

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Procedura Esecuzione Immobiliare n. 380/2022

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Canali

**Organa Spv Srl** rappresentata da **Intrum Italy Spa**

con l'Avv. Grazia Maria Sciarra

contro

**Omissis**

con l'Avv. Giorgio Paris

Intervenuti alla data di stima

**Kosmos SPV srl**

con l'Avv. Paola Giovannini

**LOTTI 5 - 6 - 7 - 8**



## LOTTO 5

### Descrizione sintetica

Monocale al piano terra con destinazione d'uso direzionale/commerciale attualmente utilizzato come abitazione - categoria catastale A/2, libero

**Ubicazione** Moniga del Garda (Bs) - Via Vittorio Emanuele II

### Identificativi catastali

#### Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 23, categoria A/2, cl. 4, consistenza 2 vani, superficie totale 56 mq., escluse aree scoperte 56 mq., rendita Euro 196,25, piano T-1;
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso);
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26;
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

## LOTTO 6

### Descrizione sintetica

Bilocale al piano terra con destinazione d'uso direzionale/commerciale attualmente utilizzato come abitazione - categoria catastale A/2, occupato

**Ubicazione** Moniga del Garda (Bs) - Via Vittorio Emanuele II

### Identificativi catastali

#### Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 24, categoria A/2, cl. 4, consistenza 3 vani, superficie totale 59 mq., escluse aree scoperte 59 mq., rendita Euro 294,38, piano T-1;
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso);
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai



sub. 23, 24, 25 e 26;

- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

## LOTTO 7

### Descrizione sintetica

Monocale al piano terra con destinazione d'uso direzionale/commerciale attualmente utilizzato come abitazione - categoria catastale A/2, libero

**Ubicazione** Moniga del Garda (Bs) - Via Vittorio Emanuele II

### Identificativi catastali

#### Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 25, categoria A/2, cl. 4, consistenza 2 vani, superficie totale 56 mq., escluse aree scoperte 56 mq., rendita Euro 196,25, piano T-1;
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (altre unità immobiliari nello stesso complesso);
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26;
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

## LOTTO 8

### Descrizione sintetica

Bilocale al piano terra con destinazione d'uso direzionale/commerciale attualmente utilizzato come abitazione - categoria catastale A/2, libero

**Ubicazione** Moniga del Garda (Bs) - Via Vittorio Emanuele II

### Identificativi catastali

#### Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 26, categoria A/2, cl. 4, consistenza 3 vani, superficie totale 60 mq., escluse aree scoperte 60 mq., rendita Euro 294,38, piano T-1;



- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 (altre unità immobiliari nello stesso complesso);
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26;
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

Le unità immobiliari sono così identificate catastalmente a seguito di

- Variazione del 18.07.2007 - Pratica n. BS0330737 in atti dal 18.07.2007 Ultimazione U.I.U. Den. in costruzione e derivano dai subalterni 17 e 18; questi con variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 01.03.2007 - Pratica BS0080234 - erano precedentemente identificati al foglio 1, part. 1329, sub. 17 e 18; questi con variazione per ristrutturazione del 27.06.2001 - Pratica n.260128 derivano dai subalterni 3 e 4

**Quota di proprietà** quota di proprietà per l'intero

### **Diritto di proprietà**

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a

- Omissis per la piena proprietà, per atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Guido Cirilli - Brescia in data 07.12.2010 Rep. n. 25113/9308 e trascritto il 10.12.2010 ai n.ri 50722/29281;
- Omissis Società in Accomandita Semplice per la piena proprietà, per fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Guido Cirilli - Brescia in data 16.07.2009 Rep. n. 23280/7913 e trascritto il 07.08.1008 ai n.ri 35909/21679
- Omissis per la piena proprietà (nella loro precedente identificazione al Catasto Urbano foglio 1 - particella 1329 - Sub. 3 e 4) per fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Simonetta Palombo - Leno (Bs) in data 22.10.1990 Rep. n. 34407 e trascritto il 30.10.1990 ai n.ri 3003/20608



**Divisibilità dell'immobile**    Gli immobili non sono divisibili

### **Valori dei beni**

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano nonché la localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

