



TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO

Dott. Stefano Franchioni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 248/2023

nella procedura esecutiva promossa da

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**VILLA DISPOSTA SU DUE PIANI (SEMINTERRATO-TERRA) INSISTENTE SU
AMPIO LOTTO DI AREA ESCLUSIVA SITA IN COMUNE DI PADENGHE SUL
GARDA (BS) VIA [REDACTED]**

San Zeno Naviglio 29/09/2023

Il perito incaricato
Arch. Mario Serpelloni



ARCH. MARIO SERPELLONI

Via Borgosatollo n. 1, 25010 San Zeno Naviglio (BS); C.F. SRP MRA 59L03 B157E; P.I.V.A. 03656240987;
e-mail: serpelloni@libero.it – PEC: mario.serpelloni@archiworldpec.it ;





INDICE

PREMESSE	pag. 05
1. Incarico e quesito	pag. 05
2. Accertamenti e sopralluoghi	pag. 05
3. Raccolta documentazione	pag. 05
3.1 Certificati catastali	pag. 05
3.2 Ispezioni alla C.RR.II.	pag. 06
3.3 Richiesta copia atti all'Archivio Notarile	pag. 06
3.4 Richiesta copia atti a notai esercitanti l'attività	pag. 06
3.5 Richiesta accesso agli atti presso il comune	pag. 06
3.6 Richiesta rilascio CDU (certificato di destinazione urbanistica)	pag. 06
3.7 Ricerca comparabili	pag. 06
CAPITOLO A	pag. 07
A.1 Verifica conformità formale p.e.	pag. 07
A.2. Titoli di Provenienza	pag. 08
A.2.1 Atto di compravendita	pag. 08
A.2.2 1° atto di c/v precedente	pag. 08
A.2.3 2° atto di c/v precedente	pag. 08
A.2.4 3° atto di c/v precedente	pag. 08
A.2.5.4° atto di c/v precedente	pag. 09
A.3 Convenzioni matrimoniali	pag. 09
CAPITOLO B	pag. 09
B.1 identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 10
B.1.1 Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni	pag. 10
B.1.2 Catasto terreni	pag. 11
B.1.3 Catasto fabbricati	pag. 11
B.1.4 Confini con riferimento alla mappa C.T.	pag. 13
B.2. Identificazione pregressa dei beni	pag. 13
B.2.1 Precedenti riferimenti catastali	pag. 13
B.3 Conformità catastale	pag. 13
B.3.1 Conformità intestazione catastale	pag. 13
B.3.2 Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi	pag. 13
B.4. Descrizione della zona	pag. 16
B.4.1 Descrizione – evoluzione costruttiva e provvedimenti edilizi	pag. 21
B.4.2 Determinazione superfici commerciali	pag. 27
CAPITOLO C	pag. 31
C.1. Possesso	pag. 31
C.2 Valore locativo	pag. 31
CAPITOLO D	pag. 31
D.1. Esistenza di formalità e vincoli	pag. 32
D.1.1 Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 32
D.2. Vincoli e oneri	pag. 33



<u>CAPITOLO E</u>	<u>pag.</u>	<u>34</u>
E.1. Provvedimenti edilizi	pag.	34
E.1.1. Accesso agli atti	pag.	34
E.1.2 Situazione Urbanistica	pag.	35
E.1.3 Indicazione delle superfici in relazione alla diversa destinazione urbanistica	pag.	36
E.1.4 Vincoli Urbanistici	pag.	38
E.1.5 Centro edificato	pag.	39
E.1.6 Regolarità edilizia e urbanistica	pag.	39
E.2. Stima oneri per regolarizzazione edilizia e catastale	pag.	41
E.2.1 Finestra per sanatoria edilizia	pag.	41
E.2.2 Sanabilità delle difformità edilizie rilevate	pag.	41
E. 2.3 Periodo di esecuzione opere abusive	pag.	42
E.3 Stima minor valore per vizi e difetti relativi	pag.	43
E.4. Agibilità e/o abitabilità	pag.	45
E.5 Destinazione d'uso	pag.	45
E.6 Attestato di prestazione energetica	pag.	45
<u>CAPITOLO F</u>	<u>pag.</u>	<u>46</u>
F.1 Formazione lotti	pag.	46
F.2 Divisibilità dei lotti	pag.	46
F.3. Oneri gravanti a carico dell'acquirente	pag.	46
<u>CAPITOLO G</u>	<u>pag.</u>	<u>46</u>
G.1 Criteri e procedimenti estimativi	pag.	47
G.2. Ricerca dei beni comparabili	pag.	47
<u>CAPITOLO H</u>	<u>pag.</u>	<u>50</u>
Conclusioni	pag.	50
<u>TABELLA ALLEGATI</u>	<u>pag.</u>	<u>50</u>



PREMESSE

1) - INCARICO E QUESITO-

Con provvedimento in data 19/07/2023 il G.O.P. della procedura esecutiva indicata in epigrafe, Dott. Stefano Franchioni, nominava lo scrivente perito "*esperto per la stima dei beni pignorati*", disponendo per il solo conferimento dell'incarico di stima l'invio, dell'accettazione dell'incarico medesimo, in modalità telematica il giorno 27-07-2023 e il deposito della relazione da effettuarsi entro il termine del 13/10/2023, cioè almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita fissata per il giorno 14/11/2023 (Cfr. *Allegato 1*).

2) -ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI-

Con il medesimo provvedimento è stato nominato custode giudiziario l'avv. Marco Zuccoli Bergomi. Previa concertazione tra il suddetto custode giudiziario e lo scrivente perito, è stato congiuntamente effettuato il previsto primo accesso all'abitazione, oggetto della presente valutazione il giorno 07/07/2023 dalle ore 15.00. Il sopralluogo è stato effettuato alla continua presenza della proprietà. A seguito di talune incongruenze, emerse dal confronto tra gli elaborati grafici catastali ed edilizi e lo stato dei luoghi, si è reso necessario effettuare un secondo sopralluogo allo scopo di rilevare, mediante misure dirette, l'effettivo stato dei luoghi propedeutico alla predisposizione di un elaborato grafico rappresentante la situazione esistente.

Inoltre, nel corso dei predetti sopralluoghi, sono state eseguite le verifiche visive riguardo alla consistenza dei locali; alla tipologia delle finiture; lo stato di manutenzione e conservazione e sono stati eseguiti i necessari rilievi fotografici al fine di descrivere e valutare le u.i. in esame.

Le verifiche visive hanno riguardato i due piani interni dell'abitazione e, solo in minima parte, la porzione di giardino immediatamente vicino all'abitazione poiché, a causa della folta vegetazione e (riconducibili alla prolungata assenza delle periodiche opere di taglio e pulizia), non è stato possibile accedere alla maggior superficie del giardino, posta a valle dell'abitazione, con particolare riguardo alla porzione di giardino che degrada a est, verso la provinciale Padenghe sul G. e Soiano d. L. e confinate a sud con la particella 124.

3) -RACCOLTA DOCUMENTAZIONE -

3.1 -Certificati catastali- In data 27/07/2023 - 02/08/2023 - 04/08/2023 - 06/08/2023 -sono state eseguite sia le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio e la richiesta dei certificati catastali



(estratti di mappa, visure storiche unità immobiliari, visure al catasto terreni, planimetrie, elaborato di subalternazione, elenco subalterni ecc.) che si allegano alla presente relazione.

3.2 -Ispezioni alla C.RR. II.- In data 27/07/2023-02/08/2023 - 04/08/2023 - 06/08/2023 sono state seguite le ispezioni ipotecarie presso la competente C.RR. II. di Brescia, all'esito delle quali sono state estratte le note di trascrizione relative alla formalità che riguardano le u.i. in esame.

3.3 -Richiesta copia atti all'Archivio Notarile- Nei giorni 09/08/2023 e 14/08/2023 sono state richieste all'Archivio Notarile di Brescia le copie dei seguenti atti:

-in data 29/12/1987 rep. 22683 a rogito notaio Ronchi Antonio;

- in data 03/08/1983 rep. 44767/11692 a rogito notaio dott. Mario Maestrelli;

- in data 28/04/1975 rep. n. 143847/13632 ricevuto dal notaio Angelo Barzisa.

3.4 -Richiesta copia atti a notai esercenti l'attività- In data 02/08/2023 è stata presentata a mezzo e-mail:

- al notaio dott. Giampiero Fabiano, richiesta di rilascio copia atto autenticato in data 12/10/1994 rep.14870/3296;

- al notaio dott.ssa Cristiana Cascone, richiesta di rilascio copia atto del 032/08/2011 rep.138338.

3.5 -Richiesta accesso agli atti presso il comune-

-In data 03/08/2023 è stata presentata, a mezzo Pec, al comune di Padenghe sul Garda richiesta per accesso agli atti per esame ed estrazione di copia dei provvedimenti edilizi che hanno riguardato l'immobile in esame. Previo versamento dei diritti segreteria, in data 24/09/2023, il comune ha trasmesso allo scrivente copie delle seguenti pratiche edilizie: P.E. 280/270- P.E. 117/1986- P.E. 24/1998.

-Successivamente, con nota in data 03/09/2023, è stata presentata al Responsabile dell'Area tecnica del comune di Padenghe d. G. richiesta di *parere* riguardo ad alcune incongruenze emerse dall'esame della documentazione raccolta. Con nota in data 14-09/2023, il responsabile Tecnico rispondeva dei quesiti posti (*Cfr. Allegato 28*).

3.6 -Richiesta rilascio CDU (certificato di destinazione urbanistica)-

In data 03/08/2023 è stata inoltrata a mezzo PEC comune di Padenghe sul Garda richiesta di rilascio CDU. Il certificato è stato rilasciato in data 06-09-2023 (*Cfr. allegato25*).

3.7 -Ricerca comparabili-

Completati i necessari rilievi e le visure presso i pubblici uffici e raccolta la documentazione utile e necessaria, lo scrivente perito espone di seguito il risultato degli accertamenti eseguiti.



CAPITOLO A

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c. p. c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**
- 2) **Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).**
- 3) **Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

A.1 -VERIFICA CONFORMITÀ FORMALE P.E. -

La documentazione allegata al fascicolo è conforme a quanto previsto dall'Art. 567 c.p.c.

Checklist esecuzioni immobiliari modello

TRIBUNALE DI		Brescia	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente		Amco-asset management company Spa	
Debitore		Ejesdotter ingrid katarina charlotte	
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	I 1.036.872,33
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	25204	17586	di data 09/06/2023
Atti opponibili?		no	Quali?
		Data di notifica (497 c.p.c.)	05/05/2023
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	24/05/2023
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	26/05/2023
Scadenza in festivo	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	14/06/2023
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	14/06/2023
Scadenza in festivo	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile (Sezioni non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati			1
N. estratti catastali depositati			2
Individuazione beni pignorati		Comune di Padenge su Garda via del Fienile n. 7. Foglio 2 particelle 1824 subb. 6-7-8 (ex particelle 1824 subb. 3-4-5.	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
		Agenzia delle Entrate	si
			no
			no
Notifica ex art. 599 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti		Nome	



A.2 -TITOLI DI PROVENIENZA-

A.2.1 -Atto di compravendita- La piena proprietà dell'abitazione in esame è pervenuta all'attuale proprietaria, [REDACTED], e, per atto di c/v dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Bergamo il 06/04/01973, sottoscritto in data 03/08/2011, reg. gen. N. 138338 di rep. n. 14551 (Cfr. Allegato 2), ricevuto dal notaio **dott.ssa Cristiana Cascone**, con i seguenti identificativi catastali: comune censuario di Padenghe sul Garda (BS), Catasto Fabbricati Sezione NCT, Foglio 2:

- **particella 295 subalterno 6**, P. T-S1, Categoria A/7, Classe 3, Vani 10 R. C. € 826,33;
- **particella 295 subalterno 7**, P.S1, Categoria A/2, Classe 3, Vani 4,5, R. C. € 395,09;
- **particella 295 subalterno 8**, corte, b.c.n.c. ai subalterni 6 e 7 (Cfr. Allegato 2).

A. 2.2 -1° Atto c/v precedente-Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà di quanto in esame era pervenuta per atto compravendita dal Sigg. [REDACTED], ricevuto dal notaio **dott. Giampiero Fabiano** (Capriate San Gervasio-BG-) in data 12/10/1994, rep. n. 14870 con i seguenti identificati catastali: comune censuario di Padenghe sul Garda (BS), Catasto Fabbricati N.C.E.U. Sezione NCT, Foglio 2: - **particella 1824 subalterni 3, 4, 5** (Cfr. Allegato 3).

A. 2.3 -2° Atto c/v precedente- Ai sigg. [REDACTED], la piena proprietà di quanto in esame, era loro pervenuta per atto compravendita dalla società [REDACTED] C. con sede in Padenghe sul Garda, ricevuto dal notaio dott. **Antonio Ronchi** (Lonato del Garda - BS) in data 29/12/1987 rep. 22683, con i seguenti identificati catastali: comune censuario di Padenghe sul Garda (BS), Catasto Fabbricati N.C.E.U. Sezione NCT, Foglio 2:- **particella 1824 subalterni 1-2** (Cfr. Allegato 4).

A.2.4 -3° Atto c/v precedente- Alla s [REDACTED] con sede in Padenghe sul Garda, la piena proprietà di quanto in esame era loro pervenuta per atto compravendita dal dante causa sig.ra [REDACTED] nata a Duisburg (Germania) [REDACTED], ricevuto dal notaio dott. **dott. Mario Maestrelli** (Desenzano D.G.-BS-), in data 03/08/1983, rep. 44767/11692 con i seguenti identificativi. Località Bruciatina ex via Metelli, distinti nella mappa del NCTR al foglio 2 con il mappale 295 (già 121/b) di ha 0.23.00 denunciato al NCEU il 05/04/1974 con schede registrate ai nn. 531 e 532 e con i mappali:

- 1824/sub 1** Via Fienile. P.T. S , A/7 cl 2 v. 9;



-1824/sub 2 Via Fienile. P.T. S , C/6 cl 2 mq 70.

Si richiamano i patti e le condizioni contenute nell'atto di provenienza in data 28/04/1975 rep. n. 143847/13632 ricevuto dal notaio Angelo Barzisa, con particolare riferimento *alla [...] servitù attiva di transito pedonale e carraio sulla strada campestre che corre lungo il lato ovest dell'area suddetta e che con andamento da sud verso nord va ad allacciarsi alla strada vicinale del Rampighino attraversando in lato ovest la proprietà del sig. Mario Soletti [...]* (Cfr. Allegato 5).

