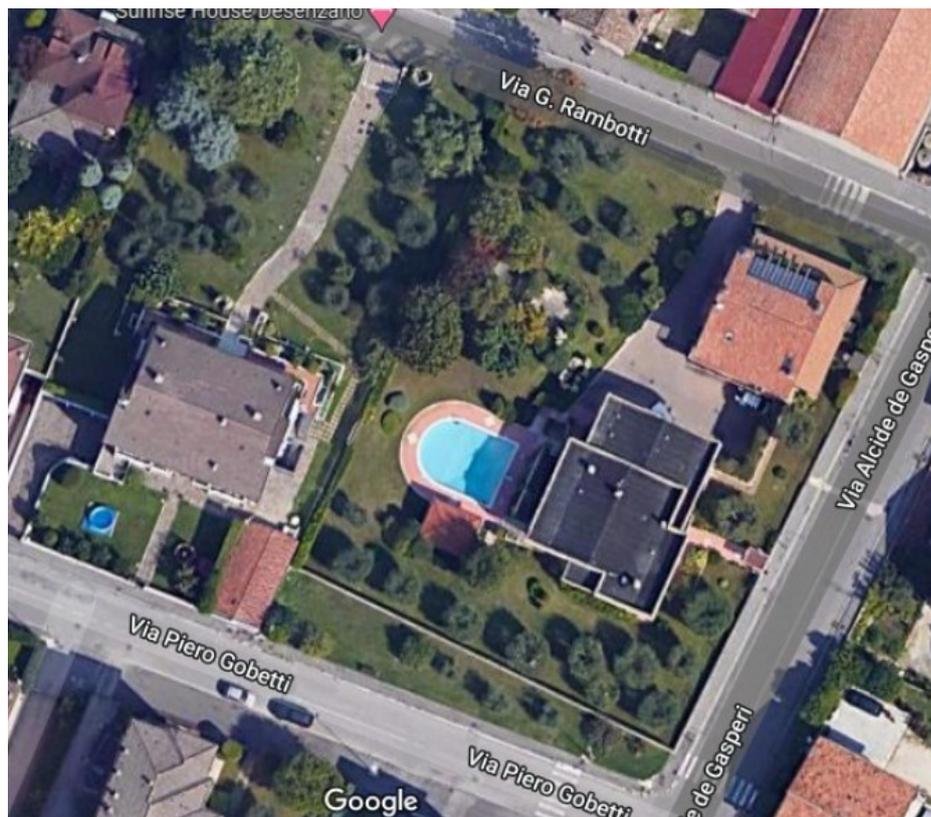
Dati di superficie: superficie catastale totale mq 45.

Quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni ivi compreso il mappale 7587/3 (cortile) foglio 13 sez DES.

Estratto mappa catastale (delimitazione indicativa).



(Estratto da Google maps)



Rispondenza catastale:

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi è emerso che l'immobile presenta diverse difformità che **dovranno essere regolarizzate con il ripristino dei luoghi e delle loro destinazioni d'uso:**

Piano seminterrato:

- a) Il locale identificato catastalmente come autorimessa Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 8 è stato ampliato e trasformato in taverna con annesso cucinotto e angolo studio.
- b) Il portico aperto è stato in buona parte chiuso con pareti perimetrali murarie e finestrate e adibito ad uso uffici con pareti divisorie interne, finiture e impianti.

Piano terra:

- c) Il gazebo nelle vicinanze della piscina non è regolare sul piano edilizio né accatastato. E' indispensabile anche l'accertamento di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza dei BB.AA.AA.

Confini dell' unità immobiliare VILLA:

Nord:cortile comune con altra proprietà lotto 3 e via Rambotti.

Ovest: altra proprietà.

Sud: via Gobetti.

Est: via De Gasperi.

Confini dell' unità immobiliare AUTORIMESSA:

Nord:sub 9

Ovest: sub 9.

Sud: sub 9.

Est: sub 9.



Storia catastale Sez. **NCT Foglio 21 mappale 83 subb. 8, 9, 10, 11 e 12**

- Con variazione d'ufficio protocollata all'ufficio tecnico erariale di Brescia il giorno 01/01/1994 n. 100000.1/1994, in atti dal giorno 11/03/1994, i mappali 7587/1 e 7587/2 foglio 13 sezione DES sono stati nuovamente inseriti nelle mappe censuarie mantenendo i medesimi dati identificativi catastali con attribuzione della zona censuaria 1.

- Il fabbricato è stato nuovamente denunciato per accertamento all'ufficio Tecnico erariale di Brescia ed a tale fine sono stati presentati i seguenti documenti tecnici:

al Catasto Terreni:

* la variazione geometrica del 09/12/1993 n. 7961.1/1993, in atti dal 29/03/2000 con la quale la particella mappalica 83 di Ha 00.07.00 foglio 21 (Ente Urbano) è stata ridotta nella superficie di Ha 00.01.26 e l'area stralciata è stata accorpata al mappale 39 di Ha 00.28.44 foglio 21 (Ente Urbano);

* la denuncia di cambiamento (tipo mappale) in data 09/12/1993 n. 7961.1/1993, in atti dal 29/03/2000, mediante la quale la particella mappalica 39 di Ha 00.28.44 foglio 21 (Ente Urbano) è stata ridotta nella superficie di Ha 00.02.01 e l'area stralciata ha originato il mappale 275 di Ha 00.26.43 foglio 21 (Ente Urbano) ed altresì è stata originata la particella mappalica 276 foglio 21 priva di estensione (Ente Urbano);

* la denuncia di cambiamento (tipo mappale) in data 09/12/1993 n. 79610.1/1993 (protocollo n. 95407), in atti dal 14/10/2000, mediante la quale i mappali 39 di Ha 00.02.01, 83 di Ha 00.01.26, 275 di Ha 00.26.43 e 276 , privo di estensione, foglio 21 sono stati reinseriti nei registri censuari come Enti Urbani;

al Catasto fabbricati:

* la denuncia di variazione (per frazionamento) in data 03/02/1994 n. 1455/1994 in atti dal 03/08/1999. mediante la quale le particelle mappaliche 7587/1 e 7587/2 foglio 13 sez. DES sono state soppresse, dando origine ai mappali 7587/5 (ufficio), 7587/6 (deposito) e 7587/7 (abitazione) foglio 13 sez. DES;

* la denuncia (per P.S. 98/99) in data 03/02/1994 n. 1457.1/1994 (protocollo n. 86894), in atti dal 03/07/2000, mediante al quale sono stati originati i mappali 7587/8 (autorimessa) e 7587/9 (abitazione) foglio 13 sez. DES.

* In prosieguo il fabbricato è stato nuovamente denunciato per l'accertamento all'Agenzia del Territorio di Brescia e a tal fine sono stati presentati i seguenti documenti tecnici:

al catasto Terreni:

* la denuncia di variazione del 15/11/2002 n. 418668.1/2002 (protocollo n. 418668) in atti dal 25/03/2003 con la quale la particella mappalica 275 di Ha 00.23.43 foglio 21 (Ente Urbano) è stat ridotta nella superficie a Ha 00.25.92 e l'area stralciata è stat accorpata al mappale 83 di Ha 00.01.77 foglio 21 (Ente Urbano);

al Catasto Fabbricati

* la denuncia di variazione (per ristrutturazione, frazionamento e fusione) in data 03/12/2002 n. 26736.1/2002 (protocollo n. 451578) mediante la quale le particelle 7587/5, 7587/6 e 7587/7 foglio 13 sez DES sono state soppresse, dando origine ai mappali 7587/10 (abitazione), 7587/11 (autorimessa) e 7587/12 (tettoria) foglio 13 sez DES.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28209.1/2003



(protocollo n. 230139), la particella mappalica 7587/10 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/10 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28210.1/2003 (protocollo n. 230140), la particella mappalica 7587/9 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/9 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28211.1/2003 (protocollo n. 230141), la particella mappalica 7587/11 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/11 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28213.1/2003 (protocollo n. 230145), la particella mappalica 7587/12 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/12 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28221.1/2003 (protocollo n. 230153), la particella mappalica 7587/8 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/8 foglio 21 sez. NCT.

- con variazione d'ufficio protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 01/03/2016 n. 1671.1/2016 (protocollo n. BS0037038), la particella mappalica 275 di Ha 00.25.92 foglio 21(Ente Urbano) è stata soppressa ed unita al mappale 83 di Ha 00.27.69 foglio 21 (Ente Urbano).

Descrizione attuale dei beni

VILLA a Desenzano del Garda (Bs), in via A. De Gasperi 2/A e autorimessa con ingresso in via G. Rambotti n. 70.

L'immobile è inserito in una zona prevalentemente a destinazione residenziale e terziaria, poco distante da un istituto scolastico e una chiesa con oratorio, la villa è posizionata a circa 500 metri dal lago.

La struttura si sviluppa su due livelli ed è circondata da un ampio giardino privato con piscina.