*indicazioni OMI €/mq. Comune di Moniga del Garda (Bs)* da un minimo di € 2.100,00 ad un massimo di € 2.500,00

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 1.050,00 ad un massimo di € 2.300,00.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 1.100,00

La misura delle superfici degli immobili è stata svolta con rilievo metrico ed è da considerare equivalente alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo. Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 10% al valore di mercato per i lotti 5, 7 e 8 e pari al 15% per il lotto 6 (locato) trattandosi di vendita forzosa e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

### **LOTTO 5**

Superficie commerciale	mq.	59,63
Valore stimato al mq. in	€	1.100,00
Importo complessivo:	mq.	59,63 x € 1.100,00 = € 65.593,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 65.600,00=**



(diconsi Euro sessantacinquemilaseicento/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 65.600,00 - 10% = € 59.040,00=

**Valutazione ⇒ € 59.000,00=**

(diconsi Euro cinquantanovemila/00)

**LOTTO 6**

Superficie commerciale      mq.      62,53

Valore stimato al mq. in      €      1.100,00

Importo complessivo:      mq.      62,53 x € 1.100,00 = € 68.783,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 68.800,00=**

(diconsi Euro sessantottomilaottocento/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 68.800,00 - 15% = € 58.480,00=

**Valutazione ⇒ € 58.480,00=**

(diconsi Euro cinquantottomilaquattrocentottanta/00)

**LOTTO 7**

Superficie commerciale      mq.      59,63

Valore stimato al mq. in      €      1.100,00

Importo complessivo:      mq.      59,63 x € 1.100,00 = € 65.593,00



**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 65.600,00=**

(diconsi Euro sessantacinquemilaseicento/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 65.600,00 - 10% = € 59.040,00=

**Valutazione ⇒ € 59.000,00=**

(diconsi Euro cinquantanovemila/00)

## LOTTO 8

Superficie commerciale      mq.      62,53

Valore stimato al mq. in      €      1.100,00

Importo complessivo:      mq.      62,53 x € 1.100,00 = € 68.783,00

**Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 68.800,00=**

(diconsi Euro sessantottomilaottocento/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 68.800,00 - 10% = € 61.920,00=

**Valutazione ⇒ € 61.900,00=**

(diconsi Euro sessantunmilanovecento/00)



## "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Si tratta di locali commerciali, adibiti ad appartamenti in discrete condizioni, ubicati nel centro storico di Moniga del Garda e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, e la zona di ubicazione degli immobili, il grado di commerciabilità si può definire discreto.

## Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Antonio Trotta - Pavia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 3, part. 281 sub 23, 24, 25 e 26

- ▶ Trascrizione del 07.08.2009 - Registro Particolare 29281 - Registro Generale 50722  
Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 25113/9308 del 07.12.2010  
Trasformazione di società
- ▶ Trascrizione del 10.12.2010 - Registro Particolare 21679 - Registro Generale 35909  
Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 23280/7913 del 16.07.2009  
Fusione di società per incorporazione
- ▶ Iscrizione del 13.10.2017 - Registro Particolare 7341 - Registro Generale 45218 -  
Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 5748/2017 del 11.10.2017  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ▶ Iscrizione del 24.03.2022 - Registro Particolare 2501 - Registro Generale 12799  
Pubblico Ufficiale Simonetta Palombo Repertorio n. 64905 del 02.04.2002  
Ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3257 del 2002
- ▶ Trascrizione del 29.08.2022 - Registro Particolare 27724 - Registro Generale 41152  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili





## Identificazione e descrizione attuale dei beni

### Localizzazione

Provincia      Brescia  
Comune        Moniga del Garda  
Via             Via Vittorio Emanuele II  
Zona            Urbana centrale

### Mappa Geografica



Google Maps



<b>Destinazione Urbanistica dell'immobile</b>	Commerciale / Direzionale
<b>Tipologia immobiliare</b>	Fabbricato usato in condominio non costituito
<b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>	Edilizia per uffici
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	Locale commerciale / Direzionale