A. 2.5 -4° Atto c/v precedente- Alla sig.ra [REDACTED] a proprietà in esame, era pervenuta per scrittura privata di c/v dal sig. [REDACTED] autenticata in data 28/04/1975 rep. 143847.

NELL'ATTO VIENE PRECISATO CHE [...] lungo tutto il lato ovest dell'area in contratto, corre una strada campestre che con andamento da sud verso nord va a allacciarsi alla strada vicinale del Rampighino, attraversando in lato ovest la proprietà del sig. Mario Soletti. Su tale strada gli immobili in contratto hanno servitù attiva di transito pedonale e con veicoli, con carico delle proporzionali spese di manutenzione il tutto come meglio in fatto e citato nell'atto di provenienza [...] notaio Barzisa del 25/09/1972 n. 134759/12190 (Cfr. Allegato 6).

A.3 -CONVENZIONI MATRIMONIALI-

La signora Sig.ra [REDACTED] non è coniugata.

CAPITOLO B

- R -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente.. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi . Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di

questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



B.1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI -

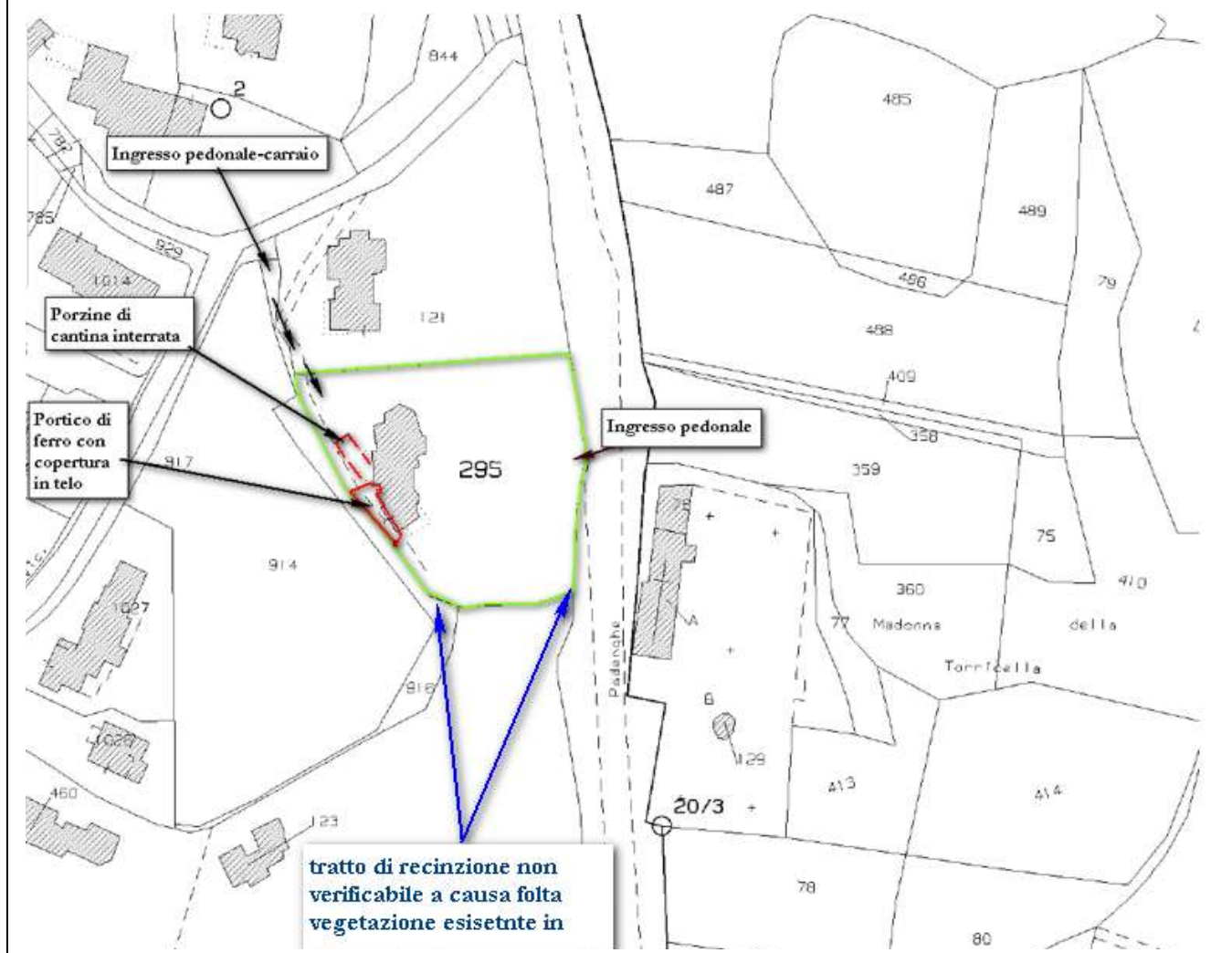
B.1.1 - Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni -

Figura 1: Estratto NCT: estratto di mappa foglio 2 particella 295.

Con linea **verde** è delimitata la particella catastale.

Con **linea rossa continua** il portico, non inserito nella mappa;

Con **linea rossa tratteggiata** la porzione di cantina interrata a seguito chiusura scivolo di accesso al piano interrato.



Trattasi di costruzione (villa) edificata all'inizio degli anni 70 del secolo scorso, su un lotto di area di forma irregolare oggi identificato al NCT al Foglio 2 particella 295, di circa mq 2.300 catastali (Cfr. *Allegati 7-8*) posizionato sulla collina, nella parte di pendio che si affaccia sul lago.

-La costruzione è distribuita su due piani: interrato e piano terra. Sul lato a ovest è stato realizzato un portico addossato all'abitazione, in prossimità del confine con la particella 914, a tal fine autorizzato con convenzione di reciprocità con il confinante, in data 17/03/1998, depositata nei documenti della P.E. n. 24/98 di circa mq 49,61 (Cfr. *Allegato 24*).

Ripostiglio- Sul lotto insiste una piccola costruzione in muratura di circa **mq. 4,00** avente altezza media circa mt 2, 20 edificato in assenza di titolo edilizio (Cfr. *Allegato 24*).

Gazebo: sul lato a sud del lotto sono posti due gazebi realizzati senza titolo aventi ciascuno struttura in ferro e copertura fissa con telo.

B 1.2 -Catasto terreni- Per quanto sopra segnalato, la mappa catastale NON è conforme allo stato dei luoghi poiché non sono rappresentate le seguenti porzioni immobiliari:

- costruzione esterna a uso ripostiglio (che presenta una diversa posizione, rispetto al manufatto oggetto di condono edilizio oggi **non più esistente** Cfr. *Allegato 4 Figura 1*);
- porzione interrata ricavata dalla copertura dello scivolo normalmente unita alla proprietà con un segno grafico, definito "osso di morto o coda di rondine;"¹
- il portico realizzato a ovest.

Per regolarizzare tale situazione è quindi necessario provvedere all'inserimento nella mappa catastale delle costruzioni sopra descritte, fatta eccezione per il ripostiglio da demolire, poiché realizzato senza titolo.

B.1.3 -Catasto Fabbricati- Le unità immobiliari in esame sono oggi identificate al Catasto fabbricati del Comune di Padenghe sul Garda (BS) al foglio 2 come segue:

-**particella 295 subalterno 6**, P. T-S1, Categoria A/7, Classe 3, Vani 10 (dieci), superficie catastale totale mq 316, senza aree scoperte mq 305; Rendita Catastale Euro 826,33, costituita da appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano terra, composto di cinque vani, guardaroba e doppi servizi, avente come accessori al piano interrato un vano di taverna, disimpegno e lavanderia, dispensa, cantina, servizio e piccolo ripostiglio di pertinenza al piano terra in corpo staccato (Cfr. *Allegati 8-9-10-11-12*);

- **particella 295 subalterno 7**, P.S1, Categoria A/2, Classe 3, Vani 4,5 superficie catastale **totale mq 99**, escluse aree scoperte mq 99, Rendita Catastale Euro 395,09 costituito da appartamento ad uso di

¹ **Uso del simbolo "coda di rondine" o "osso di morto" in cartografia**

Trattasi del segno convenzionale di unione (cap. I § 10 Istruzione per la Formazione delle mappe del 1970) detto "coda di rondine", ovvero anche "osso di morto", qualcuno lo chiama anche "osso di cane" >--<. Leggendo l'Istruzione Formazione Mappe del 1970 , al punto 10, di cui si riporta un estratto:

[...] Il segno convenzionale di unione (>--< lunghezza mm. 3, lunghezza del tratto interno mm. 2) si usa per unire ad una particella contornata con linea continua (contraddistinta da numero e della quale è determinata la superficie) aree contornate da linea tratteggiata o punteggiata (e perciò non distinte con numeri né misurate nella superficie) rappresentative di costruzioni sovrastanti o sottostanti ad aree diversamente rappresentate e separatamente censite [...].



civile abitazione posto al piano interrato, composto di tre vani, due ripostigli, disimpegno e servizio (Cfr. Allegati 8-9-10-11-12);

- particella 295 subalterno 8, corte, b.c.n.c.² ai subalterni 6 e 7 come meglio identificato nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati (Cfr. Allegati 11-12).

Figura 2: Estratto planimetria catastale appartamento 295 sub 6.

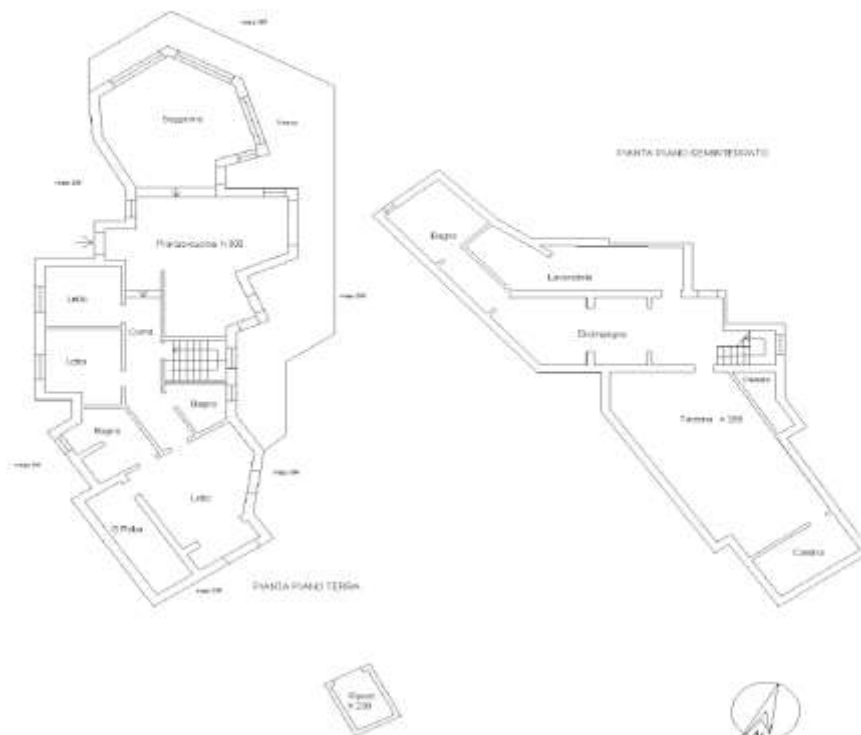


Figura 3 Estratto planimetria appartamento 295 sub 7;



B 1.4 -Confini con riferimento alla mappa C.T.-

Da nord in senso orario, particella 121, strada provinciale Padenghe-Soiano, particella 916, particelle 124, 916, fino a richiudersi sulla particella 121, salvo altri più precisi ed attuali. E' compresa la quota di comproprietà sulla corte comune (b.c.n.c.), ai subalterni 6 e 7, distinta con la particella 295 subalterno 8, così come meglio identificata nell'elaborato planimetrico.

B.2 - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI -

B.2.1 -Precedenti riferimenti catastali-

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un edificio realizzato sul terreno di cui al mappale ex 121/b (derivato dalle particelle 1823-1824 parte di ha 0.23.00), oggi particella 295 originariamente denunciate al NCEU il 05/04/1974 con schede registrate ai nn. 531 e 532 e ivi censito con i mappali: 1824 sub 1, [REDACTED] e, PTS A/7, Cl 2 vani 9; 1824 sub 2, V [REDACTED] le, PTS C/6, Cl 2 mq 70.

-In data 08/01/1988 prot. 1581, le suddette particelle sono state soppresse e sostituite con nuove planimetrie depositate all'U.T.E. di Brescia che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi:

1824 sub 3 [REDACTED]; 1824 sub 4, [REDACTED] e; 1824 sub 5, [REDACTED].³

-In data 17/12/2008 è stata presentata variazione n. BS0521075 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.38177.1/2008) a seguito della quale sono state soppresse le particelle precedenti (295 subb 3-4-5) e sostituite con le attuali particelle: 295 sub 6, 295 sub 7, 295 sub. 8.

B.3 – CONFORMITA' CATASTALE⁻⁴

B.3.1 -Conformità intestazione catastale-

Le suddette u.i. sono correttamente intestate alla proprietaria così come riportato nelle visure catastali di cui agli allegati 7-8 cui si rimanda.

³ Cfr. Nota di trascrizione atto di CV rep. 18891 del 1994 (*Allegato 3*).