L'ingresso principale è da via De Gasperi con cancello pedonale esclusivo; l'ingresso secondario carrabile da via Rambotti è comune con altra proprietà.(Lotto 3).

L'immobile è suddiviso in:

Piano terra: atrio d'ingresso, disimpegno, zona giorno con zona pranzo e salotto con camino, cucina separata, disimpegno, bagno secondario e scala d'accesso al piano seminterrato; la zona notte ha due camere matrimoniali ciascuna con bagno riservato completo di cabina doccia, una camera singola, un disimpegno e un bagno completo con vasca.

Piano seminterrato: locale ripostiglio, disimpegno, lavanderia, portico, deposito/ripostiglio, due locali tecnici.

La superficie lorda dell'immobile a piano terra è di mq 198 a cui si aggiungono le superfici del terrazzo, del plateatico e del giardino.

L' altezza interna dei locali a piano terra è di m 2,70; a piano seminterrato è di m 3,20.



AUTORIMESSA

L'autorimessa è al piano seminterrato della villa. Vi si accede da via Rambotti n. 70 tramite cancello elettrificato e rampa in comune con altra proprietà Lotto 3.

La superficie lorda dell'autorimessa a piano seminterrato è di mq 45,00.

L'autorimessa ha un'ampia porta in legno e vetro.

L'altezza interna del locale è di m 3,20.

L'edificio è stato realizzato ex-novo nei primi anni '90. La struttura portante è a telaio in c.a., murature in ca e laterizio su fondazioni continue e plinti, solai in laterocemento, copertura piana e gronde piane in laterocemento.

Le pareti perimetrali e divisorie interne sono in muratura intonacate al civile con tinteggiatura colorata anche sui soffitti con vari effetti: velato, stracciato, satinato, una parete del disimpegno a piano terra ha decorazione trompe-oeil .

I serramenti esterni sono in legno di colore chiaro con doppio vetro a battente o scorrevoli esterno muro; gli scuri esterni sono a doghe in legno con chiusura a battente o a libro. Il portoncino di ingresso non è blindato, la parte fissa ha riquadrature in vetro. Le finestre hanno inferriate fisse.

A piano seminterrato i serramenti delle aperture verso le bocche di lupo sono in alluminio di colore scuro.

I serramenti interni sono in legno a battente o scorrevoli con riquadrature cieche o con vetro decorato.

La pavimentazione nella zona giorno è in marmo rosa perlino con battiscopa in legno, nella zona notte è in doghette in legno. La pavimentazione e rivestimento dei bagni è in ceramica colorata opaca/lucida.

Il rivestimento della scala interna è in ceramica con alzata in marmo e con corrimano in legno.

A piano seminterrato la pavimentazione dei locali compresa l'autorimessa è in ceramica. La pavimentazione del ripostiglio con accesso esterno e il vano tecnico adiacente hanno pavimentazione in battuto di cemento.

La pavimentazione del terrazzo e del plateatico a piano terra è in gres. Le banchine e soglie sono in pietra naturale.

Il portico del piano seminterrato in parte è stato chiuso e trasformato ad uso uffici senza regolare autorizzazione edilizia. In questa area la pavimentazione è in piastrelle, la restante parte, come il cortile comune, è rivestito in lastre a ventaglio in cemento.

L'impianto di riscaldamento a piano terra è canalizzato. Ogni piano ha il termostato per la regolazione termica. Nei bagni vi sono termoarredi.

L'impianto di raffrescamento è presente con split. L'unità esterna marca Daikin.

Al piano terra vi è un camino in marmo. Al piano seminterrato in garage vi è un camino in mattoni e pietra.

I bagni a piano terra hanno sanitari marca Cesame del tipo sospesi per vaso e bidet e lavabo a incasso per lavabo, dove presente il piatto doccia è con box; i sanitari del bagno con vasca sono di marca Ideal Standard del tipo sospesi per vaso e bidet e doppi lavabi a incasso, la vasca è del tipo idromassaggio marca Albatros; la rubinetteria monocomando. Nel locale tecnico la caldaia marca Vaillant.

L'impianto idro-termo-sanitario ha la "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" con data 24/02/1994.

Vi è l'impianto di antintrusione.

L'impianto elettrico ha punti luce a parete, a soffitto e incassati nelle controsoffittatura;



nelle placche di accensione vi sono dispositivi mini-torce d'emergenza.

Vi è un citofono per ogni piano.

E' presente l'impianto audio in filodiffusione.

L'impianto elettrico la "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" con data 23/02/1994.

L'area esterna è occupata a giardino privato con piante medio-piccole siepi e cespugli. In arredo al giardino vi è un piccolo ponticello in legno con "vasca d'acqua" definita da un telo impermeabile. L'andamento del suolo è ondulato. In lato est in corrispondenza del portico del piano seminterrato l'area verde è un tetto giardino.

In posizione centrale rispetto alla villa vi è la piscina e il solarium.

La piscina ha forma rettangolare con emiciclo sul lato inferiore, la profondità è variabile max m 1,70; è del tipo a skimmer con rivestimento in pvc di colore azzurro. Il bordo è il lastre in pietra di colore chiaro. La pavimentazione intorno è in gres porcellanato.

In prossimità della piscina vi è un piantino doccia e una fontana a colonna.

Rampe di scale collegano il piano piscina con l'abitazione e il piano seminterrato.

A raccordo della villa con la piscina vi è un ampio terrazzo con sovrastanti travi in legno.

La proprietà è perimetrata da un recinto con muretto e inferriata in ferro verniciato.

Adiacente alla piscina è stato realizzato, senza autorizzazione edilizia, un gazebo di dimensioni 4,60*3.60 con piantini in legno e copertura a padiglione con travi in legno e sovrastante copertura in coppi.

L'area a piano seminterrato comprensiva di ingresso con cancello, rampa carrabile e cortile è in comune con il Lotto 3.

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

Lo stato manutentivo dell'immobile è in buone condizioni di conservazione, le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio-alto anche in relazione all'epoca di costruzione.

La funzionalità dell'immobile è buona in quanto i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile. I piani hanno percorsi di collegamento comodi.

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 hanno illuminazione naturale diretta e adeguata alla destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le caratteristiche del contesto ambientale l'immobile è inserito in una zona residenziale della cittadina, poco distante dalle principali vie e dalle sponde del lago. L'unità immobiliare non ha punti panoramici o significativi.

ONERI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia presentata in comune sono emerse alcune difformità che **dovranno essere regolarizzate con il ripristino dei luoghi e delle loro destinazioni d'uso:**

Piano seminterrato:



a) Il locale identificato catastalmente come autorimessa Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 8 è stato ampliato e trasformato in taverna con annesso cucinotto e angolo studio. Il ripristino dei luoghi richiede: la rimozione delle tramezze in cartongesso del cucinotto; la successiva chiusura del vano; l'eliminazione del camino. I lavori edili comprensivi di tutte le opere di demolizione e rimozione, carico/scarico, trasporto materiali, oneri discarica, etc nonché oneri di sicurezza e opere di ripristino: chiusura con tavolato di mattoni, intonaci, tinteggiatura, ecc vengono quantificati a corpo indicativamente in € 3.000,00.

b) I locali realizzati ma non autorizzati possono essere regolarizzati in quanto parti strutturali del piano sovrastante. I locali devono avere altezza interna non superiore a m 2,40. L'adeguamento consistente nella realizzazione di controsoffittatura fissa o sopraelevazione del pavimento e la rimozione della tettoia a copertura dell'ingresso ai detti locali comporta lavori edili che vengono quantificati a corpo indicativamente in € 2.500,00.

La presentazione della pratica edilizia in adeguamento a quanto esistente richiede un onere di spesa indicativamente in € 2.000,00.