### **Caratteristiche generali degli immobili comuni ai quattro lotti**

*Copertura:* a volta ribassata

*Strutture in elevazione:* telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacato

*Tramezze:* in laterizio intonacato

*Serramenti esterni :* in alluminio senza taglio termico e vetrocamera senza elementi oscuranti  
davanzali in marmo di Botticino

*Serramenti interni:* in legno tamburato

*Pavimenti:* in laminato effetto legno

*Rivestimenti:* in piastrelle di ceramica

*Finiture:* intonaco civile

*Soppalco:* su struttura in acciaio e tavolato in legno

*Impianto di riscaldamento:* termoautonomo con pompa di calore e bollitore per acqua calda  
sanitaria

*Intonaco esterno:* tipo Venezia tinteggiato in plastico color tenue

Impianto idraulico ed elettrico, allaccio alla fognatura

Bagni ciechi con aerazione forzata

Dalle informazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico per l'illuminazione delle parti comuni e l'impianto elettrico per il funzionamento delle pompe di sollevamento delle acque bianche e le acque nere, nonché per l'utilizzo dell'acqua nelle parti comuni sono in condivisione come pure la manutenzione delle parti comuni e relativa spesa.



## Descrizione sintetica degli immobili

### LOTTO 5

L'immobile oggetto di stima consta di un locale commerciale / direzionale al piano terra ed è ubicato nel corridoio sul lato Sud - Ovest del piazzale d'accesso al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

Attualmente è adibito ad abitazione ed accatastato come "abitazione di tipo civile" (A/2).

E' un monolocale con zona cottura, un bagno ed un soppalco con ringhiera in ferro a cui si accede mediante una scala in legno e ferro. Ampie vetrate garantiscono una buona luminosità all'ambiente.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione ma con estese macchie di umidità nel bagno, sulla parete posta sul lato Nord e anche con segni di infiltrazione d'acqua sotto le vetrate.

All'atto del sopralluogo si è constatato che negli elaborati autorizzati con le concessioni edilizie non sono indicati il soppalco e la scala interna, difformità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate. Si evidenzia che il soppalco ha un'altezza inferiore a 2,40 mt. e, quindi, non potrà essere agibile ma destinato a spazio tecnico.

L'immobile è attualmente accatastato con categoria A/2 e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Moniga del Garda e, quindi, dalle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in base al PGT vigente, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.

La copertura del fabbricato necessita di un intervento di manutenzione.

All'atto del sopralluogo l'immobile era libero.

### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Moniga del Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Sezione Urbana NCT Foglio 3

Particella 281

Subalterni 23 - 20, 31 e 32 (parti comuni)



**Confini**

Nord Sub. 20 (cortile comune)

Sud Sub. 31 (corridoio comune)

Est Sub. 25 A.U.I.

Ovest Sub. 20 (cortile comune)

### Consistenza

*Rilievo* interno ed esterno

*Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore*

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

*Data del sopralluogo* 28 Marzo 2023

**Criterio di misurazione** SEL

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T mq. 38,49 x coeff. = 1 ⇒ mq. 38,49

Superfici secondarie

soppalco P.1 mq. 35,23 x coeff. = 0,60 ⇒ mq. 21,14

---

TOTALE mq. 59,63

**Superficie commerciale mq. 59,63**

### LOTTO 6

L'immobile oggetto di stima consta di un locale commerciale / direzionale al piano terra ed è ubicato nel corridoio sul lato Sud - Ovest del piazzale d'accesso al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

Attualmente è adibito ad abitazione ed accatastato come "abitazione di tipo civile" (A/2).

Trattasi di bilocale con soggiorno e zona cottura, una camera matrimoniale, un bagno ed un soppalco con ringhiera in ferro a cui si accede mediante una scala in legno e ferro. Ampie vetrate garantiscono una buona luminosità all'ambiente.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione.



All'atto del sopralluogo si è constatato che negli elaborati autorizzati con le concessioni edilizie non sono indicati il soppalco, la scala interna e la tramezza che divide la zona giorno dalla camera matrimoniale, difformità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate. Si evidenzia che il soppalco ha un'altezza inferiore a 2,40 mt. e, quindi, non potrà essere agibile ma destinato a spazio tecnico.