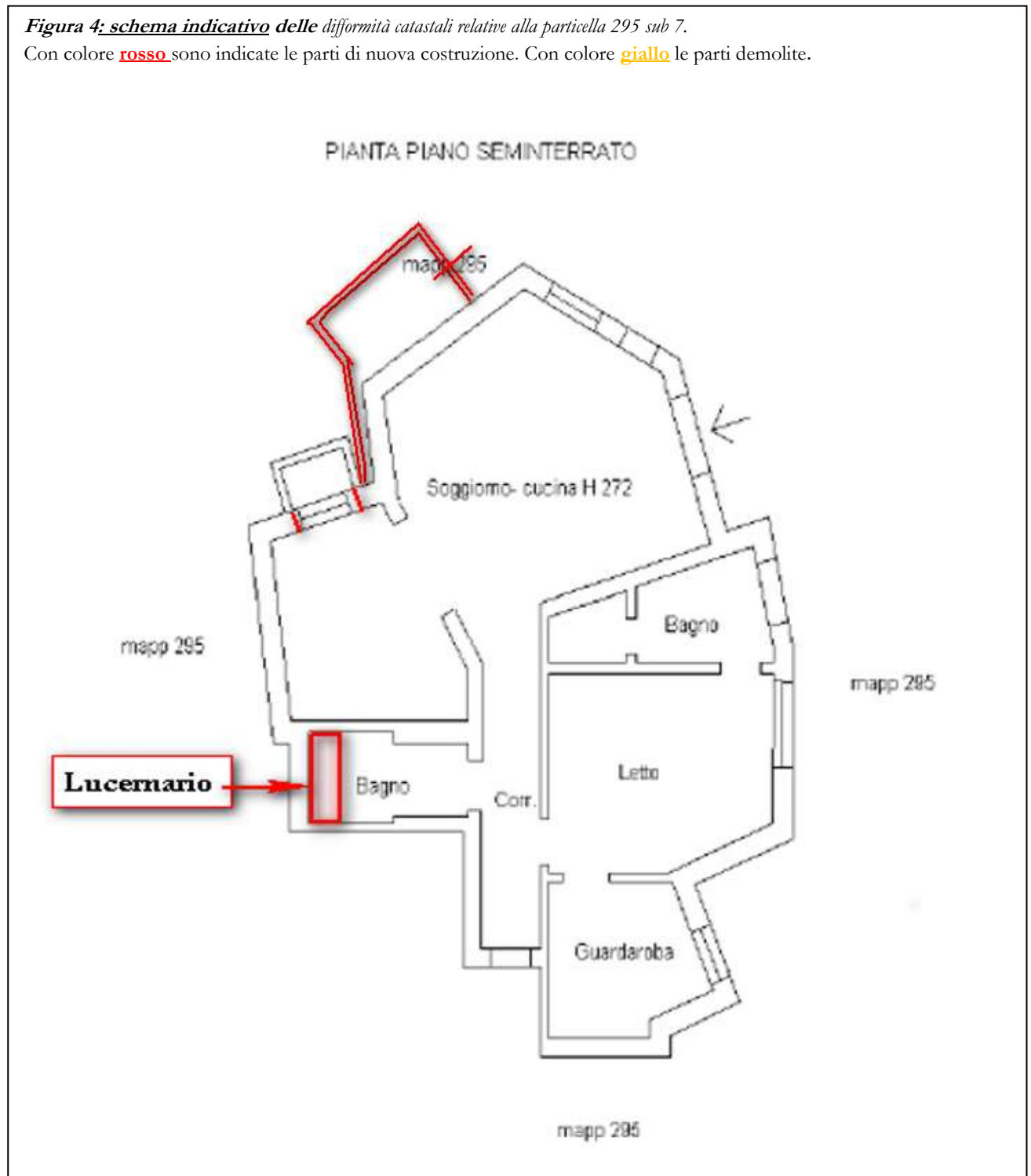
⁴ Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/2010 del 10 agosto 2010 (dopo la conversione in legge del D.L.).



B.3.2 -Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi- Le planimetrie relative alle unità immobiliari in esame NON sono conformi allo stato dei luoghi⁵, così come sommariamente indicato nelle planimetrie riportate nelle *Figure 4-5*, nelle quali sono indicate (a solo titolo indicativo, ma non esaustivo, vista le diffuse incongruenze) con colore **rosso**, le parti di nuova costruzione; -con colore **giallo** le parti demolite, fatto comunque salvo l'esito di un rilievo completo dell'intero compendio immobiliare.

Figura 4: schema indicativo delle difformità catastali relative alla particella 295 sub 7.

Con colore **rosso** sono indicate le parti di nuova costruzione. Con colore **giallo** le parti demolite.



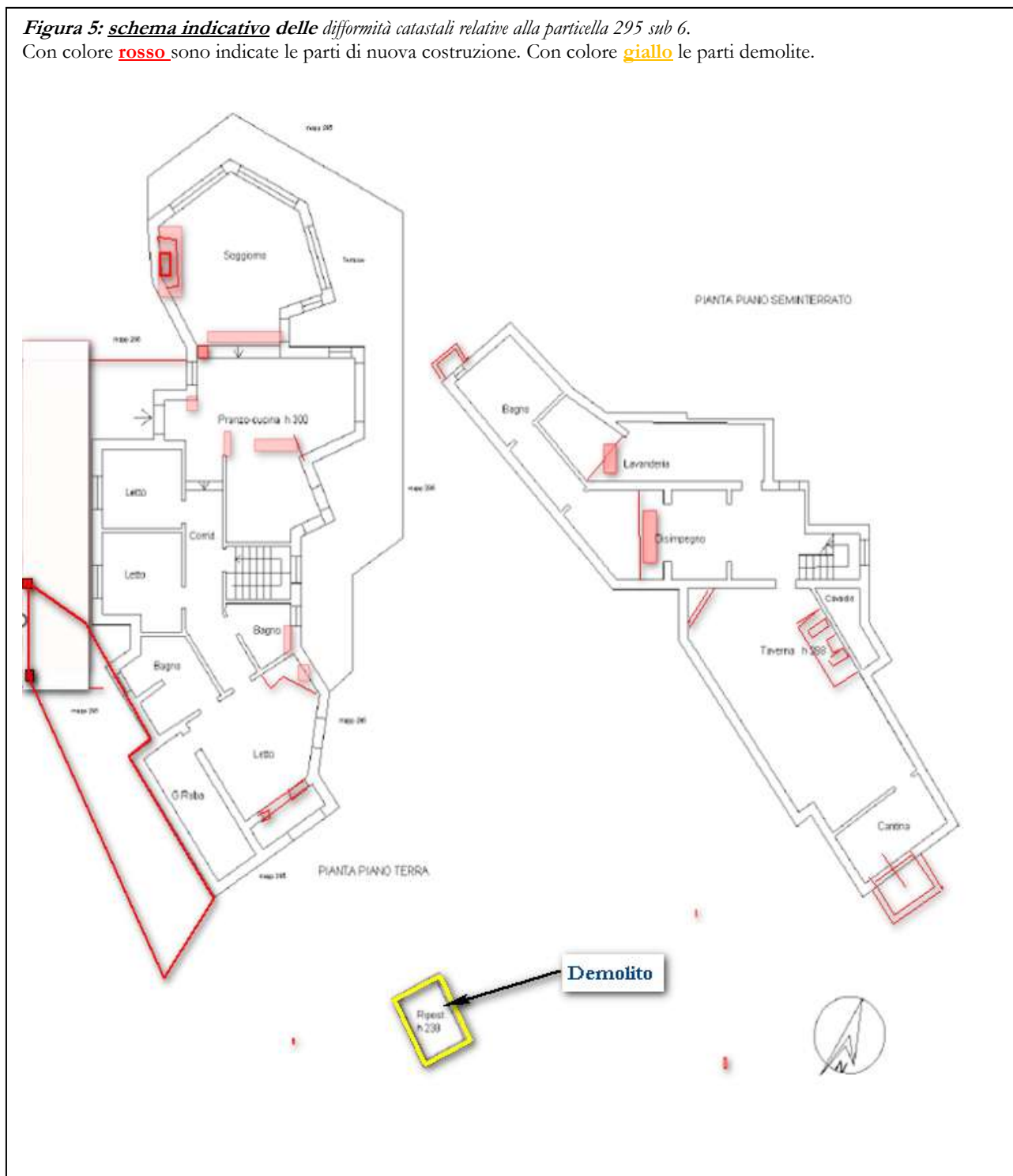
⁵ Con riferimento all'art.19 comma 14 D.L. 78/2010.



Le difformità presenti incidono sulla rendita catastale della U.I. (formazione tettoia esterna, formazione di lucernari e bocche di lupo) e talune imprecisioni grafiche, nell'insieme possono portare a sensibili variazioni della rendita catastale.

Figura 5: schema indicativo delle difformità catastali relative alla particella 295 sub 6.

Con colore **rosso** sono indicate le parti di nuova costruzione. Con colore **giallo** le parti demolite.



Si segnala che è stato eseguito un rilievo della situazione esistente poiché sono presenti difformità sia tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, così come schematicamente



riportate nelle *Figure nn. 4 e 5*, sia tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti edilizi. Le difformità catastali, sono state ricavate dal confronto tra le planimetrie catastali vigenti (*Cfr. Allegati n. 9-10*) e lo stato dei luoghi, e riportate nell'elaborato grafico di cui alle *Figure n. 4-5*. È quindi possibile che sussistano altre difformità catastali, rilevabili solo a seguito di un rilievo celerimetro dell'abitazione e dell'intero lotto, realizzabile nell'ambito della procedura di sanatoria edilizia che dovrà, necessariamente, essere richiesta dall'assegnatario nei termini previsti dall'art. 46, comma 5 secondo periodo del D.P.R. n. 380/2001⁶a normativa vigente. Per quanto sopra rilevato è necessario provvedere alla regolarizzazione catastale prima del rogito notarile.

B.4 - DESCRIZIONE DELLA ZONA -

- **Territorio**- [...] *Padenghe è un tranquillo paese posto sulle colline che dolcemente degradano verso la sponda occidentale del Lago di Garda, dove maggiore è la larghezza del bacino lacustre. Dall'alto del castello, situato a fianco della strada provinciale, che da Padenghe si dirige verso Bedizzole si ammira un a vista stupenda: di fronte si estende la suggestiva penisola di Sirmione, cui fanno da sfondo le rive veronesi del lago sovrastate dall'imponente Monte Baldo, a sud si presenta Desenzano, e verso nord si innalza la rocca di Manerba. [...].⁷*

Figura 6: Ortofoto panoramica riguardo alla posizione di Padenghe del Garda (BS) rispetto alle città di Brescia, Verona, Trento.

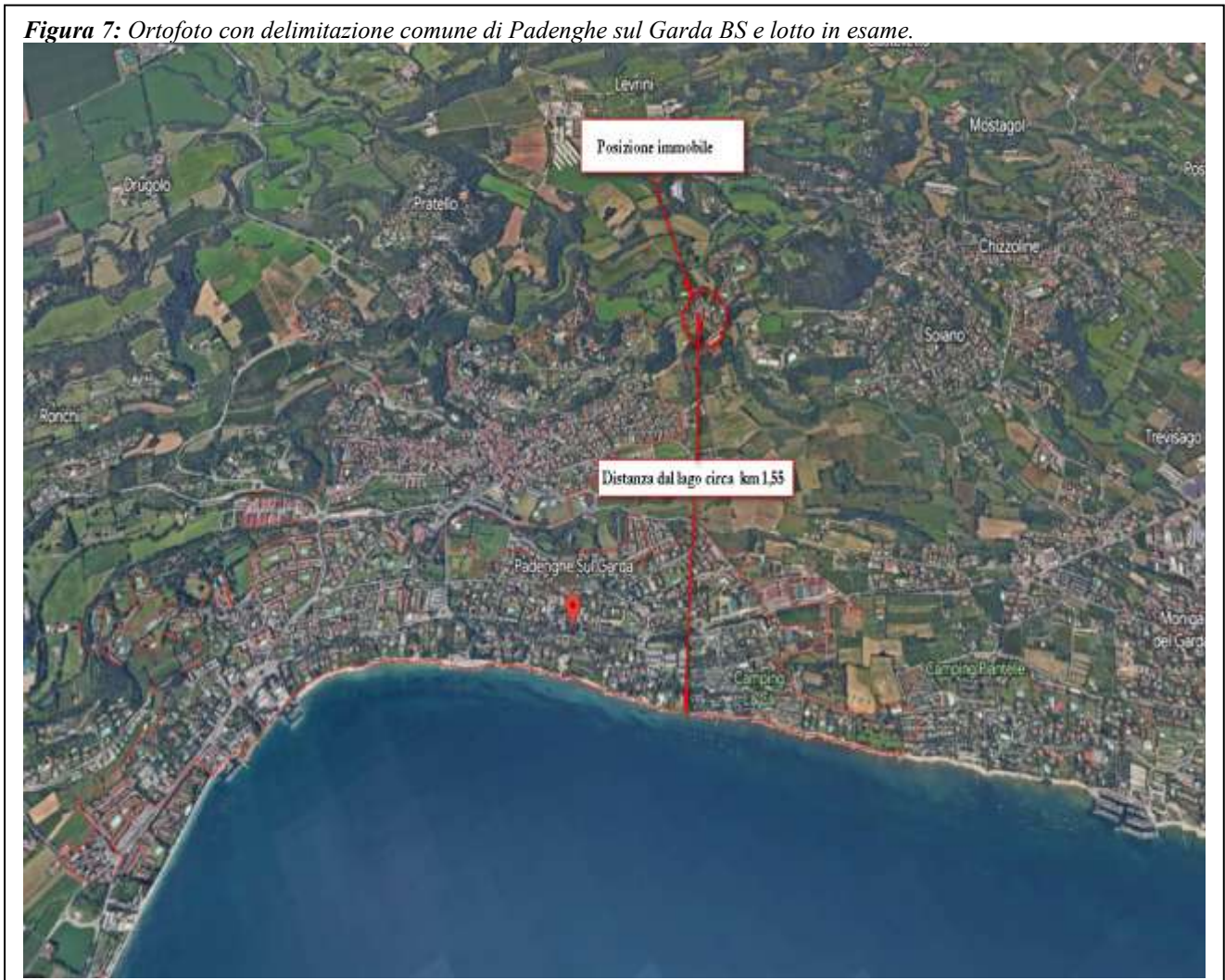


11 novembre 2000 - Riprodotto dalla Geosystematica di Montebelluna.



Il comune di Padenghe sul Garda fa parte del gruppo di comuni che geograficamente compongono la Valtenesi⁸ che ha un'estensione di circa 26,81 chilometri quadrati. Padenghe è situato a Est della città di Brescia, da cui dista circa 30 km. A ovest della città di Verona da cui dista circa 50 km e a sud della città di Trento (passando per Riva D.G) da cui dista circa 85 Km. Del comune di Padenghe sul Garda fanno parte anche la frazione di Pratello e località di Case sparse, la Rovadella, Monte Alto, Ronchi, Santa Giulia. Il territorio comunale confina con i comuni di: Bardolino (VR), Calvagese della Riviera, Desenzano del Garda, Lazise (VR), Lonato del Garda, Moniga del Garda, Sirmione, Soiano del Lago. Il territorio è tipicamente morenico, caratterizzato da lievi colline che degradano verso il lago, con brevi tratti di ripidi pendii che si alternano a zone pianeggianti coltivati a prato, uliveti e vigneti (Cfr. Figure 6-7).

Figura 7: Ortofoto con delimitazione comune di Padenghe sul Garda BS e lotto in esame.



⁸ I sette paesi che compongono geograficamente la Valtenesi sono: San Felice del Benaco; Puegnago del Garda; Manerba del Garda; Polpenazze del Garda; Garda; Soiano, Padenghe.