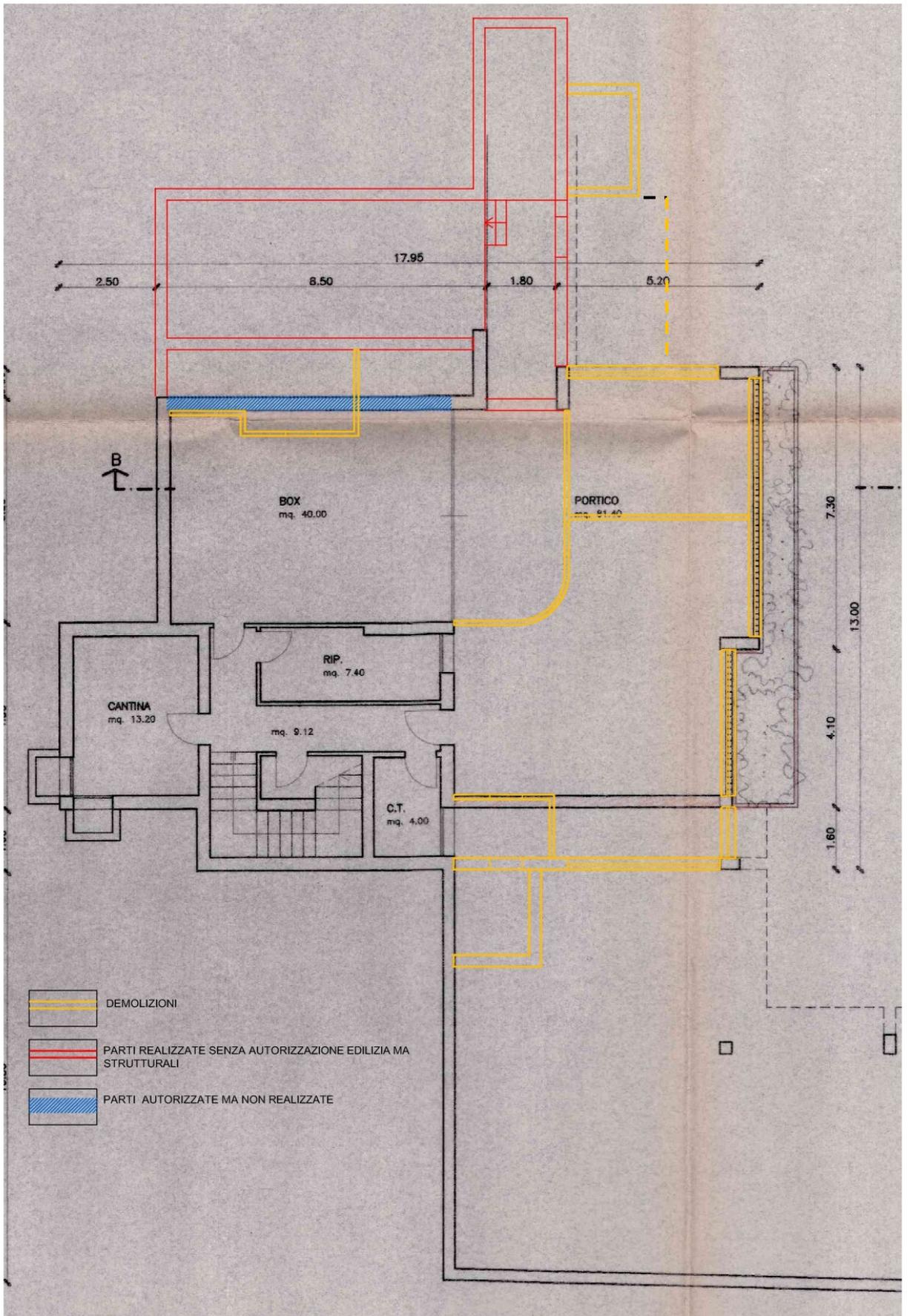
c) Il portico aperto è stato in buona parte chiuso con pareti perimetrali murarie e finestrate e adibito ad uso uffici con pareti divisorie interne in cartongesso, finiture e impianti. Il ripristino dei luoghi richiede: la demolizione delle murature perimetrali comprensive della rimozione delle finestrate; la rimozione delle porte e tavolati in cartongesso interni, della controsoffittatura, dei ventilconvettori compresi gli impianti, dei sanitari, le pensiline esterne, ecc. la demolizione del locale bagno, del locale tecnico, ecc. I lavori edili comprensivi di tutte le opere di demolizione e rimozione, carico/scarico, trasporto materiali, oneri discarica, etc nonché oneri di sicurezza e opere di ripristino conformemente quanto autorizzato vengono quantificati a corpo indicativamente in € 7.000,00.

Piano terra:

d) Il gazebo nelle vicinanze della piscina non è regolare sul piano edilizio né accatastato. E' indispensabile anche l'accertamento di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza dei BB.AA.AA. Il ripristino dei luoghi richiede: la rimozione dei pilastrini, la demolizione della struttura di copertura in legno con manto in coppi.

I lavori edili comprensivi di tutte le opere di demolizione e rimozione, etc oneri di sicurezza e opere di ripristino dei luoghi vengono quantificati a corpo indicativamente in € 1.500,00.





FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

- Sequestro conservativo trascritto a Brescia il giorno 12/12/2012 ai n.ri 42676/28686, in forza del decreto emesso dal Tribunale di Brescia in data 17/07/2012 n. 1463 di rep. a favore della "Omissis", -, contro, tra l'altro, il "Omissis", gravante tra gli altri, il bene immobile descritto come LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza.
- **Verbale di pignoramento** immobiliare trascritto a Brescia il 20/10/2021 ai n.ri 49376/32919, a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi, gravante i beni immobili individuati nel LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), **LOTTO 2** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/8, 83/9), LOTTO 3 (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12).

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 23/10/2006 ai n.ri 56544/13035, a favore della banca creditrice procedente, che ha eletto -, contro il "Omissis" a garanzia dell'apertura del credito di cui all'atto in data 04/10/2006 n. 42973/15744 di rep. del notaio "Omissis", gravante tra gli altri il bene immobile descritto come LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero). Durata: anni 10 (dieci).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 26/05/2008 ai n.ri 24385/5676 (annotato di erogazione parziale il 10/03/2009 ai n.ri 10186/1966, di erogazione a saldo il 19/08/2010 ai n.ri 36697/6260 e di modifica del piano di ammortamento il 10/08/2017 ai n.ri 38061/8480), a favore della banca creditrice procedente, - contro "Omissis" e "Omissis" a garanzia del mutuo stipulato il 13/05/2008 n. 45413/17594 di rep. del notaio "Omissis" gravante i beni immobili descritti come LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11mappale 450/2), e **LOTTO 2** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/8, 83/9) per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquantamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 2.500.000,00 (due milioni cinquecentomila virgola zero zero). Durata: anni 11 (undici).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 10/04/2013 ai n.ri 12668/1988 a favore "Omissis", con -, contro "Omissis" (debitore no datore "Omissis") a garanzia del mutuo fondiario stipulato il 04/04/2013 n. 50634/21230 di rep. del notaio "Omissis" gravante i beni immobili descritti come LOTTO 3 (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12) per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero). Durata: anni 15 (quindici).

- **Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia il 07/11/2016 ai n.ri 43818/7807 a favore "Omissis", contro il signor "Omissis" gravante il bene immobile descritto LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 28.910,38 (ventottomilanovecentodieci virgola trentotto).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 57.820,76 (cinquantasettemilaottocentoventi virgola settantasei).

- **Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia il 13/12/2016 ai n.ri 49454/8843 a favore "Omissis", contro il "Omissis" gravante il bene immobile descritto



LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 139.556,41 (centotrentanovemilacinquecentocinquantesi virgola quarantuno).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 279.112,82 (duecentosettantanovemilacentododicivirgola ottantadue).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 03/08/2017 ai n.ri 36012/5920, a favore della banca creditrice procedente, che ha -, contro "Omissis" (debitore non datore "Omissis") a garanzia del mutuo stipulato il 26/07/2017 n. 53757/23123 di rep. del notaio "Omissis", gravante i beni immobili descritti come LOTTO 3 (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 1.156.630,65 (unmilionecentocinquantesimilaseicentotrenta virgola sessantacinque).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero). Durata: anni 18 (diciotto).

Formazione di lotti.

Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

I beni pignorati sono suddivisi in 3 LOTTI.

Audit documentale e Due Diligence

L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, come "Ambito residenziale a bassa densità" (art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione) un ambito destinato prevalentemente alla destinazione residenziale caratterizzata dalla densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino, abitazioni di recente formazione generalmente a due piani.

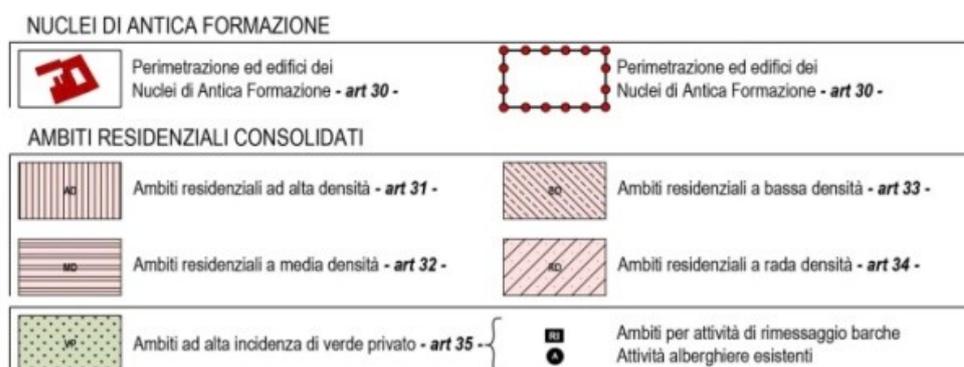
Classe di Sensibilità Paesistica pari a 4 (sensibilità alta).