L'immobile è attualmente accatastato con categoria A/2 e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Moniga del Garda e, quindi, dalle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in base al PGT vigente, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.

La copertura del fabbricato necessita di un intervento di manutenzione.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato nell'anno 2021 al n. 2613 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Novembre 2021 per la durata di 4 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo fino alla naturale scadenza e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 500,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo il canone mensile.

### **Identificazione catastale**

*Comune Censuario* Moniga del Garda

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Sezione Urbana NCT Foglio 3

Particella 281

Subalterni 24 - 20, 31 e 32 (parti comuni)

**Confini** Nord Sub. 31 (corridoio comune)

Sud Sub. 30, e 32 (parti comuni) e Sub. 33 (parte comune ai Sub. da 27 a 30)

Est Sub. 26 A.U.I.

Ovest Sub. 20 (cortile comune)



## Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 28 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T mq. 48,71 x coeff. = 1 ⇒ mq. 48,71

Superfici secondarie

soppalco P.1 mq. 23,03 x coeff. = 0,60 ⇒ mq. 13,82

---

TOTALE mq. 62,53

**Superficie commerciale mq. 62,53**

## LOTTO 7

L'immobile oggetto di stima si compone di un locale commerciale / direzionale al piano terra ed è ubicato nel corridoio sul lato Sud - Ovest del piazzale d'accesso al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

Attualmente è adibito ad abitazione ed accatastato come "abitazione di tipo civile" (A/2).

E' un monolocale con zona cottura, un bagno ed un soppalco con ringhiera in ferro a cui si accede mediante una scala in legno e ferro. Ampie vetrate garantiscono una buona luminosità all'ambiente.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione.

All'atto del sopralluogo si è constatato che negli elaborati autorizzati con le concessioni edilizie non sono indicati il soppalco e la scala interna, difformità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate. Si evidenzia che il soppalco ha un'altezza inferiore a 2,40 mt. e, quindi, non potrà essere agibile ma destinato a spazio tecnico.

L'immobile è attualmente accatastato con categoria A/2 e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di



Moniga del Garda e, quindi, dalle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in base al PGT vigente, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.

La copertura del fabbricato necessita di un intervento di manutenzione.

All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato ma, da quanto emerge dalla relazione del custode, il conduttore ha rilasciato l'immobile e, quindi, dal 31 agosto 2023 l'immobile è libero.

### Identificazione catastale

*Comune Censuario* Moniga del Garda  
*Tipologia Catasto* Fabbricati  
*Identificativo* Sezione Urbana NCT Foglio 3  
Particella 281  
Subalterni 25 - 20, 31 e 32 (parti comuni)

**Confini**

Nord	Sub 20 (cortile comune)
Sud	Sub. 31 (corridoio comune)
Est	Sub. 20 (cortile comune)
Ovest	Sub. 23 A.U.I.

### Consistenza

*Rilievo* interno ed esterno

*Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore*

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

*Data del sopralluogo* 28 Marzo 2023

**Criterio di misurazione** SEL

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T mq. 38,49 x coeff. = 1 ⇒ mq. 38,49

Superfici secondarie



soppalco	P.1	mq.	35,23 x coeff. = 0,60	⇒	mq.	21,14
						<hr/>
					TOTALE	mq. 59,63

**Superficie commerciale mq. 59,63**

## LOTTO 8

L'immobile oggetto di stima consta di un locale commerciale / direzionale al piano terra ed è ubicato nel corridoio sul lato Sud - Ovest del piazzale d'accesso al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

Attualmente è adibito ad abitazione ed accatastato come "abitazione di tipo civile" (A/2).

E' un bilocale con soggiorno e zona cottura, una camera matrimoniale, un bagno ed un soppalco con ringhiera in ferro a cui si accede mediante una scala in legno e ferro. Ampie vetrate garantiscono una buona luminosità all'ambiente.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione.