Figura 8: Ortofoto con delimitazione comune di Padenghe sul Garda BS e lotto in esame



- **Descrizione della zona**- L'abitazione in esame è situata a nord est del centro edificato di Padenghe, sul lato sx della strada provinciale che da Padenghe S.G. conduce a Soiano d. G., svoltando a sx si imbecca il breve tratto della ripida strada che prende il nome di via [REDACTED] all'altezza del Santuario della santa Vergine Maria, detta anche della Torricella, nel cui orto dal 1812 fu trasformato in cimitero.⁹

L'edificio è situato in ambito esterno al centro storico, realizzato negli anni 70-80 del secolo scorso. Tale ambito è oggi completamente urbanizzato e dotato dei necessari servizi tecnologici (rete gas, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica); di adeguate infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, parcheggi) oltre alla disponibilità di un ampio parco pubblico, in fase di realizzazione, che confina a

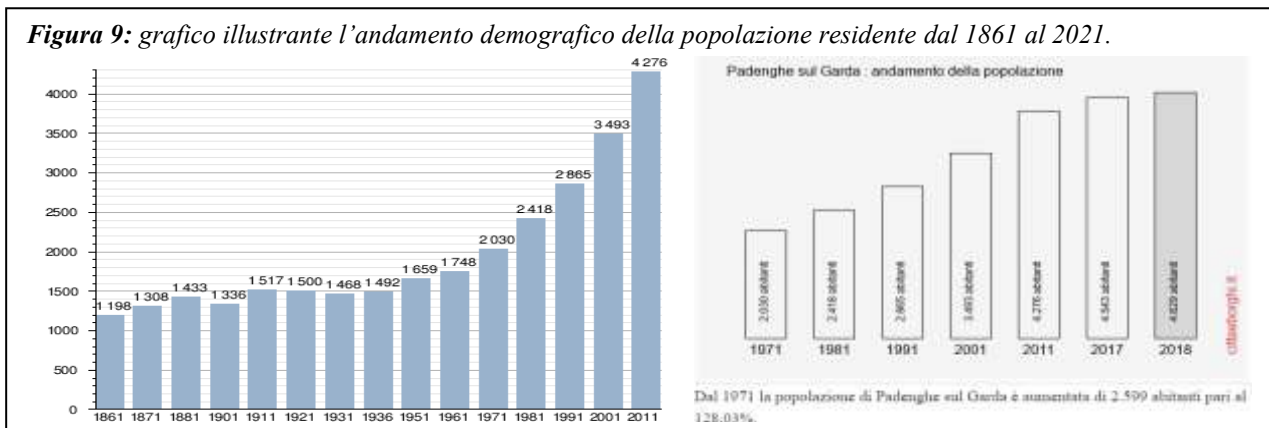
⁹ Il Santuario della "Beata Vergine Maria" detto della "Torricella", dal nome della località in cui è situata, sorge a fianco del cimitero del paese e sulla strada che da Padenghe porta a Soiano. Si tratta di una cappella con prospetto a capanna e con un bel rosone centrale sulla facciata. Fu eretta agli inizi del XVI secolo per ricordare l'apparizione della Vergine Maria ad una giovane muratore del paese (o, secondo altre fonti, ad una ragazza muta) nonostante inizialmente non vi fosse alcun permesso da parte delle autorità ecclesiastiche. Nel 1812, nell'orto che fiancheggiava la Chiesa, fu costruito l'attuale cimitero in ottemperanza delle disposizioni napoleoniche, che vietavano le sepolture nei centri abitati.



ovest del lotto. Tutta la zona gode di un'ampia vista sul lago. Tuttavia la vista dal lago dalla viella in esame, risulta a tratti interrotta dalle chiome di alberi cresciuti nel giardino di proprietà dell'abitazione in esame (Cfr. *Figure 6-7*).

-Viabilità- Padenghe Sul Garda è facilmente raggiungibile dall'Autostrada A4 (MI-VE), uscita Desenzano, percorrendo la SP 572. Oppure tramite la SP 11, uscite a Lonato del Garda o Desenzano, percorrendo la fitta rete di strade comunali che collegano Padenghe ai limitrofi comuni. La relativa vicinanza degli aeroporti di Verona e Bergamo, nonché di Milano agevolano l'accesso al comune ai numerosi turisti.

-Andamento Demografico- Come si rileva dal grafico di cui alla *Figura 9*, dal dopoguerra ad oggi, il comune di Padenghe S.G. ha registrato una progressiva e continua crescita demografica (e turistica), favorita dal clima e dalla particolare bellezza del paesaggio, passando dai 1.659 abitanti nel 1951, a 4.679 abitanti nel 2018. Situazione che contribuisce a mantenere un vivace livello di scambi sul mercato immobiliare.



-Accessi- Alla proprietà si accede:

a) da un accesso carraio e pedonale, salendo dalla via [REDACTED] (che si distacca dalla via Metelli, già SP 25 Padenghe D.G.- Soiano del Lago) per circa 70,00 mt, poi svoltando a sx sul tratto di stradella privata di circa mt 30,00, che insiste sulla particella 121, di altra proprietà non asfaltata (Cfr. *Figura 10*), dalla quale si accede al civico n. 7 [REDACTED] le;

b) da un accesso pedonale, protetto da cancello in ferro, che si apre nella recinzione che delimita il lotto in esame, sulla Via Metelli all'altezza del civico 61, in corrispondenza dell'ingresso alla Chiesa cimiteriale della Torricella. Da questo accesso, tramite il percorso pedonale interno alla proprietà, è possibile accedere all'abitazione. Detto percorso è realizzato con lastre di *marmo rosa perlino grezze*, che si sviluppa a nord del giardino fino a raggiungere l'abitazione in esame.



Figura 10: Ingresso da via Del Fienile n. 7.

Ingresso pedonale da via Metelli

Percorsi esterni



Ingresso da S.P. Padenghe-Soiano

Giardino

Gazebo in ferro pav. in pietra



Figura 11: Ortofoto con sovrapposta la mappa catastale.



B.4.1. -Evoluzione costruttiva e provvedimenti edilizi- La costruzione originaria è stata realizzata in forza di licenza edilizia del 22/08/1970 n. 280, cui ha fatto seguito una variante rilasciata in data 07/12/1972, n. 280.

a) Il progetto originario prevedeva la costruzione di un edificio monofamiliare su un lotto di circa mq 2.320, avente una superficie coperta di circa mq 175, altezza interna mt 3.00 e una volumetria di circa mc 435¹⁰.

b) A seguito del mancato rispetto del limite di mt 50,00 dal cimitero, in data 25/11/1972 venne emessa ordinanza sindacale di sospensione dei lavori. Successivamente, in data 13/12/1972 prot. 3165, il comune rilasciò il “*Benestare per l’attuazione delle opere di variante al progetto originario*” e i lavori vennero ripresi (Cfr. Allegato 21). Rispetto al progetto originario, la variante depositata prevedeva i seguenti parametri: superficie coperta di circa mq 147; altezza interna di circa 2.70, volume circa mc 440; diversa disposizione, sia planimetrica dell’edificio, sia dei locali al piano terra; ampliamento al piano interrato con previsione di locali a residenza (con divieto di destinazione a residenza del piano medesimo riportato nel benestare relativo alla variante). Le opere sono state dichiarate ultimate in data 01/07/1973 (Cfr. Allegato 21).

c) In data 20/06/1974 il comune ha rilasciato l’autorizzazione all’abitabilità con effetto dal 24/04/1974, per n. 9 vani (non abitabili) al piano sotterraneo e n. 6 vani abitabili e 4 accessori al piano terra (Cfr. Allegato 22).

d) -In data 29/03/1986, prot. 1075 n. Progressivo 0399403506/1, [REDACTED] divenuta proprietaria, presentava domanda di condono edilizio (legge 47/85) per opere eseguite in assenza di autorizzazione edilizia relativamente ad opere non autonomamente utilizzabili (dichiarando nella richiesta che le opere erano state ultimata nel 1971) riguardo:

- cambio destinazione d’uso della porzione di posta al piano interrato, dichiarata con il benestare in data 13/12/1972¹¹ prot. 3165, come superficie NON abitabile a superficie abitabile per complessivi mq 67,60¹²;

¹⁰ Desunti dall’elaborato grafico di progetto tav. 1.

¹¹ Si segnala che il benestare per l’attuazione della variante imponeva le seguenti condizioni:

-la distanza minima dal cimitero sia 50,00 mt;

-**non vengano resi abitabili gli scantinati.**

¹²

Soggiorno	mq 22,50 +
Camera m.	mq 17,00 +
Camera s.	mq 9,80 +
W. C.	mq 3,80 +
Cucina	mq 8,50 =
<u>Totale mq</u>	<u>mq 67, 60</u>



- formazione locale deposito attrezzi in muratura, altezza media circa mt 1,95 di circa = **mq 7,41 (ora demolito)**;

- modifiche finestre e portefinestre al piano terra e interrato.

La concessione edilizia in sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Padenghe S.G. in data 13/08/1988 n. 1075 prot. n. 117/C P.G. (Cfr. Allegato 23).

e) In data 13/08/1988 in forza di concessione edilizia n.24/98 prot. 1160, rilasciata alla [REDACTED] per lavori di adeguamento igienico sanitario, sono state realizzate le seguenti opere.

Al piano terra:

- modiche aperture, divisorie interne, tratti di muratura perimetrale;

- formazione di portico realizzato con struttura portante di ferro e copertura con telo fisso, avente un'altezza media di circa mt 2,80 e superficie coperta di circa **mq 52.94**;

- copertura tratto scivolo di accesso all'autorimessa al piano terra.

Al piano seminterrato:

- formazione di cavedio di protezione muro contro terra;

- formazione di locale armadio;

- modifica aperture muro perimetrale.

N.B. La planimetria depositata nel fascicolo edilizio, indica la porzione di piano interrato, già oggetto di condono edilizio (pratica 117 del 1988) per cambio di destinazione a uso abitativo, con destinazione (guardaroba, svago, ripostiglio, lavanderia, w.c.) dunque diversa rispetto a quanto acquisita con il condono edilizio e risultante dalla planimetria catastale (particella 295 sub 7 Cat. A/4 che identifica invece locale soggiorno-cucina, camera da letto doppi servizi guardaroba, corridoio di disbrigo (Cfr. Allegati 23-24). A tal proposito, lo scrivente, con nota trasmessa in data 03/09/2023, ha chiesto al responsabile dell'area Tecnica del comune di Padenghe s. G. un parere tecnico riguardo a tale discrasia.

Con nota di risposta in data 14-09-2023 il funzionario rispondeva [...] *per sistemare la "svista" farei una praticetta con Relazione e Disegni che sistema questo problema causa dalla pratica edilizia di "lavori di adeguamento igienico sanitario". Non ho visionato tutte le pratiche, ma se il Condono è stato chiuso con esito positivo e la pratica concessione edilizia n.24/98 prot. 1160, non ha riguardato i locali seminterrati nella sostanza (cavedio + armadio + aperture) posso tranquillamente confermare le destinazioni residenziale acquisite con il Condono [...]* (Cfr. Allegato 28).

A-Finiture esterne - Si riportano di seguito le caratteristiche principali degli elementi di finitura relative al compendio immobiliare in esame:



a) **recinzioni:** per quanto è stato possibile rilevare visivamente a causa della notevole vegetazione presente, parte della recinzione è stata realizzata con rete metallica, in parte con muro in cls e sovrastante cancellata. L'ingresso pedonale sulla via provinciale è chiuso da un cancello di ferro sorretto da pilastri del medesimo materiale. L'ingresso pedonale e carroia al civico n. 7 di via Fienile è di ferro, dotato di apertura automatica (Cfr. Figura 7);

Figura 12:- Esterno vista ingresso Piano Terra.



-Piano seminterrato - prospetto verso il lago.

-Piano terra - prospetto verso il lago.



- b) **finiture esterne**: le murature perimetrali dell'edificio sono rifinite esternamente con intonaco al civile tinteggiato; alcuni tratti delle pareti esterne sono realizzati con rivestimento in pietra, effetto bugnato. Le banchine delle finestre sono in pietra di Verona;
- c) **copertura e lattoneria**: il manto di copertura del tetto è realizzato con coppi, poggiante su piano realizzato con muricci e tavelloni, la lattoneria è di rame;
- d) **chiusure esterne**: il portoncino di ingresso è di tipo blindato, le finestre e porte finestre sono di legno (verniciato di colore bianco) con vetro camera, protette da ante cieche di legno sempre in tinta bianco (Cfr. Figura 10);
- e) **camminamenti esterni**: i marciapiedi perimetrali all'abitazione sono protetti dall'ampia gronda del tetto, realizzata in calcestruzzo (Cfr. figura 11), al piano seminterrato i camminamenti sono coperti dall'ampia terrazza del piano terra, realizzata sul prospetto a est verso il lago. Le parti pavimentate al piano terra sono realizzate con pavimento in ceramica, sempre in ceramica è realizzata la parte coperta da portico realizzato con struttura leggera di ferro. I camminamenti relativi alla zona di ingresso, nel giardino, le scale di collegamento (esterno) alla parte seminterrata e alcune porzioni della corte esterna all'abitazione, sono realizzati in lastre di pietra grezza di Verona (rosa Perlino) in parte rotte o dissestate;
- f) **portico**: è realizzato con struttura leggera di ferro e copertura costituita da telo plastificato;
- g) **giardino**: il giardino è piantumato con varie essenze quali cipressi, magnolie, abeti, oltre a numerosi cespugli, oleandro, ecc.) (Cfr. Figura 11).

B- Finiture interne (Cfr. Figure 12-13)

Le finiture dell'abitazione sono di buona qualità: per quanto riguarda il piano terra sono in buono stato di manutenzione-conservazione; per quanto riguarda il piano interrato sono invece in discreto stato di manutenzione a causa della presenza di infiltrazioni, sia da solaio di copertura, sia di risalita dalle murature perimetrali che si manifestano con maggiore intensità nelle zone che sono state oggetto dei lavori di ampliamento nel 1998 (Cfr. Pratica edilizia 24/98).

- a) **Impianto di riscaldamento**: l'abitazione è dotata di impianto autonomo con caldaia a gas e caloriferi in alluminio. Per quanto riferito dalla proprietà: "...detto impianto presenterebbe diffuse perdite eliminabili con costose opere di riparazione e/o modifica, pertanto da alcuni anni l'impianto di riscaldamento non viene utilizzato e d è stato sostituito da pompe di calore collocate in ogni locale con relative unità esterne...";



b) impianto elettrico: è sottotraccia (non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto);

c) impianto idrosanitario:

-**piano terra**- l'abitazione è dotata di n. 1 cucina con relativi attacchi, 2 servizi, di cui il primo con doccia e l'altro con vasca; 1 doccia esterna sul cortile in prossimità di una vasca idromassaggio, **in disuso da tempo**;

-**piano interrato**- due bagni di cui uno con doccia e l'altro incompleto; 1 doccia nel locale sauna.