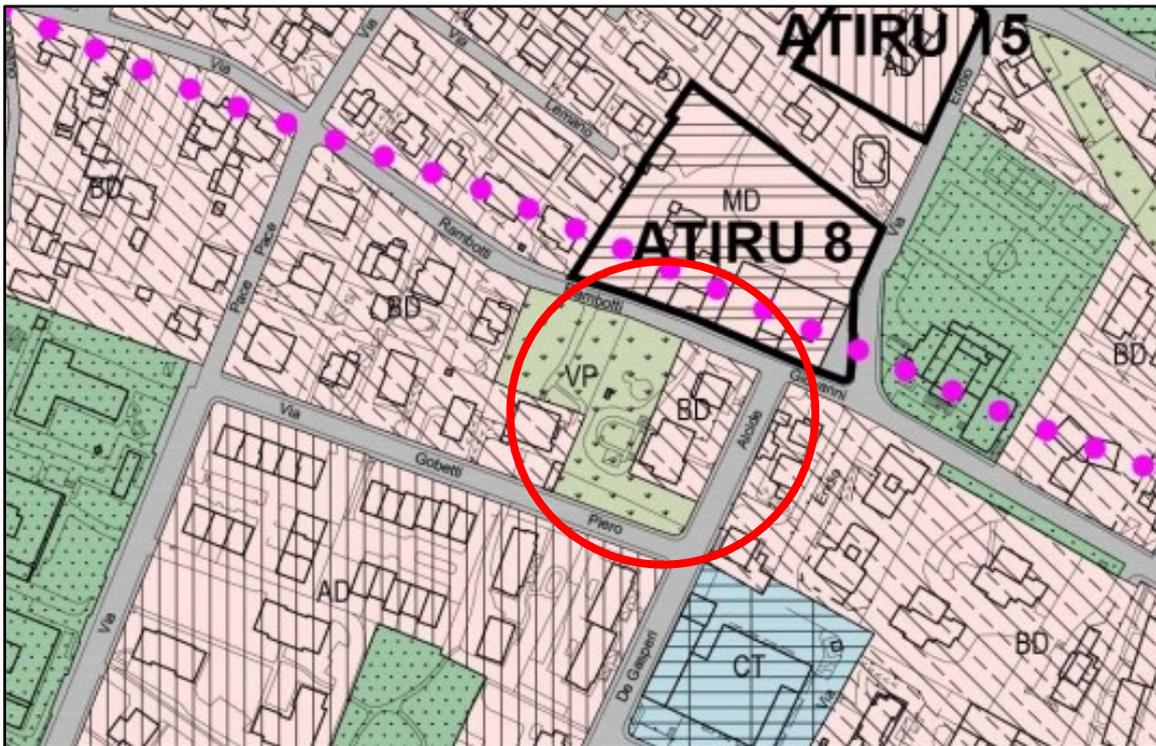
La documentazione completa dello strumento urbanistico vigente per il territorio comunale è liberamente consultabile sul sito: <https://www.comune.desenzano.brescia.it/Documenti-e-dati/Modulistica/PIANO-DI-GOVERNO-DEL-TERRITORIO-vigente>.

Estratto

Tav.

PR01

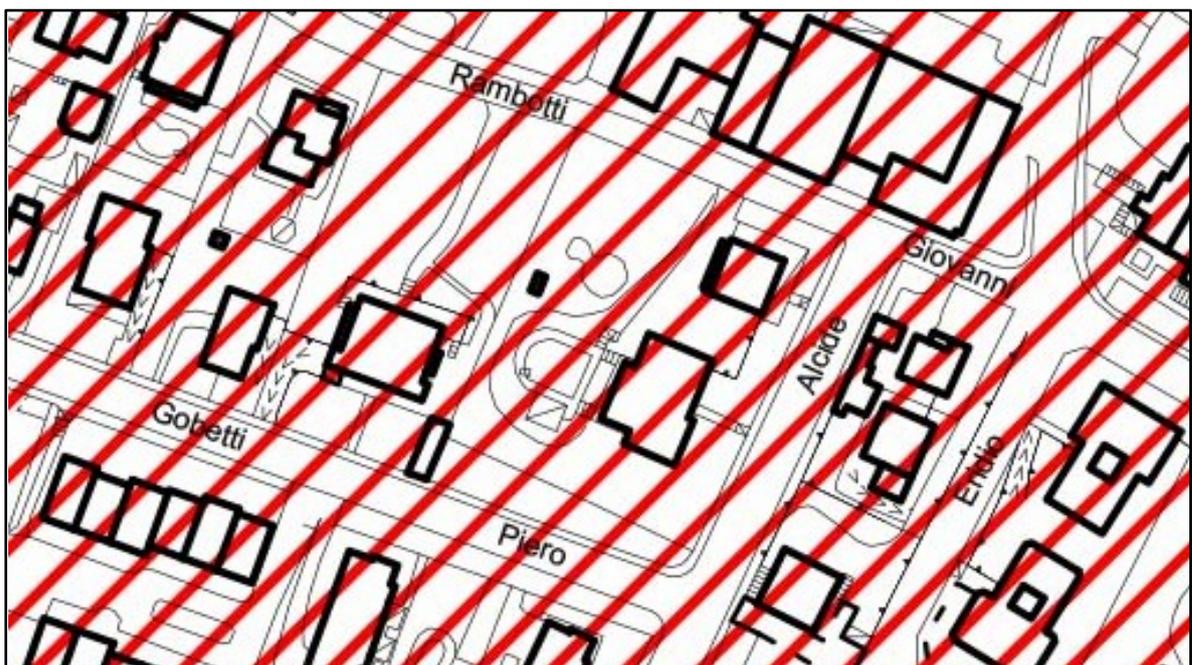




Estratto Tav. DP09.6

CLASSI DI SENSIBILITA'

-  Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)
-  Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa
-  Classe 3 - Sensibilità paesistica media
-  Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
-  Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta



Il complesso residenziale è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 3507 P.E. 271 del 22.01.1982 per realizzazione di TETTOIA in ferro per ricovero attrezzi.
- C.E. 6117 P.E. 3271 del 07.02.1991 per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale.
- C.E. 6569 P.E. 178 del 04.11.1992 per la realizzazione di nuovo porticato per il ricovero di automezzi.
- C.E. 6794 P.E. 3231 del 19.10.1993 per la variante di nuovo edificio ad uso residenziale.
- P.E. 462/1992 Autorizzazione 1994 del 14.01.1993 per la realizzazione di una nuova recinzione e ingresso pedonale.
- LICENZA D'USO 3112/1994 e 3108/1994 del 18.07.1994 per civile abitazione e porticato ad uso ricovero automezzi.
- DIA 7872 del 07.03.2001 per realizzazione tramezza sotto portico e delimitazione con fioriera.

Dal confronto con lo stato dei luoghi e la documentazione presentata presso l'ufficio tecnico del Comune sono emerse le seguenti difformità e irregolarità edilizie:

Piano seminterrato:

a) Il locale autorizzato come autorimessa, identificato catastalmente come tale Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 8 è stato ampliato e trasformato in taverna con annesso cucinotto e angolo studio.

b) Sono stati realizzati due locali al piano seminterrato sfruttando la muratura a sostegno del piano sovrastante ma non risultano previsti nel calcolo della volumetria esistente e di progetto presentato con C.E. 6117 P.E. 3271 del 07.02.1991 "per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale". Tali locali non possono essere demoliti in quanto parte strutturale dell'edificio approvato ma è richiesto l'aggiornamento della pratica in comune e la riduzione delle altezze interne che devono essere inferiori a m 2,40. La tettoia a copertura dell'ingresso a questi locali non risulta autorizzata.

c) Il portico aperto è stato in buona parte chiuso con pareti perimetrali murarie e finestrate e adibito ad uso uffici con pareti divisorie interne in cartongesso, finiture e impianti. Questi locali non risultano previsti nel calcolo della volumetria esistente e di progetto presentato con C.E. 6117 P.E. 3271 del 07.02.1991 per cui il portico deve essere ricondotto a quanto autorizzato.

Piano terra:

d) Il gazebo nelle vicinanze della piscina non è regolare sul piano edilizio né accatastato. E' indispensabile anche l'accertamento di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza dei BB.AA.AA. Il ripristino dei luoghi richiede la completa rimozione del manufatto.

Valore del bene e costi.

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 momento di stasi 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 interne ed esterne e la qualità dei materiali impiegati.

La presenza di un'ampia piscina.

La mancanza di punti panoramici/interesse di rilievo.

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
PIANO TERRA			
Abitazione	198,00	100	198,00
Plateatico	107,80	10	10,78
Terrazza	30,00	50	15,00
Solarium	64,60	25	16,15
Giardino	1786,00	2	35,72
Autorimessa	45,00	50	22,50
PIANO SEMINTERRATO			
Abitazione/locali accessori	42,00	50	21,00
Portico	230,00	40	92,00
Locali deposito (H 240)	60,00	25	15,00
Totale mq			426,15
UNITA' IMMOBILIARE			

Il valore del bene considerando la superficie commerciale come unico lotto è:

VILLA CON AUTORIMESSA = mq 426,15 * € 2.600,00 €/mq = € 1.107.990,00.

