

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 9 - 10 - 11- 12



LOTTO 9

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. 27, categoria A/2, cl. 4, consistenza 2,5 vani, superficie totale 51 mq., escluse aree scoperte 51 mq., rendita Euro 245,32, piano T;
- 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

LOTTO 10

Descrizione sintetica

Bilocale al piano primo con balcone 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. 28, categoria A/2, cl. 4, consistenza 3 vani, superficie totale 50 mq., escluse aree scoperte 45 mq., rendita Euro 294,38, piano 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune



ai sub. da 23 a 30

- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

LOTTO 11

Descrizione sintetica

Bilocale al piano primo 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. 29, categoria A/2, cl. 4, consistenza 2,5 vani, superficie totale 57 mq., escluse aree scoperte 57 mq., rendita Euro 245,32, piano 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

LOTTO 12

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. 30, categoria A/2, cl. 4, consistenza 2,5 vani, superficie totale 46 mq., escluse aree scoperte 46 mq., rendita Euro 245,32, piano T;



- 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30
- Sez. NCT, foglio 3, part. 281, sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 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 trova l'immobile, 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 € 1.600,00

La misura delle superfici degli immobili è stata ottenuta 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, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

LOTTO 9

Superficie commerciale	mq.	48,54
Valore stimato al mq. in	€	1.600,00
Importo complessivo:	mq.	48,54 x € 1.600,00 = € 77.664,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 77.700,00=



(diconsi Euro settantasettemilasettecento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 77.600,00 - 10% = € 69.840,00=

Valutazione ⇒ € 69.800,00=

(diconsi Euro sessantanovemilaottocento/00)

LOTTO 10

Superficie commerciale mq. 45,15

Valore stimato al mq. in € 1.600,00

Importo complessivo: mq. 45,15 x € 1.600,00 = € 72.240,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 72.200,00=

(diconsi Euro settantaduemiladuecento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 72.200,00 - 10% = € 64.980,00=

Valutazione ⇒ € 65.000,00=

(diconsi Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO 11

Superficie commerciale mq. 56,65

Valore stimato al mq. in € 1.600,00

Importo complessivo: mq. 56,65 x € 1.600,00 = € 90.640,00



Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 90.600,00=

(diconsi Euro novantamilaseicento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 90.600,00 - 10% = € 81.540,00=

Valutazione ⇒ € 81.540,00=

(diconsi Euro ottantunmilaciuquecentoquaranta/00)

LOTTO 12

Superficie commerciale mq. 45,62

Valore stimato al mq. in € 1.600,00

Importo complessivo: mq. 45,62 x € 1.600,00 = € 72.992,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 73.000,00=

(diconsi Euro settantatremila/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 73.000,00 - 10% = € 65.700,00=

Valutazione ⇒ € 65.700,00=

(diconsi Euro sessantacinquemilasettecento/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 27, 28, 29 e 30

- ▶ 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



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

Caratteristiche generali degli immobili comuni ai quattro lotti

Copertura: tetto a padiglione con muricci e tavelloni e manto di copertura in guaina bituminosa

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 con tapparelle in pvc

Serramenti interni: in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti: in gres porcellanato

Finiture: intonaco civile

Scale di accesso: in marmo di Botticino

Impianto di riscaldamento: termoautonomo con caldaia murale situata nel locale caldaia (sub. 33)

Intonaco esterno: tipo Venezia tinteggiato in plastico color tenue

Impianto idraulico ed elettrico, allaccio alla fognatura

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 9

L'immobile oggetto di stima consta di un locale commerciale / direzionale al piano terra ed ubicato in una palazzina direzionale composta da due piani fuori terra con ingresso dal piazzale antistante al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

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

E' un appartamento che si articola in soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera matrimoniale.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione con alcuni segni di umidità di risalita.

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 categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.

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. 2506 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 € 450,00. 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 27 - 20, 32 e 33 (parti comuni)

Confini Nord Sub. 20 (cortile comune)

Sud Via Vittorio Emanuele II



Est Area urbana - parcheggio

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. 48,54 x coeff. = 1 ⇒ mq. 48,54

TOTALE mq. 48,54

Superficie commerciale mq. 48,54

LOTTO 10

L'immobile oggetto di stima consta di un locale commerciale / direzionale al piano primo ed ubicato in una palazzina direzionale composta da due piani fuori terra con ingresso dal piazzale antistante al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

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

E' un appartamento che si articola in soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera matrimoniale. Dalla cucina si accede al balcone.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione ma con evidenti segni di umidità in corrispondenza dei serramenti ed in alcuni angoli del soffitto.

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 categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.



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 2017 al n. 1096 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Maggio 2017 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 € 400,00. 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 28 - 20, 32 e 33 (parti comuni)

Confini Nord Affaccio sulla copertura dei Sub. 24 e 26

Sud Sub. 29 A.U.I.

Est Affaccio sul Sub. 20 (cortile comune)

Ovest Affaccio sul 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.1 mq. 45,15 x coeff. = 1 ⇒ mq. 45,15

Superfici secondarie

balcone P.1 mq. 18,48 x coeff. = 0,30 ⇒ mq. 5,54



TOTALE mq. 50,69

Superficie commerciale mq. 50,69

LOTTO 11

L'immobile oggetto di stima consta di un locale commerciale / direzionale al piano primo ed ubicato in una palazzina direzionale composta da due piani fuori terra con ingresso dal piazzale antistante al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

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

E' un appartamento che si articola in soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera matrimoniale.