Figura 13: - piano terra-
vetrata vista lago zona soggiorno



Corridoio zona notte



Figura 14: piano interrato.

Scala interna di collegamento P.T-P. Int. Corridoio disbrigo

Soggiorno



Bagno

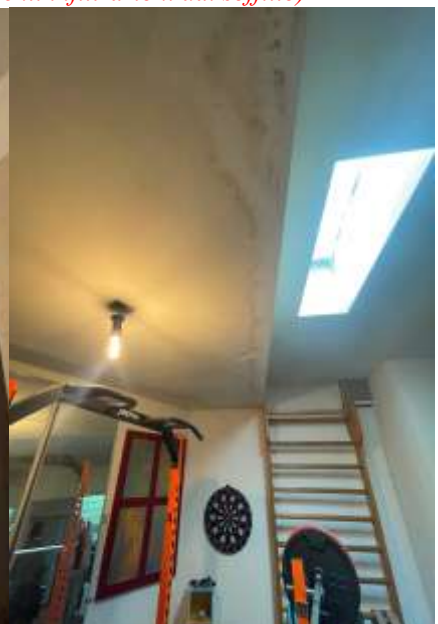
Bagno

Bagno



Lavanderia

Bagno-Sauna (N.B. sono presenti infiltrazioni dal soffitto)



r quanto riferito dalla proprietà "... detto impianto presenterebbe diffuse perdite di acqua sulla linea di adduzione



che dal contatore collega l'impianto come attestato dall'elevato importo delle bollette emesse dall'ente erogatore...”;

- d) -sistemi antiintrusione -l'abitazione è dotata di sistema di allarme;
- e) -linea raccolta e smaltimento acque bianche- l'abitazione è dotata di gronde, pluviali, caditoie per la raccolta e il convogliamento delle acque bianche con spargimento in superficie;
- f) linee di raccolta e convogliamento acque nere- per quanto risulta dalla documentazione esaminata (P.E. n. 280/270) e come confermato dalla proprietà, le acque nere dell'abitazione sono convogliate in due fosse biologiche e quindi in un pozzo perdente;
- g) -condotte e canne fumarie- le cucine sono dotate di condotte di esalazione dei fumi di cottura;
- h) pavimenti e rivestimenti - al piano terra i pavimenti sono in parquet, di buona qualità, fatta eccezione per i servizi che sono in ceramica, come i rivestimenti; al piano interrato sono realizzati in ceramica di buona qualità;
- i) gli intonaci interni sono al civile, parte in tinta e con parti rifiniti con grassello di calce opaco;
- l) la scala interna di collegamento, tra il piano terra e interrato, è realizzata in ferro e vetro;
- l) le porte interne del piano terra sono di legno decorate in stile *(Cfr. Figura 13)*.

B.4.2 - Determinazione superfici commerciali – Si riportano di seguito, nella *Figura 14-15-16*, le planimetrie dello stato di fatto esistente, relativamente al piano terra e interrato e la tabella con le superfici rilevate graficamente e integrate da misurazioni in sito. Le superfici verranno ragguagliate, in relazione alle loro caratteristiche omogenee, avuto riguardo al livello di piano, alla loro destinazione d'uso, allo stato di manutenzione e conservazione.

I coefficienti di riduzione applicati alla presente relazione sono i seguenti:

- **0,50** cantina esterna al perimetro dell'edificio;
- **0,90** per i locali seminterrati a destinazione abitativa;
- **1,00** per le parti destinate ad abitazione piano terra;
- **0,30** per le zone a tettoia (con telo);
- **0,20-0,25** per le terrazze e zone pavimentate vista lago;
- **0,15-0,20** per le aree a marciapiede, cortile pavimentato;
- **0,05** per le aree a giardino- camminamenti.

Le superfici relative alle parti abusive non saranno considerate ai fini della valutazione poiché i costi per l'operazione di regolarizzazione e o di ripristino, assorbono il probabile valore delle stesse, fatta eccezione per la corrispondente porzione di pavimentazione e/o terreno occupato.



Figura 15: Planimetria con indicato le superfici, che sono state riportate nella tabella riepilogativa di cui alla Figura n. 15.



D1-D2 Tettoia porzioni tipo

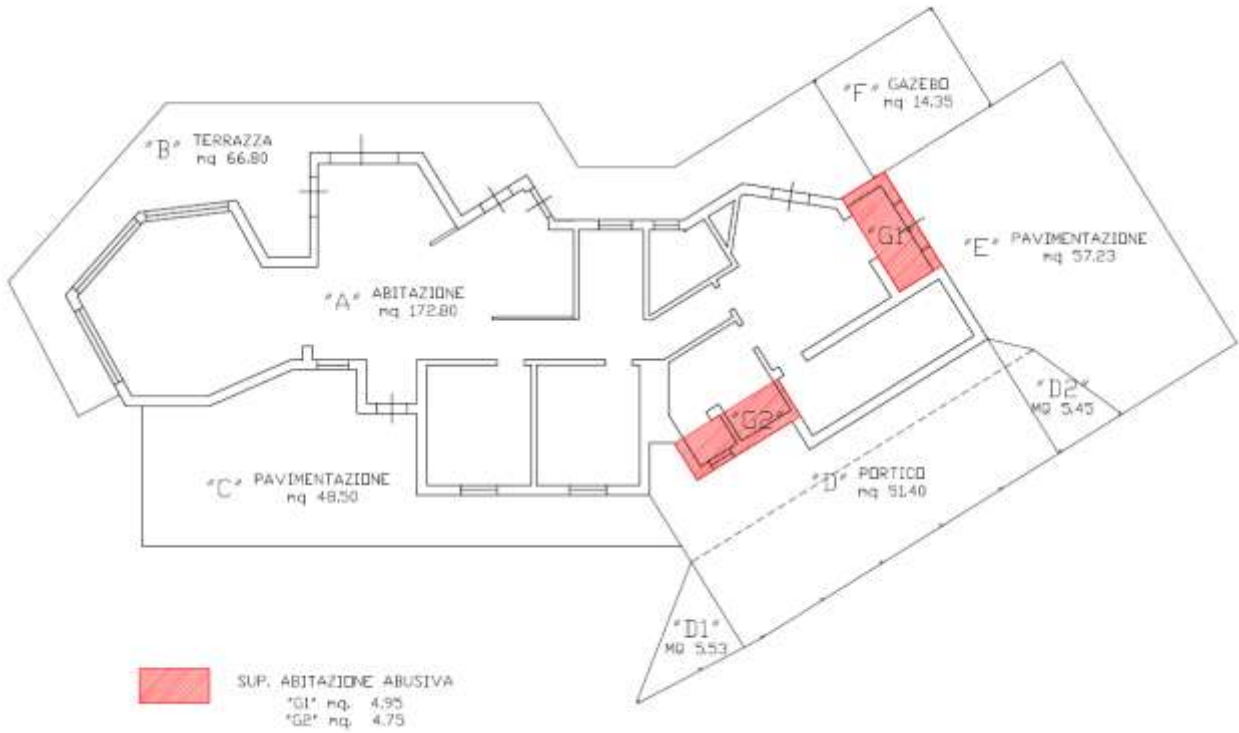
F Gazebo in ferro circa mq 14.35



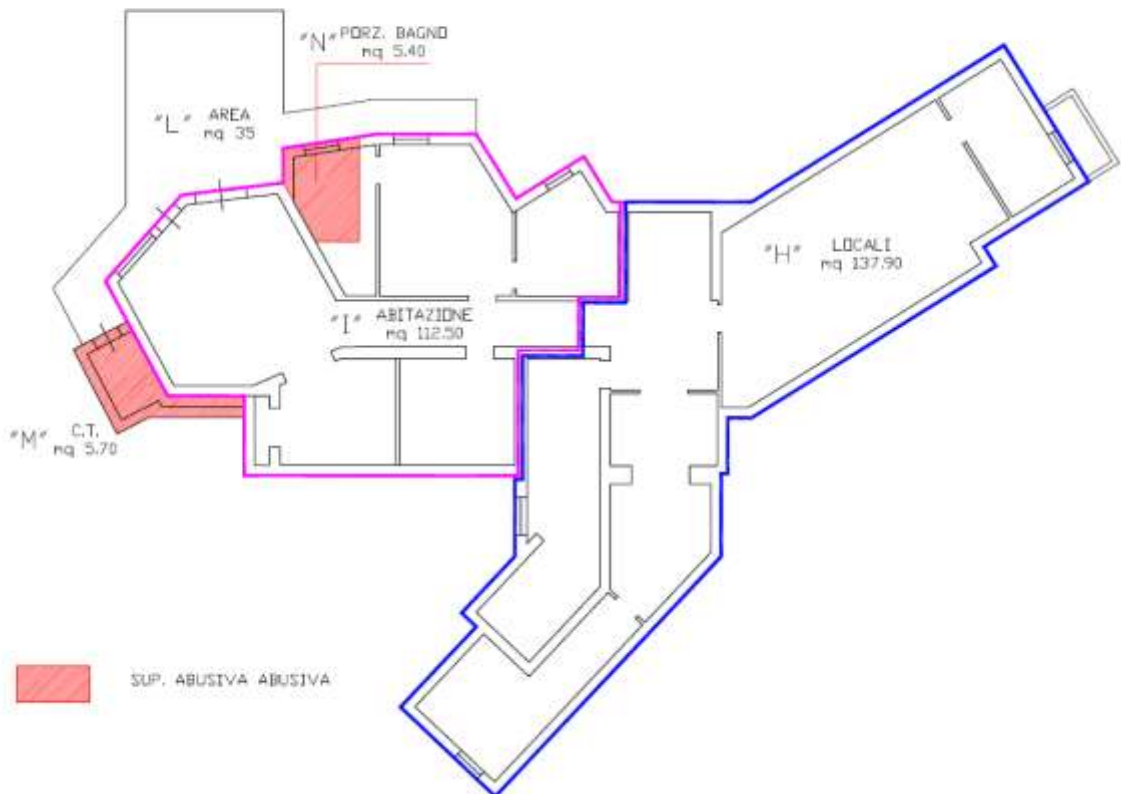
Y Locale tecnico in muratura



Sub. 6



Sub. 7
Sub. 6



-Determinazione superfici commerciali

Figura 17: Tabella schema calcolo superficie commerciale (ragguagliata) relativa al compendio immobiliare in esame.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PADENGHE D.G. VIA DEL FIENILE n. 7										
N	U.I.	piano		Descrizione	Superficie lorda mq	Superficie abusiva mq	Superficie coperta mq	Coefficiente di Raguaglio	Superficie e raguagli	Totale superficie Raguagliata
1	295 sub 6	terra	A	Appartamento VEDI FIGURA 14	172,80			1,00	172,80	
			B	Terrazza vista lago	66,80			0,20	13,36	
			C	Camminamenti esterni lato ovest	48,50		48,50	0,15	7,28	
				Camminamenti esterni ingresso carroia	160,00		160,00	0,15		
			D	Camminamenti esterni lato ovest zona portico PARCHEGGIO AUTOMOBILI	51,40		51,40	0,3	15,42	
			D1	Appendice zona a portico (da rimuovere abusiva) N.B. si considera la sola pavimentazione.	5,53		5,53	0,15	0,83	
			D2	Appendice zona a portico (da rimuovere abusiva) N.B. si considera la sola pavimentazione.	5,45		5,45	0,15	0,82	
			E	Parte pavimentata con doccia e idromassaggio	57,23		57,23	0,15	58,20	
			F	Terrazza vista lago (gazebo con copertura chiusa da rimuovere)	14,35		14,35	0,20	2,87	
			G1	Superfici abusive (da rimuovere superficie stimata graficamente) N.B. si considera la sola pavimentazione.	4,95	4,95	4,95	0,20	0,99	
			G2	Superfici abusive (da rimuovere, superficie stimata graficamente) N.B. si considera la sola pavimentazione.	4,75	4,75	4,75	0,20	0,95	
				Y	Volume tecnico abusivo (da demolire superficie stimata graficamente)	7,00	7,00			
	Z	Gazebo in ferro chiuso in copertura e sui lati con telo (da rimuovere, superficie stimata graficamente)	35,00	35,00						
		interrati	H	Locali accessori	137,90		137,00	0,50	68,95	342,46
2	295 sub 7	interrato	I	Appartamento SEMINTERRATO	112,50		112,50	0,85	95,63	
			L	Camminamenti esterni sotto balcone	35,00		35,00	0,20	7,00	
			M	C.T. Caldaia (abusiva) N.B. si considera la sola pavimentazione.	5,70	5,70	5,70	0,20	1,14	
			N	Bagno (abusiva) N.B. si considera la sola pavimentazione.	5,40	5,40	5,40	0,20	1,08	
						62,80			104,85	
				Superficie coperta			647,76			
3				Superficie catastale lotto		2.300,00				
				Superficie scoperta		1.652,24	0,05	82,61	82,61	
									529,92	
				Superficie commerciale ragguagliata complessiva mq					529,92	

Le superfici sono state verificate in sito mediante misurazioni dirette. Sono comunque possibili lievi scostamenti tra lo stato dei luoghi e le misure riportate, poiché la planimetria dell'abitazione è



irregolare con murature non perpendicolari. Tuttavia, si precisa che le eventuali differenze non incidono ai fini della stima poiché **la valutazione finale** è da considerarsi a corpo e non a misura.

CAPITOLO C

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

C.1 – POSSESSO - Per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo, l'abitazione e l'autorimessa sono utilizzate dalla proprietaria con la propria famiglia.

C.2 - VALORE LOCATIVO-

L'immobile è occupato dalla proprietaria.

CAPITOLO D

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale , anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: eventuali cause in corso passive ed attive .



D-1 - ESISTENZA DI FORMALITÀ E VINCOLI -

D.1.1 -Iscrizioni Pregiudizievoli- come indicato nel quesito, si è esaminata la certificazione notarile allegata ai documenti di causa e sono state eseguite le visure telematiche di verifica e aggiornamento mediante ricerca, eseguita con il codice fiscale della proprietaria (Cfr. *Allegati al n.3*), presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 27/07/2023. Si allegano inoltre le note di iscrizione/trascrizione relative alle formalità n.ro: 1-2-3-4-5-6, rispettivamente allegate alla presente ai numeri (*Allegati n.ro -14-15-16-17-18 -19*), riportate di seguito:

Visura a carico di:

Luogo di nascita S [REDACTED] Sesso F, Codice fiscale [REDACTED], Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 27/07/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 30/06/1987

1-ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2011 - Registro Particolare 7938 Registro Generale 35926

Pubblico ufficiale CASONE CRISTIANA Repertorio 138339/14552 del 03/08/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Padenghe Sul Garda (BS) Soggetto Debitore.