Al quale si aggiunge il valore della PISCINA di € 45.000,00.

€ 1.107.990,00+ € 45.000,00= € 1.152.990,00.

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è:

€ 1.152.990,00 che arrotondato diventa:

€ 1.153.000,00 (euro unmilione centocinquantatremila//00)



DECURTAZIONI:

In considerazione delle opere necessarie per la regolarizzazione edilizia (oneri professionali e lavori edili) si quantifica un importo indicativo e complessivo di € 16.000,00 da decurtare al valore del bene:

€ 1.153.000,00 - € 16.000,00 = € 1.137.000,00.

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:

€ 1.137.000,00* 3% = € 34.110,00

€ 1.137.000,00 - € 34.110,00 = € 1.102.890,00

che arrotondato diventa: € **1.103.000,00** (euro unmilionecentotremila//00).

Il valore stimato del **LOTTO 2** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA** arrotondato è pari a: € **1.103.000,00** (euro unmilionecentotremila//00).



LOTTO 3

VILLA a Desenzano del Garda (Bs), in via A. De Gasperi 2/B e via G. Rambotti n. 70 così composta:

Piano terra:

soggiorno, cucina, camera, bagno con antibagno, balcone, portico e giardino.

Piano primo/sottotetto:

due camere, due bagni, due guardaroba e terrazzo.

Piano seminterrato:

due ripostigli, lavanderia, locale tecnico, bagno di servizio e cantina.

Il tutto identificati catastalmente alla **Sez. NCT foglio 21 mappale 83 sub. 10.**

AUTORIMESSA

Piano seminterrato.

Identificata catastalmente alla **Sez. NCT foglio 21 mappale 83 sub. 11.**

PORTICO

Piano seminterrato.

Identificata catastalmente alla **Sez. NCT foglio 21 mappale 83 sub. 12.**

Quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni ivi compreso il mappale 7587/3 (cortile) foglio 13 sez DES.

Titolarità del bene:

Gli immobili risultano intestati a:

"Omissis"

-

-

Quota di proprietà: **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile risulta occupato dalla "Omissis"

Provenienza dei beni identificati catastalmente:

Sez. NCT Foglio 21 mappale 83 subb. 8, 9, 10, 11 e 12

- Con **scrittura privata di compravendita** autenticata in data 28/12/1979 n. 27113/9140 di rep. del notaio "Omissis", registrata a Lonato il 14/01/1980 al n. 167 Volume 10, trascritta a Brescia il 21/01/1980 ai n.ri 1667/1396, "Omissis", ha venduto "Omissis", che ha acquistato il diritto di piena proprietà sia dei beni immobili facenti parte del fabbricato insistente sui mappali 83,275 e 276 foglio 21 del Catasto terreni sito in Desenzano del Garda, individuati



nel Catasto fabbricati con i mappali 7587/1 (abitazione) e 7587/2 (autorimessa) foglio 13 sez. DES, sia dell'area pertinenziale alle dette unità immobiliari, individuata nel catasto Terreni con la particella mappalica 39 di Ha 00.22.70 foglio 21.

- **Con atto di donazione** stipulato in data 17/06/2016 n. 52930/22652 di rep. del notaio "Omissis", registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 il 22/06/2016 aln. 26144 serie 1T, trascritto a Brescia in pari data ai n.ri 24602/15205, la "Omissis", ha donato alla figlia "Omissis" che ha acquisito la piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Desenzano del Garda individuati nel Catasto Fabbricati con i mappali 83/10, 83/11 e 83/12 foglio 21 sezione NCT.

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali

VILLA

Sezione NCT, Fg 21 mappale 83 sub 10.

Comune di Desenzano del Garda, via A. De Gasperi 2/B

Piano S1-T- 1

Classamento: zona censuaria 1

Categoria A/7,

Classe 3,

Vani 8,5.

Rendita catastale Euro 1.273,07.

Dati di superficie: superficie catastale totale mq 252, escluse aree scoperte mq 236.

AUTORIMESSA

Sezione NCT, Fg 21 mappale 83 sub 11.

Comune di Desenzano del Garda, via G, Rambotti, n.70 piano S1.

Classamento: zona censuaria 1

Categoria C/6.

Classe 3.

Consistenza Mq 10.

Rendita catastale Euro 49,06.

Dati di superficie: superficie catastale totale mq 13.

PORTICO

Sezione NCT, Fg 21 mappale 83 sub 12.

Comune di Desenzano del Garda, via G, Rambotti, n.70 piano S1.

Classamento: zona censuaria 1

Categoria C/7.

Classe 1.

Consistenza Mq 89.

Rendita catastale Euro 78,14.

Dati di superficie: superficie catastale totale mq 104.

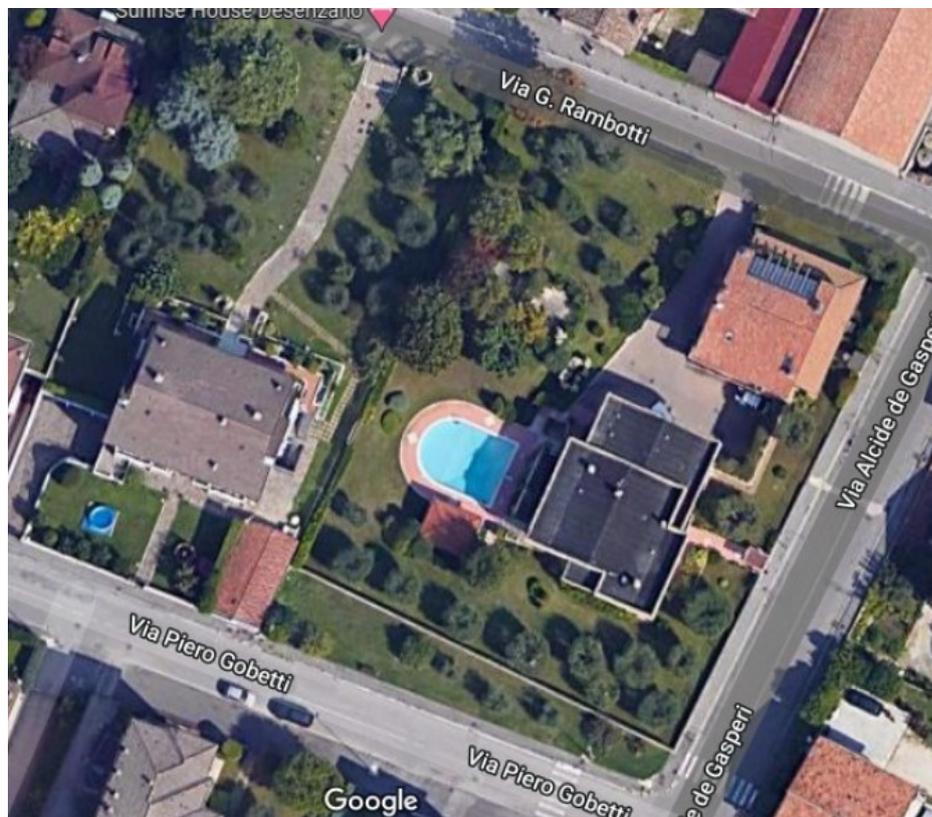


Quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni ivi compreso il mappale 7587/3 (cortile) foglio 13 sez DES.

Estratto mappa catastale (delimitazione indicativa).



(Estratto da Google maps)



Rispondenza catastale:

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi è emerso che l'immobile presenta diverse difformità che **dovranno essere regolarizzate con il ripristino dei luoghi e delle loro destinazioni d'uso:**



Piano seminterrato:

- a) Il locale identificato catastalmente come autorimessa Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 11 è stato chiuso realizzando un ingresso secondario e pedonale all'abitazione.
- b) Il locale identificato catastalmente come portico Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 12 è stato completamente chiuso e adibito a magazzino.

Piano primo/sottotetto:

- c) Il tetto è stato realizzato a quota maggiore rispetto a quanto approvato e autorizzato. Sono stati realizzati due vani uso guardaroba e un bagno completo di doccia con lucernario. Ai fini della regolarizzazione edilizia è necessaria la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza dei BB.AA.AA.
- d) La terrazza è stata completamente chiusa con pareti e finestratura, la copertura è stata realizzata con travi in legno e interposti serramenti in ferro e vetro.

Confini dell' unità immobiliare VILLA:

Nord: via Rambotti.

Ovest: rampa e cortile comune con altra proprietà Lotto 2.

Sud: cortile comune con altra proprietà Lotto 2.

Est: via De Gasperi.

Confini dell' unità immobiliare AUTORIMESSA:

Nord: sub 10

Ovest: sub 10.

Sud: cortile comune con altra proprietà Lotto 2.

Est: sub 10.

Confini dell' unità immobiliare PORTICO:

Nord: terrapieno.

Ovest: sub 10 e cortile comune con altra proprietà Lotto 2

Sud: cortile comune con altra proprietà Lotto 2.

Est: terrapieno.