All'atto del sopralluogo si è constatato che negli elaborati autorizzati con le concessioni edilizie non sono indicati il soppalco, la scala interna e la tramezza che divide la zona giorno dalla camera matrimoniale, difformità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate. Si evidenzia che il soppalco ha un'altezza inferiore a 2,40 mt. e, quindi, non potrà essere agibile ma destinato a spazio tecnico.

L'immobile è attualmente accatastato con categoria A/2 e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Moniga del Garda e, quindi, dalle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in base al PGT vigente, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.

La copertura del fabbricato necessita di un intervento di manutenzione.

All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato ma, da quanto emerge dalla relazione del custode, il conduttore ha rilasciato l'immobile e, quindi, dal 30 giugno 2023 l'immobile è libero.





## Identificazione catastale

**Comune Censuario** Moniga del Garda  
**Tipologia Catasto** Fabbricati  
**Identificativo** Sezione Urbana NCT Foglio 3  
 Particella 281  
 Subalterni 26 - 20, 31 e 32 (parti comuni)

**Confini** Nord Sub. 31 (corridoio comune)  
 Sud Sub. 20, 30, e 32 (parti comuni) e Sub. 33 (parte comune ai Sub. da 27 a 30)  
 Est Sub. 20 (cortile comune)  
 Ovest Sub. 24 A.U.I.

## Consistenza

**Rilievo** interno ed esterno

**Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore**

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

**Data del sopralluogo** 28 Marzo 2023

**Criterio di misurazione** SEL

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T mq. 48,71 x coeff. = 1 ⇒ mq. 48,71

Superfici secondarie

soppalco P.1 mq. 23,03 x coeff. = 0,60 ⇒ mq. 13,82

---

TOTALE mq. 62,53

**Superficie commerciale mq. 62,53**



### **Caratteristiche qualitative comuni ai quattro lotti**

Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Le finiture sono di media fattura ed in buono stato di conservazione.

Il manto di copertura necessita di intervento di manutenzione.

### **Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

Livello di piano Terra, Piano primo

Ascensore Assente

### **Impianti in dotazione**

Riscaldamento Presente

termoautonomo con pompa di calore

Condizionamento Pompa di calore

Solare termico Assente

Impianto elettrico Presente

Impianto idraulico Presente

Antifurto Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Assente

**Manutenzione fabbricato** Medio

**Manutenzione unità immobiliare** Medio

**Classe energetica** Non disponibile

### **Inquinamento**

Atmosferico Assente

Acustico Assente

Elettromagnetico Assente

Ambientale Assente

**Luminosità dell'immobile** Media

**Panoramicità dell'immobile** Bassa

**Funzionalità dell'immobile** Media

**Finiture dell'immobile** Medio



## Conformità edilizia - urbanistica

### Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

### Titoli autorizzativi esaminati

- ▶ Denuncia Inizio Attività in data 25.05.2005 - Prot. n. 3889 in data 23.06.2005
- Sistemazione di fabbricato esistente
- Con Provvedimento di Autorizzazione Paesistica Prot. n. 1365 in data 23.02.2006

Documentazione visionata: D.I.A. sopra elencata

Tavole di progetto

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Moniga del Garda a seguito di richiesta di accesso agli atti.

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio Vigente in vigore dal 22.07.2022

Convenzione Urbanistica Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 29.01.1993 - Rep. 43337/10358

L'immobile ricade parte in zona "D2 - Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate" regolata dall'art. 43 delle N.T.A. del vigente PGT

e parte in zona "Aree destinate ai servizi pubblici d'interesse generale" regolata dall'art. 32 delle N.T.A. del vigente PGT

e parte in STRADA



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Moniga del Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica degli immobili oggetto di stima e le difformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi non indicati negli elaborati depositati ed autorizzati

#### **LOTTO 5 e 7**

- Scala interna
- Soppalco

#### **LOTTO 6 e 8**

- Scala interna
- Soppalco
- Tramezza divisoria zona giorno-notte



## Conformità catastale

Immobili identificati in mappa al Foglio 3 - Sezione Urbana NCT - Particella 281

### LOTTO 5

Sub. 23 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2 vani Sup. tot. 56 mq. escl. aree scoperte 56 mq.