Ipoteca volontaria per mutuo fondiario capitale € 600.000,00, somma iscritta totale € 1.200.000,00 durata 30 anni carico abitazione foglio 2 particella 295 subb. 6-7

-8. (Cfr. *Allegato 14*).

2 -ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2014 - Registro Particolare 5080 Registro Generale 29887

Pubblico ufficiale Cascone Cristiana, Repertorio 146865/18603 del 04/09/2014. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Padenghe Sul Garda (BS) soggetto debitore. **Ipoteca volontaria per capitale € 335.000,00, somma iscritta di totale € 670.000,00, durata 19 anni a carico abitazione, foglio 2 particella 295 subb. 6-7 -8** (Cfr. *Allegato 15*).

3-ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2019 - Registro Particolare 306 Registro Generale 2142

Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-riscossione repertorio 3671/2219 del 16/01/2019 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo immobili siti in Padenghe sul Garda (BS) soggetto debitore. **Ipoteca derivante da ruolo per capitale € 66.584,64, somma iscritta totale € 133.169,28 carico abitazione foglio 2 particella 295 subb. 6-7** (Cfr. *Allegato 16*).

4- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2022 - Registro Particolare 1386 Registro Generale 7455



Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-riscossione, repertorio 5015/2222 del 24/02/2022, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo immobili siti in Padenghe sul garda (BS) soggetto debitore (*Cfr. Allegato 17*). **Ipoteca derivante da ruolo per capitale € 22.169,43, somma iscritta totale € 44.338,86 a carico abitazione foglio 2 particella 295 subb. 6-7.**

5- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2023 - Registro Particolare 17586 Registro Generale 25204 Pubblico ufficiale, uff. giud. UNEP presso Corte d'Appello di Brescia, Repertorio 3562 del **09/06//2023** atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Padenghe sul Garda (BS). **Si precisa quanto segue:** - *la signora Ejesdotter Ingrid Katarina Charlotte è nata in Laholm (Svezia) il 30.04.196.- gli immobili, meglio descritti nella sezione b – immobili della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 1.036.872,33 oltre interessi e spese fino al soddisfo. La Amco - Asset Manager Ment company S.P.A. (già S.G.A. S.P.A.) con sede in Napoli alla via Santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa DALL' avv. Giuseppe Ravasio (C.F. RVS GPP 60R16 H351T) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Bergamo alla via Gian Maria Scotti n. 11 (*Cfr. Allegato 18*).*

6- RICHIESTA AL TRIBUNALE DI BRESCIA IN DATA 31/07/2023, da parte dell'Agenzia delle Entrate – riscossione per essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma, che sarà ricavata dalla vendita degli immobili, espropriandoli sino alla concorrenza di € 85.390,36 compresi gli accessori di legge maturati. (*Cfr. Allegato 19*). Riguardo ai titoli di provenienza si rimanda all'elenco riportato al capitolo A e allegati in copia ai nn. 2-3-4-5. In ogni caso, per un esame puntuale di tutte le formalità, riguardanti sia l'esecutato, sia i beni immobili in esame, si rimanda anche alla relazione notarile allegata al fascicolo e alle visure allegate.

D.2 - VINCOLI E ONERI-

Le unità immobiliari in esame costituiscono una porzione di un edificio singolo di unica proprietà. Non sussistono oneri di natura condominiale, fatta eccezione per le opere di manutenzione del tratto di stradella privata che insisté a nord ovest della particella 121 della lunghezza di circa mt 30,00. Per quanto emerge dalla documentazione esaminata e come di fatto esistente in sito, l'accesso carraio e pedonale alla proprietà in esame avviene transitando su striscia di area a nord, insistente sulla particella 121 di proprietà di terzi, in forza di servitù costituita con atto notaio Barzisa del 25/09/1972 n.



134759/12190 di rep., trascritto a Brescia il 28/09/1972 nn. 15648/11624 e richiamato nei successivi atti in data 03/08/1983 e 28/04/1975 (Cfr. allegati 5-6).

CAPITOLO E

<p>- E - Regolarità edilizia ed urbanistica</p> <p><i>1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;</i></p> <p><i>indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di</i></p>
--

E.1 - PROVVEDIMENTI EDILIZI -

E.1.1 -Accesso agli atti- Previa richiesta di accesso agli atti, trasmessa all'Ufficio tecnico competente a mezzo PEC, in data 02/08/2023 e in data 03/08/2023, il comune di Padenghe s. G. in data 25/08/2023 (Cfr. Allegato 21) ha trasmesso alla scrivente, mediante piattaforma WE- TRANSFER, copia della documentazione presente nell'archivio comunale relativa ai provvedimenti edilizi che hanno interessato le u.i. in esame. La documentazione trasmessa dal comune è riportata, in ordine cronologico, nella tabella che segue.

N.	PRATICA EDILIZIA			DOCUMENTO	NOTE
	ALLEGATI	DATA	PROT.		
1	n. 21-A-B-	22/08/1970	n. 280	LICENZA EDILIZIA intestata a Loda Francesco, successivamente volturata a nome di Maestri Oreste in data 06/12/1972.	Progetto di costruzione edificio su area di cui ai mappali 1823-1824. Ordinanza sospensione lavori. Nota del 25/11/1972 prot. 3033.
	n. 21-C -D	Deposito C.A.		Nullaosta Prevenzione incendi VV. FF. Rilasciato in data 02/02/1973 Prot. n. 1161/015762 per box automezzi (max 3 autovetture) centrale termica sup. a 30.000 Kcal /h.	Denuncia Inizio lavori
		25/11/1972	Prot. 4498 Genio Civile (BS)		19-20 /01/1973
		Collaudo (Allegato 22 B) 07/07/1973			Denuncia Fine lavori 01/07/1973
n. 21-D	13/12/1972	3165	licenza edilizia in variante approvata nella seduta della commissione edilizia in data 07/12/1972 con la prescrizione di “non rendere abitabile i locali al piano interrato” . Conformità riscontrata nel corso del sopralluogo del 24/04/1974 ¹³		
2	22- A-b	20/06/1974	Ispezione sanitaria in data 24/04/197	AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ. (Mappale 121/b)	Con decorrenza dal 24/04/1974



			4		
3	23A	30/12/1988	1075 P.G.	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA – n. 117/C Concessione Edilizia richiesta in data 29-03-1986 da ██████████, successivamente, volturata a nome di Fava Giuseppe e Bulgarini Maria a seguito richiesta in data 15/03/1990 prot.962.	Per: tamponamento e chiusura 2 finestre al piano seminterrato; apertura n. 1 finestra al P.I; formazione locale deposito attrezzi
4	24	13/08/1998	n. 24/98-	CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/98 Reg n. 1160 Prot. intesta a ██████████	Lavori di adeguamento igienico sanitario e formazione porticato per posti auto coperti e chiusura scivolo
				Dichiarazione di assenso dal vicino	Dichiarazione inizio lavori
				17/03/1998 depositata in data 18/03/1998 rep. 1160.	27/08/1998 prot. 3022
5			468/2022		

Lo scrivente perito non può assumere alcuna responsabilità riguardo alla completezza della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio poiché, non avendo accesso ai registri e agli archivi, non può garantire che quanto messo a disposizione costituisca la completa documentazione effettivamente esistente.

E.1.2 -Situazione urbanistica- (Cfr. C.D.U. Allegato 25).

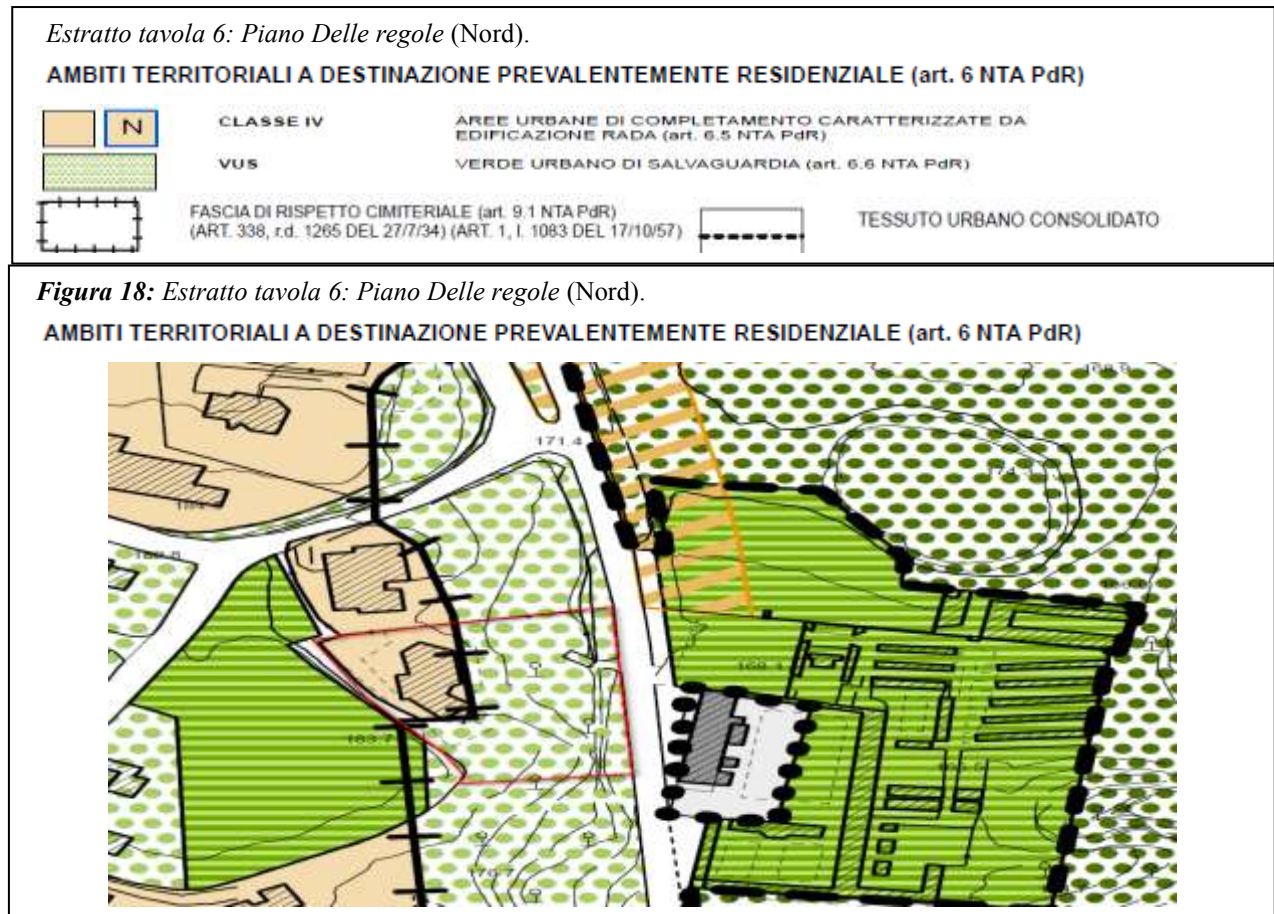


Figura 19: Estratto NTA del PGT.

6.5. CLASSE IV: AREE URBANE DI COMPLETAMENTO CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE RADA.

1. **Definizione.** Trattasi di ambiti parzialmente o totalmente edificati che occupano contesti fragili sotto il profilo paesistico-ambientale: la fascia rivierasca e/o i versanti acclivi del sistema morenico.
2. **Finalità e obiettivi.** Contenere il rafforzamento di tali ambiti, favorendo al contempo la loro riqualificazione, valorizzando la componente vegetazionale che già caratterizza i singoli lotti al fine di meglio integrare le costruzioni nel contesto paesaggistico.
3. **Destinazioni d'uso.**

DESTINAZIONE	AMMESSA	NON AMMESSA
RESIDENZA 1a: residenza 1b: residenza agricola 1c: residenza extra agricola in aree agricole, etc. 1d: residenza di servizio 1e: residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	Residenza 1a, 1d (quota massima di sip pari al 100% del totale ammissibile o esistente, con minimo 80%)	Residenza 1b, 1c, 1e
TURISTICO 2a: strutture alberghiere (alberghi, hotel, alberghi diffusi, conhotel) ad esclusione delle residenze turistico-alberghiere (RTA) 2b: strutture extraalberghiere (motel, villaggi turistici, campeggi, aree di sosta) 2c: attività ricettive non alberghiere (case per ferie, ostelli, foresterie, rifugi)	Turistico 2a, (quota massima di sip pari al 20% del totale ammissibile o esistente)	Turistico 2b, 2c,
DIREZIONALE 3a: complessi per uffici 3b: studi professionali 3c: uffici complementari ad altre attività	Direzionale 3b, 3c (quota massima di sip pari al 20% del totale ammissibile o esistente)	Direzionale 3a
COMMERCIALE 4a: esercizi di vicinato 4b: media distribuzione di vendita 4c: grande distribuzione di vendita 4d: centro commerciale 4e: autoazioni ed esposizioni merceologiche 4f: pubblici esercizi 4g: distributori di carburante	Commerciale 4a, 4f, 4g (quota massima di sip pari al 20% del totale ammissibile o esistente)	Commerciale 4b, 4c, 4d, 4e, 4g
PRODUTTIVO 5a: produttivo extra agricolo in aree extraurbane 5b: artigianato di servizio 5c: attività non riconosciuta negli ambiti di piano 5d: artigianato e industria 5e: depositi a cielo aperto	Artigianato di servizio 5b (quota massima di sip pari 200mq)	Produttivo 5a, 5c, 5d, 5e,
AGRICOLO 6a: depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola 6b: allevamenti zootecnici familiari 6c: allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione 6d: allevamenti zootecnici oltre il limite di cui al punto 6c 6e: serre 6f: attività agrituristiche		Agricolo 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f
ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE	Attrezzature e impianti di interesse generale (cfr Piano dei Servizi)	Discoteche e sale da ballo

4. Indici e parametri.

- a) *Indice di edificabilità fondiaria:* 0,05 mq S.I.p/mq SF.
 b) *Indice di edificabilità fondiaria aggiuntivo:* 0,02 mq S.I.p/mq SF.