Storia catastale Sez. NCT Foglio 21 mappale 83 subb. 8, 9, 10, 11 e 12

- Con variazione d'ufficio protocollata all'ufficio tecnico erariale di Brescia il giorno 01/01/1994 n. 100000.1/1994, in atti dal giorno 11/03/1994, i mappali 7587/1 e 7587/2 foglio 13 sezione DES sono stati nuovamente inseriti nelle mappe censuarie mantenendo i medesimi dati identificativi catastali con attribuzione della zona censuaria 1.

- Il fabbricato è stato nuovamente denunciato per accertamento all'ufficio Tecnico erariale di Brescia ed a tale fine sono stati presentati i seguenti documenti tecnici:

al Catasto Terreni:

* la variazione geometrica del 09/12/1993 n. 7961.1/1993, in atti dal 29/03/2000 con la quale la particella mappalica 83 di Ha 00.07.00 foglio 21 (Ente Urbano) è stata ridotta nella superficie di Ha 00.01.26 e l'area stralciata è stata accorpata al mappale 39 di Ha 00.28.44 foglio 21 (Ente Urbano);

* la denuncia di cambiamento (tipo mappale) in data 09/12/1993 n. 7961.1/1993, in atti dal 29/03/2000, mediante la quale la particella mappalica 39 di Ha 00.28.44 foglio 21 (Ente Urbano) è stata ridotta nella superficie di Ha 00.02.01 e l'area stralciata ha originato il



mappale 275 di Ha 00.26.43 foglio 21 (Ente Urbano) ed altresì è stata originata la particella mappalica 276 foglio 21 priva di estensione (Ente Urbano);

* la denuncia di cambiamento (tipo mappale) in data 09/12/1993 n. 79610.1/1993 (protocollo n. 95407), in atti dal 14/10/2000, mediante la quale i mappali 39 di Ha 00.02.01, 83 di Ha 00.01.26, 275 di Ha 00.26.43 e 276 , privo di estensione, foglio 21 sono stati reinseriti nei registri censuari come Enti Urbani;

al Catasto fabbricati:

*la denuncia di variazione (per frazionamento) in data 03/02/1994 n. 1455/1994 in atti dal 03/08/1999. mediante la quale le particelle mappaliche 7587/1 e 7587/2 foglio 13 sez. DES sono state soppresse, dando origine ai mappali 7587/5 (ufficio), 7587/6 (deposito) e 7587/7 (abitazione) foglio 13 sez. DES;

* la denuncia (per P.S. 98/99) in data 03/02/1994 n. 1457.1/1994 (protocollo n. 86894), in atti dal 03/07/2000, mediante al quale sono stati originati i mappali 7587/8 (autorimessa) e 7587/9 (abitazione) foglio 13 sez. DES.

* In prosieguo il fabbricato è stato nuovamente denunciato per l'accertamento all'Agenzia del Territorio di Brescia e a tal fine sono stati presentati i seguenti documenti tecnici:

al catasto Terreni:

* la denuncia di variazione del 15/11/2002 n. 418668.1/2002 (protocollo n. 418668) in atti dal 25/03/2003 con la quale la particella mappalica 275 di Ha 00.23.43 foglio 21 (Ente Urbano) è stat ridotta nella superficie a Ha 00.25.92 e l'area stralciata è stat accorpata al mappale 83 di Ha 00.01.77 foglio 21 (Ente Urbano);

al Catasto Fabbricati

* la denuncia di variazione (per ristrutturazione, frazionamento e fusione) in data 03/12/2002 n. 26736.1/2002 (protocollo n. 451578) mediante la quale le particelle 7587/5, 7587/6 e 7587/7 foglio 13 sez DES sono state soppresse, dando origine ai mappali 7587/10 (abitazione), 7587/11 (autorimessa) e 7587/12 (tettoria) foglio 13 sez DES.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28209.1/2003 (protocollo n. 230139), la particella mappalica 7587/10 foglio 13 sez DES è stat soppressa, dando origine al mappale 83/10 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28210.1/2003 (protocollo n. 230140), la particella mappalica 7587/9 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/9 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28211.1/2003 (protocollo n. 230141), la particella mappalica 7587/11 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/11 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28213.1/2003 (protocollo n. 230145), la particella mappalica 7587/12 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/12 foglio 21 sez. NCT.

- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05/08/2003 n. 28221.1/2003



(protocollo n. 230153), la particella mappalica 7587/8 foglio 13 sez DES è stata soppressa, dando origine al mappale 83/8 foglio 21 sez. NCT.

- con variazione d'ufficio protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 01/03/2016 n. 1671.1/2016 (protocollo n. BS0037038), la particella mappalica 275 di Ha 00.25.92 foglio 21(Ente Urbano) è stata soppressa ed unita al mappale 83 di Ha 00.27.69 foglio 21 (Ente Urbano).

Descrizione attuale dei beni

VILLA a Desenzano del Garda (Bs), in via A. De Gasperi 2/B con **PORTICO** e **AUTORIMESSA** con ingresso in via G. Rambotti n. 70.

L'immobile è inserito in una zona prevalentemente a destinazione residenziale e terziaria, poco distante da un istituto scolastico e una chiesa con oratorio, la villa è posizionata a circa 500 metri dal lago.

La struttura si sviluppa su tre livelli ed è circondata in parte da un giardino privato.

L'ingresso principale è da via De Gasperi con cancello pedonale esclusivo; l'ingresso secondario carrabile da via Rambotti è comune con altra proprietà.(Lotto 2).

L'immobile è suddiviso in:

Piano terra: soggiorno, cucina, camera, bagno con antibagno, balcone, portico e giardino.

Piano primo/sottotetto: due camere, due bagni, due guardaroba e terrazzo.

Piano seminterrato: due ripostigli, lavanderia, locale tecnico, bagno di servizio e cantina.

La superficie lorda dell'immobile a piano terra è di mq 127 a cui si aggiungono le superfici del balcone, del portico del plateatico e del giardino.

L' altezza interna dei locali a piano terra è di m 3,10; a piano seminterrato è di m 2,75.

Le altezze interne del piano primo sono variabili: le camere hanno altezze interne max m.3,50, min.2,80.

AUTORIMESSA

L'autorimessa è al piano seminterrato della villa. Vi si accede da via Rambotti n. 70 tramite cancello elettrificato e rampa in comune con altra proprietà Lotto 2.

La superficie lorda dell'autorimessa a piano seminterrato è di mq 12,00.

L'autorimessa è stata chiusa con una parete e la porta di accesso carraio ridotta ad un'apertura pedonale.

L' altezza interna del locale è di m 2,75.

PORTICO

Il portico è al piano seminterrato della villa. Vi si accede da via Rambotti n. 70 tramite cancello elettrificato e rampa in comune con altra proprietà Lotto 2.

La superficie lorda del portico a piano seminterrato è di mq 107,00.

Il portico è stato chiuso con pareti e la porta di accesso è pedonale del tipo REI.

L' altezza interna del locale è di m 2,20.

L'edificio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione tra gli anni '90 e 2000; rispetto all'edificio originario sono stati rifatti il secondo solaio e la copertura con un sopralzo, il vano scala, sono state consolidate le murature perimetrali e realizzati nuovi pilastri interni in c.a. solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio misto e gronde in ca. il manto di copertura è in coppi.

Il balcone ha una copertura con travetti in legno. Il portico ha pilastri e travetti in legno.



Le pareti perimetrali e divisorie interne sono in muratura intonacate al civile con tinteggiatura colorata.

I serramenti esterni sono in legno di colore chiaro con doppio vetro a battente o a bilico; gli scuri esterni sono a doghe in legno con chiusura a battente o a libro. La porta di ingresso principale a piano terra non è blindata. Il portoncino secondario a piano seminterrato è blindato. Le aperture hanno inferriate.

I serramenti interni sono in legno a battente o scorrevoli con riquadrature cieche o con vetro decorato. A piano sottotetto ci sono dei lucernari.

La pavimentazione nella zona giorno è in gres porcellanato con battiscopa in legno, nella zona notte è in doghe in legno. La pavimentazione e rivestimento dei bagni è in ceramica colorata opaca/lucida.

Il rivestimento della scala interna è in gres con ringhiera in ferro.

A piano seminterrato la pavimentazione e battiscopa dei locali è in gres.

La pavimentazione del terrazzo e del plateatico a piano terra è in gres. Le banchine e soglie sono in pietra naturale.

Il portico del piano seminterrato è stato chiuso e trasformato ad uso magazzino senza regolare autorizzazione edilizia. In questa area la pavimentazione è in lastre a ventaglio in cemento.

L'impianto di riscaldamento a piano interrato è del tipo tradizionale con terminali in acciaio e caldaia Vaillant a condensazione alimentata a metano A piano terra e sottotetto il riscaldamento a pavimento, ogni piano ha il termostato per la regolazione termica. Nei bagni vi sono termoarredi.

L'impianto di raffrescamento è presente con split. L'unità esterna marca Daikin.