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

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 categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.

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 2018 al n. 2713 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Novembre 2018 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 € 400,00. 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 29 - 20, 32 e 33 (parti comuni)



Confini Nord Sub 28 A.U.I.
Sud Affaccio sulla Via Vittorio Emanuele II
Est Affaccio sul Sub. 20 (cortile comune)
Ovest Affaccio sul 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.1 mq. 56,65 x coeff. = 1 ⇒ mq. 56,65

TOTALE mq. 56,65

Superficie commerciale mq. 56,65

LOTTO 12

L'immobile oggetto di stima consta di un locale commerciale / direzionale al piano terra ed ubicato in una palazzina direzionale composta da due piani fuori terra con ingresso dal piazzale antistante al "Complesso La Galleria" sulla Via Vittorio Emanuele II nel centro storico di Moniga del Garda.

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

E' un appartamento che si articola in soggiorno con zona cottura, un bagno ed una camera matrimoniale.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione con qualche segno di umidità nel bagno.

All'atto del sopralluogo si è constatato che lo stato di fatto è difforme dal progetto autorizzato per la realizzazione delle tramezze divisorie tra i due ambienti.

Inoltre sul lato Nord-Est che affaccia sul piazzale d'ingresso, nella camera matrimoniale, è stata posta una porta finestra anziché una finestra. All'esterno, sullo stesso lato, è stata creata una zona



ripostiglio mediante pannelli frangivista in legno ed una rete ombreggiante. Detto manufatto non autorizzato e che, inoltre, insiste su una parte comune, andrà rimosso.

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 categoria commerciale / direzionale come autorizzato urbanisticamente.

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 2016 al n. 2729 serie 3t con decorrenza dal giorno 15 Novembre 2016 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 € 400,00. 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 30 - 20, 32 e 33 (parti comuni)

Confini Nord Sub. 32 e 33 (parti comuni)
Sud Sub. 27 A.U.I.
Est Sub. 20 (cortile comune)
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. 45,62 x coeff. = 1 ⇒ mq. 45,62

TOTALE mq. 45,62

Superficie commerciale mq. 45,62

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.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Terra, Piano primo

Ascensore Assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente
termoautonomo con caldaia murale

Condizionamento Assente

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 **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati

LOTTO 9, 10 e 11

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dell'immobile oggetto di stima e le difformità dello stesso ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi non indicati negli elaborati depositati ed autorizzati

LOTTO 12

- Diversa distribuzione interna
- Apertura di una porta finestra



Conformità catastale

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

LOTTO 9

Sub. 27 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2,5 vani Sup. tot. 51 mq. escl. aree scoperte 51 mq.
Rendita Euro 245,32 Piano T;

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

Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

LOTTO 10

Sub. 28 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 3 vani Sup. tot. 50 mq. escl. aree scoperte 45 mq.
Rendita Euro 294,38 Piano 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30;

Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

LOTTO 11

Sub. 29 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2,5 vani Sup. tot. 57 mq. escl. aree scoperte 57 mq.
Rendita Euro 245,32 Piano 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30;



Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

LOTTO 12

Sub. 30 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2,5 vani Sup. tot. 46 mq. escl. aree scoperte 46 mq.
Rendita Euro 245,32 Piano T;

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

Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 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 9, 10, 11 e 12 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 i lotti 9, 10, 11 e 12 erano occupati.

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 la destinazione più redditizia degli immobili staggiti sia per attività commerciali e/o direzionali in base al Piano delle Regole ed alle Norme di Attuazione.

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 9

Sub. 27 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2,5 vani Sup. tot. 51 mq. escl. aree scoperte 51 mq.

Rendita Euro 245,32 Piano T

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

Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 77.700,00=**

(diconsi Euro settantasettemilasettecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 69.800,00=**

(diconsi Euro sessantanovemilaottocento/00)

LOTTO 10

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Moniga del Garda

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

Sub. 28 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 3 vani Sup. tot. 50 mq. escl. aree scoperte 45 mq.

Rendita Euro 294,38 Piano 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28,



29 e 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 72.200,00=**

(diconsi Euro settantaduemiladuecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 65.000,00=**

(diconsi Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO 11

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Moniga del Garda

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

Sub. 29 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2,5 vani Sup. tot. 57 mq. escl. aree scoperte 57 mq.

Rendita Euro 245,32 Piano 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. 32, piano T, Bene Comune non censibile - Accessorio comune ai sub. da 23 a 30

Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 90.600,00=**

(diconsi Euro novantamilaseicento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 81.540,00=**

(diconsi Euro ottantunmilaciuquecentoquaranta/00)



LOTTO 12

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Moniga del Garda

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

Sub. 30 Cat. A/2 Cl. 4 Consistenza 2,5 vani Sup. tot. 46 mq. escl. aree scoperte 46 mq.

Rendita Euro 245,32 Piano T

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

Sub. 33, piano T-1, Bene Comune non censibile - Vano scala e accessorio comune ai sub. 27, 28, 29 e 30

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 73.000,00=**

(diconsì Euro settantatremila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 65.700,00=**

(diconsì Euro sessantacinquemilasettecento/00)