Comune di Padenghe sul Garda - Norme Tecniche di Attuazione del PdR – pagina 59

E.1.3 – Indicazione delle superfici in relazione alla diversa destinazione urbanistica-

a) Parte del lotto, stimata graficamente in circa **mq 783,00**, è **individuata come** area urbana di **completamento, caratterizzata da edificazione rada**, definita all'art. 6.5 delle N.T.A DEL P.D.R.; in tale ambito sono previsti i seguenti parametri:



a1) indice di edificabilità mq 0,05 mq di S.L.P.¹⁴/mq sup. fondiaria

corrispondente quindi mq 783,00 * 0,05=

mq 39,15 Slp;

a2) indice di edificabilità aggiuntivo mq, 0,02 mq di S.L.P./mq sup. fondiaria

corrispondente quindi mq 783,00 * 0,02=

mq 15,66 Slp;

Totale superficie (SLP) ammissibile

mq 54, 81 Slp;

inferiore all'esistente **non è quindi consentito alcun aumento di SLP.**

Le superfici oggi edificabili in ambito residenziale sono inferiori alla **superficie esistente**, dunque allo stato attuale NON è possibile effettuare alcun ampliamento di tipo residenziale.

¹⁴ Superficie lorda di pavimento (SLP)

a) Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani, entro e fuori terra, compresi ammezzati e soppalchi, nonché di ogni altra superficie coperta, al lordo delle murature.

b) Non sono conteggiati nel computo delle SLP rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite:

le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e le intercapedini, ovvero le superfici dei sottotetti realizzati con strutture murarie interne tali da rendere impraticabili i sottotetti stessi;

solai e sottotetti accessibili con altezza media inferiore a ml 1,50.

le superfici interamente occupate da impianti tecnologici fissi nel limite del 10 % della Slp; non è previsto limite relativamente ai fabbricati con destinazione (o, comunque, a prevalente destinazione) produttiva.

i porticati ovvero i loggiati assoggettati all'uso pubblico, esistenti alla data di adozione delle presenti norme i piani terra a pilotis esistenti alla data di adozione delle presenti norme, purché di uso comune;

I porticati e le logge a destinazione residenziale aperti su almeno due lati per una quota massima del **40% della Superficie Coperta** o aperti su almeno un lato ma con profondità inferiore a ml 1,50; per le altre destinazioni d'uso la superficie scomputabile è pari o inferiore al 20% della superficie coperta;

i pergolati e i gazebo entro i limiti definiti rispettivamente alla lett. b) e d) del c. 3 del presente articolo;

le coperture piane praticabili solo se prive di manufatti e/o strutture ombreggianti quali: pergolati, tettoie, gazebi, ecc.;

i locali completamente interrati e le porzioni di fabbricato seminterrate, solo nel caso di piano naturale di campagna non orizzontale, fino alla sporgenza massima ammessa di 1,00 m, tra la quota naturale del terreno e il pavimento finito del piano terra, aventi altezza utile inferiore o uguale, in ogni punto, a 2,50 m. **Tali locali saranno esclusi dal conteggio della SLP solo se: privi dei requisiti di autonomia funzionale; destinati a parcheggi e relativi spazi di manovra, depositi, magazzini, cantine e locali di servizio direttamente connessi alle attività, alle unità immobiliari o agli spazi condominiali posti ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni.** I locali interrati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche se di altezza superiore a 2,50m, non possono essere conteggiati come slp e quindi oggetto di compensazioni volumetriche. Tali locali dovranno avere un rapporto aereo illuminante inferiore 1/10;

La superficie dei vani scala a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale;

Le scale aperte, non tamponate da murature e/o infissi, e non coperte;

le superfici adibite al ricovero delle autovetture poste totalmente fuori terra di edifici residenziali realizzati ex novo, se nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

1. trascrizione e registrazione di apposito vincolo di pertinenzialità;

2. altezza all'intradosso dell'eventuale fabbricato inferiore a m 2,40;

3. la struttura sia aperta su almeno tre lati e comunque per non meno del 50% del perimetro;

4. interessare una superficie non superiore a 1mq ogni 10mc;

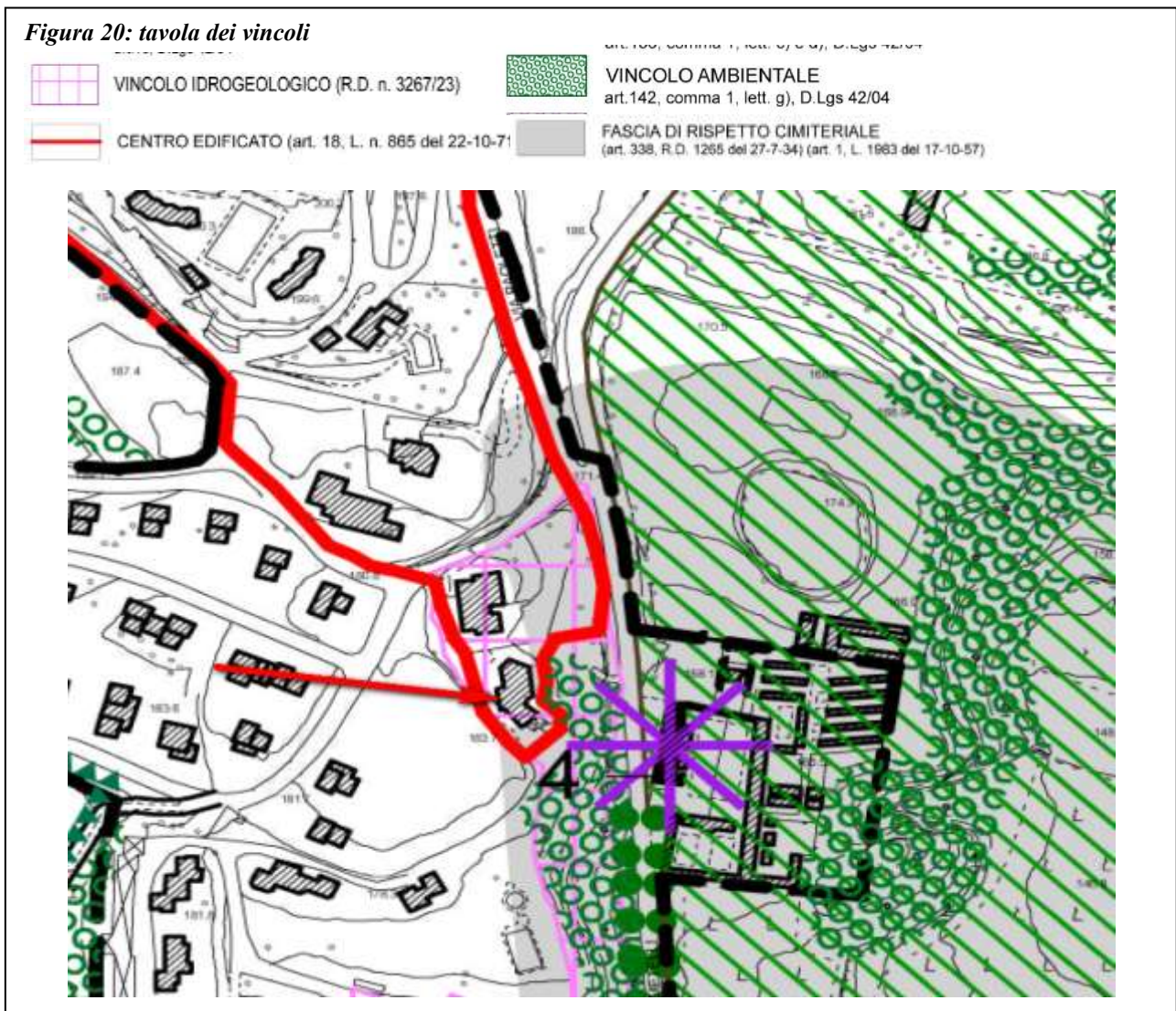
Sono inoltre esclusi dal computo, limitatamente agli interventi riguardanti le strutture turistico-ricettive e direzionali (complessi per uffici 3a), le superfici destinate ai vani scala nonché le parti completamente interrate aventi destinazioni complementari e accessorie, quali: sale per riunione e convegni, piscine, cura del corpo, fitness, guardaroba, dispense, eccetera, purché queste non costituiscano autonoma attività distinta da quella prevalente, ma siano asservite alla stessa attraverso impegno unilaterale da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

c) Ai sensi dell'articolo 2 comma 8 della L.R. 7/2017, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattiva del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.



La rimanente parte del lotto stimata (per differenza) in circa **mq (2.300 -783,00) 1.517**, è situata in ambito **vus (verde urbano di salvaguardia)** definito all' art. 6.6 delle N.T.A. del PDR.¹⁵

E. 1.4 -Vincoli Urbanistici-(art. 338 R.D. 1265 del 27-07-1934) art. 1 L. 1983 del 17-10-1957);



Per quanto emerge dal CDU rilasciato dal Comune di Padenghe in data 06-09-2023,¹⁶ (Cfr. allegato 2, cui si rimanda per una descrizione più completa riguardo ai vincoli insistenti sul lotto), la costruzione in esame è oggetto dei seguenti vincoli:

1.3.1 -Parte soggetta a **vincolo Idrogeologo** (R.D. n. 3267/23);

1.3.2 -Parte soggetta a **vincolo ambientale** (art. 142 comma 1-lettera g) D.lgs. 42/04;

¹⁵ **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**

Modificate in recepimento alle controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante al piano delle regole del PGT adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 13/07/2017 e approvato con DCC n. 59 del 29/11/2017 (art. 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.).

¹⁶

Piano Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 55 del 31/10/2014 e pubblicato sul BURL n. 17 del 22/04/2015 serie inserzioni e concorsi e successive varianti approvate ai sensi di legge.



1.3.3 - Fascia di rispetto cimiteriale¹⁷.

Per quanto emerge dall'estratto di cui alla Tav. dei vincoli, la fascia di rispetto cimiteriale di mt 50,00 (Cfr. Allegato 24) lambisce tutto il fronte dell'abitazione che prospetta verso il cimitero. Nella planimetria relativa alla tavola dei vincoli oggi vigente, la fascia di rispetto dal cimitero (identificata con campitura grigia), [...] *passa al confine dei muri perimetrali delle abitazioni* [...] 18 (Cfr. Figure 17 -19).

E.1.5 -Centro edificato- art. 18 legge 865 del 22/10/1971.

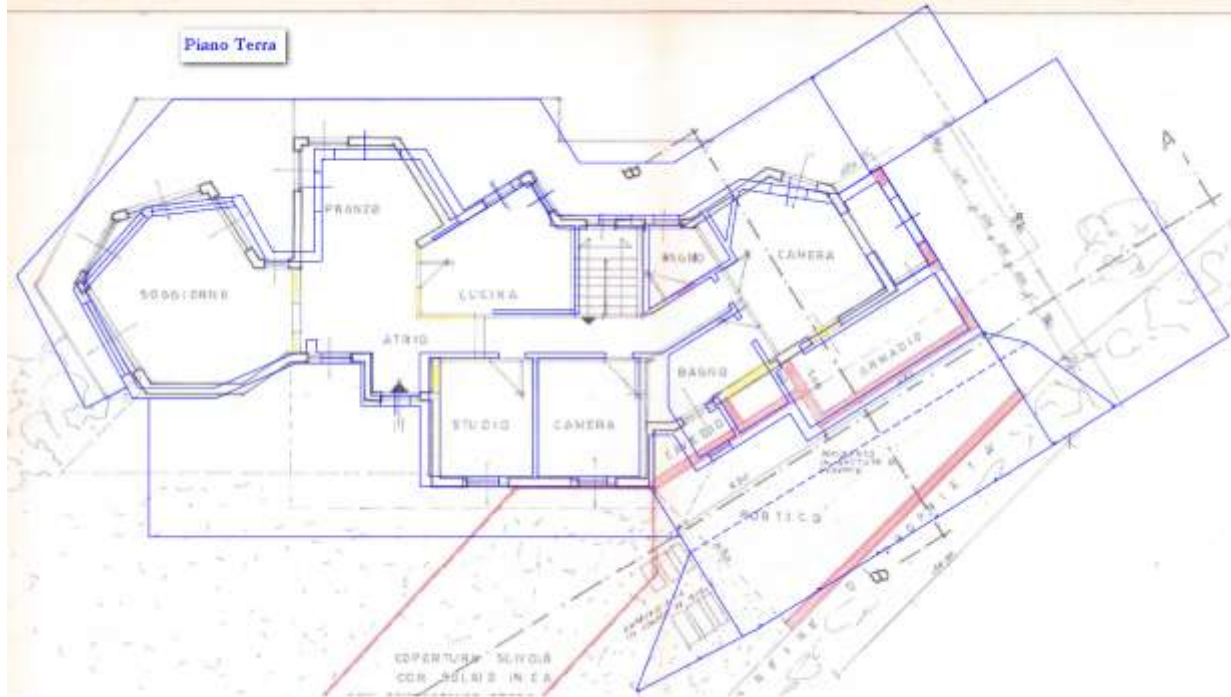
E.1.6 - Regolarità Edilizia e Urbanistica -Sotto il profilo compositivo l'edificio presenta in pianta una forma allungata irregolare, con muri perimetrali non perpendicolari, ognuno dei quali presenta angolazioni diverse. Peraltro, gli elaborati grafici di progetto sono, per la maggior parte, privi di misure interne ed esterne. Tale situazione rende **non** agevole sia la definizione delle *differenze* rilevabili tra la rappresentazione grafica, risultante dagli elaborati di progetto e lo stato dei luoghi, sia la definizione qualitativa e quantitativa delle effettive difformità esistenti.