Rendita Euro 196,25 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso);

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26;

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

### LOTTO 6

Sub. 24 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 3 vani Sup. tot. 59 mq. escl. aree scoperte 59 mq.

Rendita Euro 294,38 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso);

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26;

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

### LOTTO 7

Sub. 25 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2 vani Sup. tot. 56 mq. escl. aree scoperte 56 mq.

Rendita Euro 196,25 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso);

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26;

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30



## LOTTO 8

Sub. 26 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 3 vani Sup. tot. 60 mq. escl. aree scoperte 60 mq.

Rendita Euro 294,38 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso);

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26;

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

Documentazione ottenuta telematicamente da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica per immobile

Planimetrie catastali

Estratto mappa

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi difformi negli elaborati depositati

- La categoria catastale "A/2" dei lotti 5, 6, 7, 8 contrasta con la destinazione d'uso dei titoli edificatori autorizzati: ovvero "Locale Commerciale/Direzionale"



## Stato di possesso

### Inquadramento della titolarità

- Atto di provenienza : A Omissis con atto di Trasformazione da SAS a Società AR
  - Notaio : Guido Cirilli
  - Data atto : 07.12.2010
  - Repertorio : 25113
  - Raccolta : 9308
  - Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 10.12.2010 ai n.ri 50722/29281
- Quota di proprietà Proprietà 1/1

### Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo il lotto 5 era libero, i lotti 6, 7, 8 occupati.

Da quanto risulta in atti attualmente è occupato solamente il lotto 6.

## Formalità, vincoli, oneri anche condominiali

Regole e limitazioni in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

Contratti di locazione sopra citati

- ◆ Iscrizione de 13.10.2017 - Registro Particolare 7341 - Registro Generale 45218 - Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 5748/2017 del 11.10.2017  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ◆ Iscrizione del 24.03.2022 - Registro Particolare 2501 - Registro Generale 12799  
Pubblico Ufficiale Simonetta Palombo Repertorio n. 64905 del 02.04.2002  
Ipoteca di rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
- ◆ Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3257 del 2002  
Trascrizione del 29.08.2022 - Registro Particolare 27724 - Registro Generale 41152  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



## Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che, attualmente, la destinazione più redditizia per gli immobili staggiti sia per attività commerciali e/o direzionali: in base al P.G.T. vigente il mappale ricade in zona “D2 - Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate” ed in zona “Aree destinate ai servizi pubblici d'interesse generale” e parte in “STRADA”.

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto - MCA con n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Moniga del Garda zona centro storico





## Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Moniga del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 281

### LOTTO 5

Sub. 23 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2 vani Sup. tot. 56 mq. escl. aree scoperte 56 mq.

Rendita Euro 196,25 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso)

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 65.600,00=**

(diconsi Euro sessantacinquemilaseicento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 59.000,00=**

(diconsi Euro cinquantanovemila/00)

### LOTTO 6

Sub. 24 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 3 vani Sup. tot. 59 mq. escl. aree scoperte 59 mq.

Rendita Euro 294,38 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso)

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 68.800,00=**

(diconsi Euro sessantottomilaottocento/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 58.480,00=**

(diconsi Euro cinquantottomilaquattrocentottanta/00)

### **LOTTO 7**

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Moniga del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 281

Sub. 25 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2 vani Sup. tot. 56 mq. escl. aree scoperte 56 mq.

Rendita Euro 196,25 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso)

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 65.600,00=**

(diconsi Euro sessantacinquemilaseicento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 59.000,00=**

(diconsi Euro cinquantanovemila/00)

### **LOTTO 8**

Sub. 26 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 3 vani Sup. tot. 60 mq. escl. aree scoperte 60 mq.

Rendita Euro 294,38 Piano T-1;

Sub. 20, piano T, Bene Comune non censibile - Androne e Cortile comuni ai sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ( altre unità immobiliari nello stesso complesso)

Sub. 31, piano T, Bene Comune non censibile - Corridoio comune ai sub. 23, 24, 25 e 26

Sub. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 68.800,00=**

(diconsi Euro sessantottomilaottocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 61.900,00=**

(diconsi Euro sessantunmilanovecento//00)