Al piano terra e seminterrato vi sono due camini.

Il bagno/lavanderia a piano seminterrato ha sanitari marca Dolomite del tipo sospesi per vaso e bidet e vasca bucato, il bagno di servizio con accesso dall'esterno ha sanitari del tipo a terra.

A piano terra il bagno ha sanitari marca Ideal Standard del tipo sospesi per vaso e bidet e doppi lavabi a incasso, la rubinetteria monocomando. A piano sottotetto i bagni hanno sanitari marca Ideal Standard del tipo sospesi per vaso e bidet e lavabi a incasso, box doccia/vasca, la rubinetteria monocomando.

L'impianto idro-termo-sanitario ha la "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" con data 19/12/2002.

E' presente l'impianto di antintrusione.

L'impianto elettrico ha punti luce a parete, a soffitto e incassati nelle controsoffittatura.

Vi è un citofono per ogni piano.

L'impianto elettrico la "dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte" con data 31/08/2002.

L'area esterna è occupata a giardino privato con piante piccole, siepi e cespugli.

In lato est in corrispondenza del portico del piano seminterrato l'area verde è un tetto giardino.

La pavimentazione dei percorsi esterni, portico e balcone è in gres porcellanato.

La proprietà è perimetrata da un recinto con muretto e inferriata in ferro verniciato.

L'area a piano seminterrato comprensiva di ingresso con cancello, rampa carrabile e cortile è in comune con il Lotto 2.

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



Lo stato manutentivo dell'immobile è in buone condizioni di conservazione, le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio-alto anche in relazione all'epoca di costruzione.

La funzionalità dell'immobile è buona in quanto i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile. I piani hanno percorsi di collegamento comodi.

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 hanno illuminazione naturale diretta e adeguata alla destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le caratteristiche del contesto ambientale l'immobile è inserito in una zona residenziale della cittadina, poco distante dalle principali vie e dalle sponde del lago. L'unità immobiliare non ha punti panoramici o significativi.

ONERI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia presentata in comune sono emerse alcune difformità che **dovranno essere regolarizzate con il ripristino dei luoghi e delle loro destinazioni d'uso:**

Piano seminterrato:

a) Il locale identificato catastalmente come autorimessa Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 11 è stato chiuso realizzando un ingresso secondario e pedonale all'abitazione.

Il ripristino dei luoghi richiede: la rimozione del portoncino blindato; la demolizione della parete a chiusura del vano, la successiva posa di una porta basculante per ingresso veicolo. I lavori edili comprensivi di tutte le opere di demolizione e rimozione, carico/scarico, trasporto materiali, oneri discarica, etc nonché opere necessarie di ripristino vengono quantificati a corpo indicativamente in € 3.000,00.

b) Il locale identificato catastalmente come portico Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 12 è stato completamente chiuso e adibito a magazzino.

Il ripristino dei luoghi richiede: la rimozione della porta REI; la demolizione delle pareti a chiusura del vano.

I lavori edili comprensivi di tutte le opere di demolizione e rimozione, carico/scarico, trasporto materiali, oneri discarica, etc nonché opere necessarie di ripristino vengono quantificati a corpo indicativamente in € 3.500,00.

Piano primo/sottotetto:

c) Il tetto è stato realizzato a quota maggiore rispetto a quanto approvato e autorizzato.

Sono stati realizzati due vani uso guardaroba e un bagno completo di doccia con lucernario.

Ai fini della regolarizzazione edilizia è necessaria preventivamente la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza dei BB.AA.AA.

La presentazione della pratica edilizia in adeguamento a quanto esistente richiede un onere di spesa comprensiva di oblazione indicativamente in € 5.000,00.

d) La terrazza è stata completamente chiusa con pareti e finestratura, la copertura è stata realizzata con travi in legno e interposti serramenti in ferro e vetro.



I lavori edili comprensivi di tutte le opere di demolizione e rimozione, carico/scarico, trasporto materiali, oneri discarica, etc nonché oneri di sicurezza e opere necessarie di ripristino vengono quantificati a corpo indicativamente in € 2.500,00.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

- Sequestro conservativo trascritto a Brescia il giorno 12/12/2012 ai n.ri 42676/28686, in forza del decreto emesso dal Tribunale di Brescia in data 17/07/2012 n. 1463 di rep. a favore "Omissis", contro, tra l'altro, "Omissis" gravante tra gli altri, il bene immobile descritto come LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 20/10/2021 ai n.ri 49376/32919, a favore della banca creditrice procedente, contro i debitori escussi, gravante i beni immobili individuati nel LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), LOTTO 2 (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/8, 83/9), **LOTTO 3** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12).

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 23/10/2006 ai n.ri 56544/13035, a favore della banca creditrice procedente, che ha eletto domicilio -, contro il "Omissis" a garanzia dell'apertura del credito di cui all'atto in data 04/10/2006 n. 42973/15744 di rep. del notaio "Omissis", gravante tra gli altri il bene immobile descritto come LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero). Durata: anni 10 (dieci).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 26/05/2008 ai n.ri 24385/5676 (annotato di erogazione parziale il 10/03/2009 ai n.ri 10186/1966, di erogazione a saldo il 19/08/2010 ai n.ri 36697/6260 e di modifica del piano di ammortamento il 10/08/2017 ai n.ri 38061/8480), a favore della banca creditrice procedente, che -, contro "Omissis" e "Omissis" a garanzia del mutuo stipulato il 13/05/2008 n. 45413/17594 di rep. del notaio "Omissis", gravante i beni immobili descritti come LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), e LOTTO 2 (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/8, 83/9) per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquantamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 2.500.000,00 (due milioni cinquecentomila virgola zero zero). Durata: anni 11 (undici).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 10/04/2013 ai n.ri 12668/1988 a favore "Omissis", -, contro "Omissis" (debitore no datore "Omissis") a garanzia del mutuo fondiario stipulato il 04/04/2013 n. 50634/21230 di rep. del notaio "Omissis", gravante i beni immobili descritti come **LOTTO 3** (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12) per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero). Durata: anni 15 (quindici).

- **Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia il 07/11/2016 ai n.ri 43818/7807 a favore "Omissis"- , contro "Omissis" gravante il bene immobile descritto



LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 28.910,38 (ventottomilanovecentodieci virgola trentotto).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 57.820,76 (cinquantasettemilaottocentoventi virgola settantasei).

- **Ipoteca legale conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Brescia il 13/12/2016 ai n.ri 49454/8843 a favore "Omissis" contro "Omissis" gravante il bene immobile descritto LOTTO 1 (Sez. NCT Fg 11 mappale 450/2), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 139.556,41 (centotrentanovemilacinquecentocinquantesi virgola quarantuno).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 279.112,82 (duecentosettantanovemilacentododicivirgola ottantadue).

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 03/08/2017 ai n.ri 36012/5920, a favore della banca creditrice procedente, - , contro "Omissis" (debitore non datore "Omissis") a garanzia del mutuo stipulato il 26/07/2017 n. 53757/23123 di rep. del notaio "Omissis", gravante i beni immobili descritti come LOTTO 3 (Sez. NCT Fg 21 mappali 83/10, 83/11, 83/12), per i diritti e le quote di spettanza. Capitale: Euro 1.156.630,65 (unmilione centocinquantesimilaseicentotrenta virgola sessantacinque).

Somma per la quale è stata presa l'iscrizione: Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero). Durata: anni 18 (diciotto).

Formazione di lotti.

Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

I beni pignorati sono suddivisi in 3 LOTTI.

Audit documentale e Due Diligence

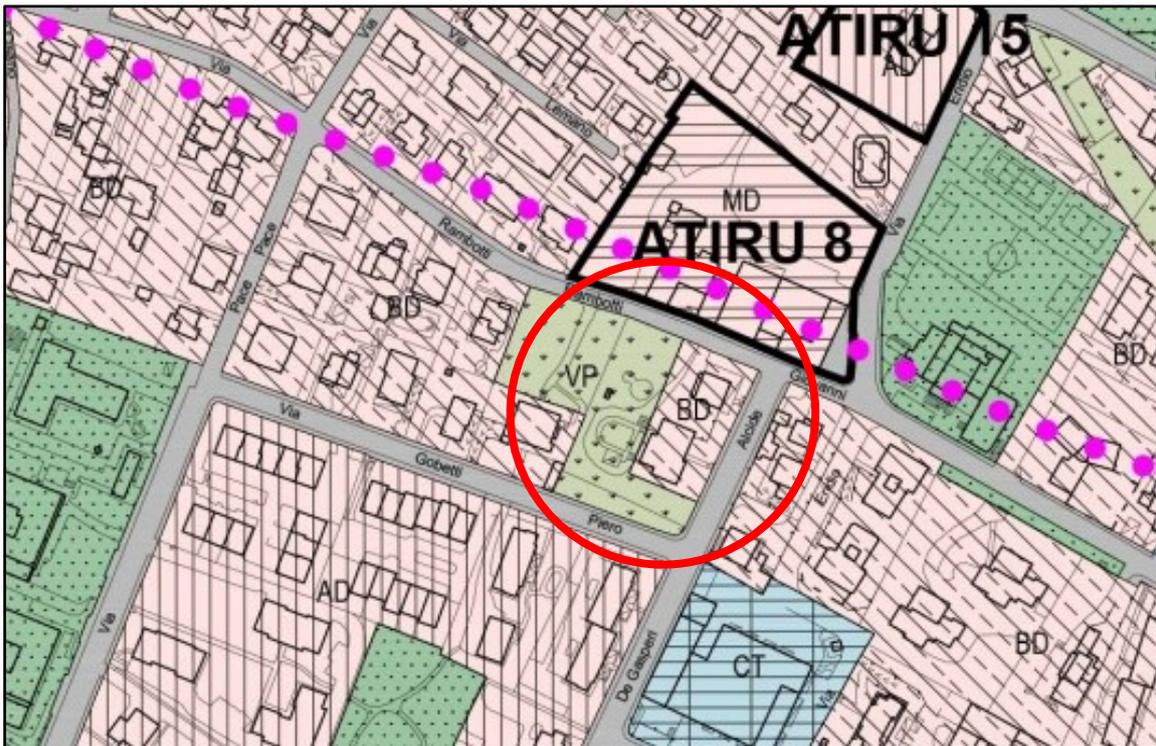
L'immobile ricade in zona, definita dal PGT vigente, come "Ambito residenziale a bassa densità" (art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione) un ambito destinato prevalentemente alla destinazione residenziale caratterizzata dalla densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino, abitazioni di recente formazione generalmente a due piani.

Classe di Sensibilità Paesistica pari a 4 (sensibilità alta).

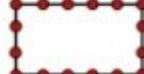
La documentazione completa dello strumento urbanistico vigente per il territorio comunale è liberamente consultabile sul sito: <https://www.comune.desenzano.brescia.it/Documenti-e-dati/Modulistica/PIANO-DI-GOVERNO-DEL-TERRITORIO-vigente>.

Estratto Tav. PR01

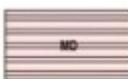




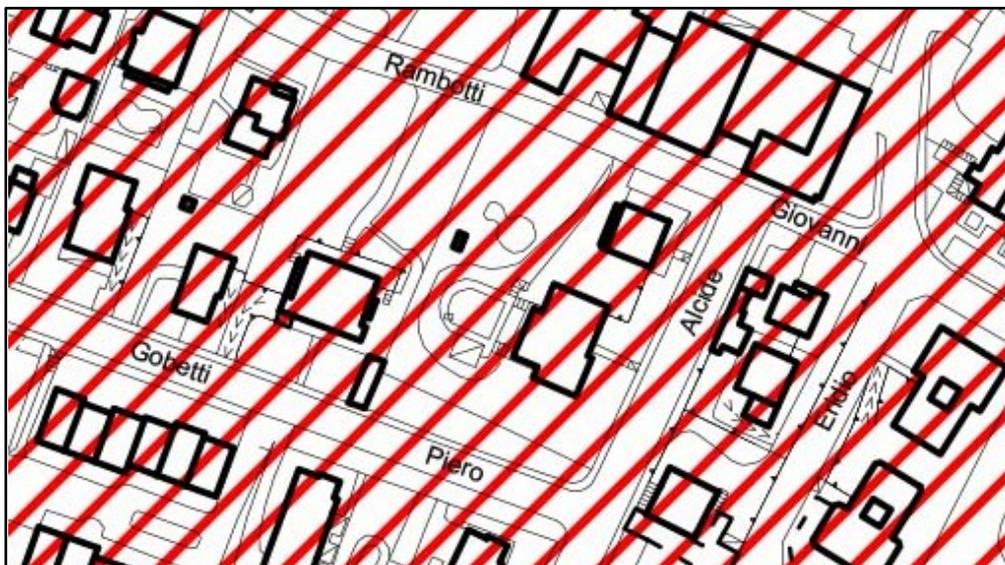
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

	Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -		Perimetrazione ed edifici dei Nuclei di Antica Formazione - art 30 -
--	--	--	--

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

	Ambiti residenziali ad alta densità - art 31 -		Ambiti residenziali a bassa densità - art 33 -
	Ambiti residenziali a media densità - art 32 -		Ambiti residenziali a rada densità - art 34 -
	Ambiti ad alta incidenza di verde privato - art 35 -		Ambiti per attività di rimessaggio barche Attività alberghiere esistenti
			

Estratto Tav. DP09.6



CLASSI DI SENSIBILITA'

	Classe 1 - Sensibilità paesistica bassa (non presente sul territorio comunale)
	Classe 2 - Sensibilità paesistica medio bassa
	Classe 3 - Sensibilità paesistica media
	Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
	Classe 5 - Sensibilità paesistica molto alta

Il complesso residenziale è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione m. 2193 del 19.05.1962
- C.E. 2773 P.E. 3435 del 25.07.1979 per opere di sistemazione interna di edificio esistente.
- C.E. 6117 P.E. 3271 del 07.02.1991 per la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale.
- C.E. 6569 P.E. 178 del 04.11.1992 per la realizzazione di nuovo porticato per il ricovero di automezzi.
- C.E. 6622 P.E. 524/92 del 25.10.1993 per la sistemazione di un edificio esistente con ampliamento balcone.
- C.E. 6794 P.E. 3231 del 19.10.1993 per la variante di nuovo edificio ad uso residenziale.
- P.E. 462/1992 Autorizzazione 1994 del 14.01.1993 per la realizzazione di una nuova recinzione e ingresso pedonale.
- LICENZA D'USO 3112/1994 e 3108/1994 del 18.07.1994 per civile abitazione e porticato ad uso ricovero automezzi.
- C.E. 9276 P.E. 322/00 del 18.12.2000 per realizzazione di sopralzo su edificio esistente.
- C.E. 9776 P.E. 93/02 del 09.05.2002 Variante alla C.E. 9276 del 18.12.2000 per la realizzazione del sopralzo su edificio esistente.
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' 25706 del 06.06.2016

Dal confronto con lo stato dei luoghi e la documentazione presentata presso l'ufficio tecnico del Comune sono emerse le seguenti difformità e irregolarità edilizie:

Piano seminterrato:

- Il locale identificato catastalmente come autorimessa Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 10 è stato chiuso, realizzando un'apertura pedonale. E' necessario ripristinare il luogo e adeguarne la funzione
- Il locale identificato catastalmente come portico Sez. NCT, Fg 21 mappale 83 sub 12 è stato completamente chiuso e adibito a magazzino. E' necessario ripristinare il luogo e adeguarne la funzione

Piano primo/sottotetto:

- Il tetto è stato realizzato a quota maggiore rispetto a quanto approvato e autorizzato. Sono stati realizzati due vani uso guardaroba e un bagno completo di doccia con lucernario. Ai fini della regolarizzazione edilizia è necessaria preventivamente la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza dei BB.AA.AA.



d) La terrazza è stata completamente chiusa con pareti e finestratura, le travi in legno previste sono state integrate con infissi in alluminio e vetro. E' necessario ripristinare il luogo e adeguarne la funzione.

Valore del bene e costi.

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 momento di stasi 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 e l'eventuale presenza di visuali significative. 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.

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
PIANO TERRA			
Abitazione	127,00	100	127,00
Plateatico	10	10	1,00
Portico	42,00	40	16,80
Balcone	30,00	25	7,50
Giardino	209,00	2	4,18
PIANO PRIMO			
Abitazione	82,00	100	82,00
Terrazzo	36,00	60	21,60
PIANO SEMINTERRATO			
Abitazione/locali accessori	105,00	60	63,00
Portico	107,00	40	42,80
Autorimessa	12,00	40	4,80
Totale mq			370,68
UNITA' IMMOBILIARE			



Il valore del bene considerando la superficie commerciale come unico lotto è:

VILLA CON AUTORIMESSA E PORTICO = mq 370,68 * € 2.600,00 €/mq = € 963.768,00
PISCINA

Il valore complessivo del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è:
€ 963.768,00

che arrotondato diventa: € **963.770,00**
(Euro novecentosessantatremilasettecentosettanta//00)

DECURTAZIONI:

In considerazione delle opere necessarie per regolarizzazione edilizia (oneri professionali e lavori edili) si quantifica un importo indicativo e complessivo di € 14.000,00 da decurtare al valore del bene:

€ 963.770,00 - € 14.000,00 = € 949.770,00

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:

€ 949.770,00* 3% = € 28.493,10

€ 949.770,00 - € 28.493,10= € 921.276,90

che arrotondato diventa: € **921.300,00** (Euro novecentoventunomilatrecento//00)

Il valore stimato del **LOTTO 3** in piena proprietà e in condizioni di **VENDITA FORZATA**
arrotondato è pari a: € **921.300,00** (Euro novecentoventunomilatrecento//00)