A parere dello scrivente, Per definire tali aspetti, con la necessaria precisione, tenuto conto dello stato dei luoghi e della natura irregolare del terreno e del significativo dislivello esistente è necessario eseguire **un rilievo celerimetrico quotato dell'intero lotto**, avuto riguardo ai **confini** (perimetro del lotto), alla posizione dei camminamenti, alle parti pavimentate, ai muretti di contenimento e da riportare graficamente. La predisposizione della documentazione suddetta è imprescindibile per l'attivazione di un necessario confronto con i funzionari della P.A. volto alla definizione delle incongruenze e difformità esistenti, parte delle quali, come sopra descritto, sono riconducibili anche alla lacunosa rappresentazione grafica dei progetti depositati presso il comune. Come sopra indicato, tale attività è propedeutica alla definizione delle varie tipologie di abuso e alla determinazione del costo necessario per la regolarizzazione edilizia e urbanistica delle medesime. **Si segnala che la suddetta attività, non rientra nell'incarico affidato allo scrivente e per la complessità della situazione rilevata, necessita di una adeguata istruttoria che non è possibile affrontare in modo adeguato e concreto nella fase attuale.**

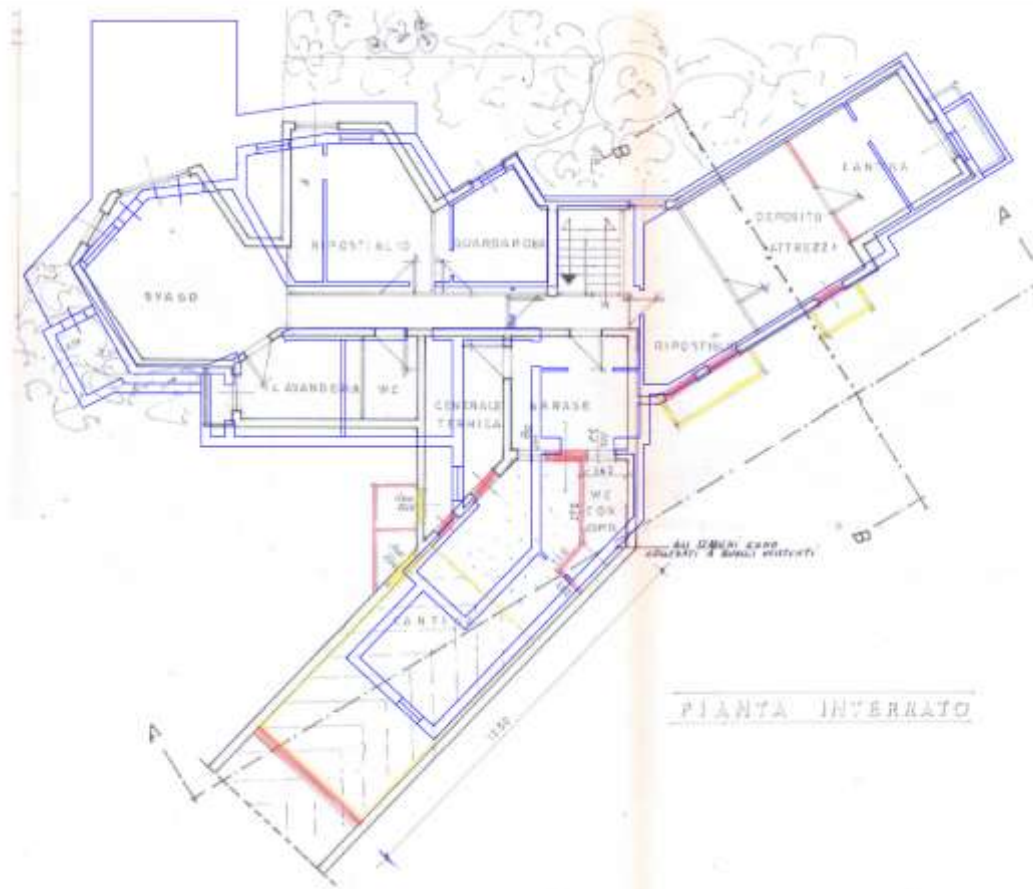
¹⁸ Cfr. Allegato 28 chiarimenti forniti dal comune.



Figura 21: Piano Terra - difformità edilizie rilevate rispetto alla **Pratica edilizia n. 24/98**
 Le linee in colore **Blu** sono di rilievo dello stato di fatto attuale.



Piano Interrato



Sulla base della documentazione grafica messa a disposizione dal comune, sovrapposta al **rilievo della situazione effettivamente esistente in sito**, emergono difformità e incongruenze sinteticamente riconducibili a imprecisioni esecutive, opere approvate ma non eseguite, opere eseguite ma non approvate, opere demolite non più esistenti, il tutto come sommariamente (ma non esaustivamente) rappresentato nelle planimetrie riportate nella *Figura 20*, fatto salvo eventuali ulteriori incongruenze all'esito della necessaria attività sopra descritta.

E. 2 - STIMA ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE-

E.2.1 - Finestra per sanatoria edilizia-Nelle vendite d'immobili all'asta è possibile usufruire della *"finestra per richiedere la sanatoria delle opere abusive"* **presentando apposita domanda ai competenti uffici comunali entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento**, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi.

E.2.2 -Sanabilità delle difformità edilizie rilevate- Riscontrata la presenza di illeciti edilizi entro i suddetti centoventi giorni dall'emissione del decreto di trasferimento sono possibili le seguenti 3 procedure:

- 1) Condono edilizio "tardivo" *quando le ragioni del credito, che hanno generato la procedura, devono essersi formate prima della data di entrata in vigore della legge sul condono edilizio (L. 47/85) e sue successive modifiche e integrazioni¹⁹ da ultimo il Terzo condono che riguardava le opere abusive completate entro del 31 marzo 2003²⁰*
- 2) Sanatoria edilizia ordinaria; *laddove non sussistano i requisiti previsti nel primo caso è possibile utilizzare un'altra procedura denominata accertamento di conformità²¹ che consente la possibilità di regolarizzare gli illeciti edilizi, anche gravi, prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/01.*

¹⁹ In Italia ci sono stati tre provvedimenti di Condono Edilizio. O meglio, è stata emanata una legge sul condono edilizio "riesumata" due volte successive: L. 47/1985: primo Condono, quello più estensivo e capace di regolarizzare abusi e illeciti di ogni tipo; L. 724/1994: secondo condono, che riapriva i termini del primo con limitazioni e condizioni aggiuntive; L. 326/2003: terzo condono, che riapriva i termini del primo con limitazioni e condizioni maggiori, oltre a quelle disposte dalle Regioni. La datazione **delle ragioni del credito** assume un valore importante perché in base ad essa, si può accedere ai benefici dei tre rispettivi condoni. In altre parole, si può avere accesso ai benefici delle tre norme di condono in funzione all'antioriorità delle ragioni del credito rispetto all'entrata in vigore delle tre leggi di condono edilizio.

²⁰ Il c.d. **"terzo condono edilizio"** è disciplinato dall'art. 32 del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 che, sostanzialmente, "riapre" i termini della sanatoria già introdotta con le Leggi n. 47/85 e 724/94 alle opere realizzate abusivamente e completate entro il 31 marzo 2003.

²¹ E' la procedura prevista a regime ordinario, chiamata appunto sanatoria edilizia. Il risultato della procedura è rilasciare il Permesso di Costruire in sanatoria; se trattasi di illeciti di minor rilevanza, esistono comunque le relative procedure di regolarizzazione fondate sempre sull'accertamento di doppia conformità. Il rispetto della doppia conformità si applica anche per le normative di settore, quali le strutture, impianti, eccetera; inoltre occorre regolarizzare anche gli eventuali aspetti vincolistici, tutt'altro trascurabili (Paesaggistica, Beni culturali, idrogeologici, e molti altri).



3) CILA tardiva²²; Le opere regolarizzabili con la CILA tardiva sono quelle definite dall'art. 6-bis del D.P.R. 380/01.²³

E.2.3 -Periodo di esecuzione opere abusive-

Riguardo alle ragioni del credito, si segnala che le ipoteche originarie, a garanzia di due mutui fondiari, risultano rispettivamente iscritte in data 11/08/2011 e in data 17-09-2017 (Cfr. Allegati 14-15). Invece, riguardo alla data di esecuzione delle opere abusive si segnala che dalla documentazione esaminata sono in parte riconducibili all'esecuzione delle opere di cui alla **P.E. 24 del 1998.**

Pertanto, allo stato attuale, sulla base della documentazione disponibile la regolarizzazione edilizia, potrà avvenire nei termini previsti dall'art. 36, D.P.R. 380/2001, che prevede la doppia conformità agli strumenti urbanistici delle opere eseguite,²⁴ a condizione che le stesse siano conformi allo strumento urbanistico vigente e a quello esistente all'epoca in cui sono state eseguite.

²² A differenza delle altre due procedure, attualmente questa non è soggetta alla verifica di doppia conformità urbanistico edilizia, ma soltanto alla singola conformità presente al momento della presentazione. Inoltre gode di un regime sanzionatorio più mite, perché l'importo massimo previsto è di mille euro. Le opere regolarizzabili con la CILA tardiva sono quelle definite dall'art. 6-bis del D.P.R. 380/01, cioè quelle non riconducibili al Permesso di Costruire e SCIA.

²³ **Art. 6-bis.** Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (*articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016*).

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#).

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

²⁴ Art. 36 del DPR 380/2001 "Testo Unico edilizia" consente la sanatoria degli abusi edilizi cd. "formali", ossia di quegli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o Scia), ma comunque consentiti dal piano urbanistico vigente e che quindi avrebbero potuto essere autorizzati se l'interessato avesse presentato la domanda al comune. Si tratta dunque di uno strumento di sanatoria a regime, da non confondere con il condono edilizio che ha carattere straordinario e riguarda gli interventi abusivi in contrasto con il piano urbanistico.



In caso contrario, si dovrà procedere alla demolizione delle porzioni abusive e al ripristino dello stato dei luoghi. Nel caso di impossibilità a eseguire il ripristino della situazione originaria²⁵, senza pregiudizio alle parti conformi, l'Amministrazione comunale può valutare la fiscalizzazione dell'abuso.

E.3 - STIMA MINOR VALORE PER VIZI E DIFETTI RELATIVI -

1) regolarizzazione edilizia -urbanistica

Per quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione esaminata e dall'esame della situazione esistente per definire sia l'esatto perimetro del lotto, in fatto esistente, rispetto alla rappresentazione della mappa catastale; sia l'effettiva consistenza degli abusi edilizi, al fine di regolarizzare il complesso immobiliare in esame è necessario eseguire preliminarmente quanto segue:

- a) rilevo celerimetro dello stato di fatto esistente riguardo alla posizione recinzione perimetrale dell'intero lotto per verificare la posizione dei confini in fatto esistenti alla mappa catastale; perimetro esterno del fabbricato al piano terra e al piano interrato, con particolare riferimento alla superficie coperta dell'abitazione; posizione cancelli, manufatti, percorsi nel giardino, scale, parti pavimentate; esatta posizione del volume tecnico in muratura e del gazebo, rispettivamente identificati con le lettere F-Z , esistenti nel giardino; punti luce, pozzetti, biologiche, pozzi perdenti;
- b) posizionamento dell'abitazione e accessori esistente rispetto a quanto graficamente riportato nella mappa catastale, al fine di rettificare/integrare la mappa catastale e le planimetrie catastali;
- c) definizione sanatoria edilizia e regolarizzazione dell'immobile (demolizione) riguardo ad eventuali opere non sanabili e ottenimento del titolo edilizio in sanatoria.

2) Verifica impianto di riscaldamento, idrosanitario e linea di adduzione acqua

- a) Per quanto riferito dalla proprietaria, l'abitazione è riscaldata con singole pompe di calore, dotate di *split* e macchine esterne, pur essendo dotata di impianto di riscaldamento con caldaia e caloriferi;

²⁵ Part. 34, comma 2, infatti, non riserva al privato la scelta tra sanzione reale e sanzione pecuniaria, correlando l'irrogazione della seconda al dato oggettivo del pregiudizio arrecato dalla demolizione parziale alla parte di edificio eseguita in conformità. Questo il testo della norma: "2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".



b) per quanto viene riferito dalla proprietà, l'impianto di adduzione dell'acqua (dal punto di consegna, contatore esterno alla proprietà fino all'interno dell'abitazione, nel collettore di distribuzione), presenta da tempo una sensibile perdita non ancora localizzata;

c) la porzione di piano interrato esterna al perimetro dell'edificio, realizzata a seguito trasformazione dello scivolo di ingresso in spazi accessori (palestra, lavanderia, sauna e cantina) presenta notevole umidità, in parte riconducibile alle infiltrazioni dal solaio di copertura verosimilmente per rottura o difetto del manto di impermeabilizzazione; in parte riconducibile a umidità di risalita dalle fondazioni perimetrali verosimilmente per mancata adozione di sistemi di protezione dall'umidità nella fase costruttiva.

Si precisa, per quanto *occorrer possa* che gli oneri per l'espletamento dell'attività di regolarizzazione catastale, ripristino e regolarizzazione edilizia e urbanistica, nonché l'eliminazione dei vizi-difetti sopra rilevati e quelli che, eventualmente dovessero emergere nel corso dei lavori, **sono da considerarsi a totale carico e rischio dell'assegnatario²⁶ in quanto, del costo di ripristino e adeguamento se ne è tenuto conto nella determinazione del valore dell'abitazione in esame.**

Allo stato attuale, e fatti salvi altri aspetti non emersi nel corso degli accertamenti eseguiti, per regolarizzare il complesso immobiliare e per assicurare un adeguato livello di confort abitativo, l'assegnatario dovrà necessariamente eseguire:

- a) la regolarizzazione catastale, urbanistica, edilizia, dell'immobile; compreso il ripristino delle porzioni abusive non sanabili;
- b) le necessarie opere di adeguamento e ripristino degli impianti che presentano carenze o non funzionano correttamente, quali - acquedotto, riscaldamento, scarichi, ventilazione; illuminazione e irrigazione giardino;
- c) le necessarie opere di impermeabilizzazione e protezione delle porzioni interrate dell'abitazione, che presentano infiltrazioni di acqua dalla copertura, dalle murature laterali e dalle fondazioni;
- d) regolarizzazione del manto erboso, delle piante, cespugli e siepi presenti nel giardino il cui sviluppo in ampiezza e altezza è andato fuori controllo, verosimilmente per la prolungata assenza di cure e

²⁶ Tenuto conto di tutti gli aspetti sopra decritti e dei limiti riguardo alla documentazione allegata ai provvedimenti edilizia sopra richiamati.



regolarizzazioni periodiche, potature e rimozione dei rami e foglie che soffocano le parti di vegetazione e le parti a prato.

Tenuto conto che la vendita è effettuata senza garanzie e tenuto altresì conto che allo stato attuale non è possibile quantificare con la necessaria approssimazione il costo per eliminare i vizi e i difetti sopra descritti ai punti a), b) c) d), lo scrivente ritiene congruo applicare al valore che sarà stimato la riduzione del 15% (quindici percento).

E.4 – AGIBILITÀ E/O ABITABILITÀ –

Riguardo alle unità immobiliari in esame è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 20/12/1974, (Cfr. *Allegato 22*) a completamento delle pratiche edilizie n. 280 del 22/08/1970 n. 280 e successiva variante in data 07/12/1972.

E.5- DESTINAZIONE D'USO -

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale ed è conforme alle vigenti previsioni urbanistiche sopra descritte.

E.6 -ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA-

All'Atto di c/v del 03/08/2011 rep. 138338 notaio Cristiana Cascone (Cfr. *Allegato 2*) sono allegati gli attestati di Certificazione Energetica (ACE) relativi alle 2 U.I. registrati al Catasto Energetico, Regione Lombardia, in data 02/08/2011, con validità fino al 02/08/2021, rispettivamente registrati ai nn. 17129-000214 (sub 7) -17129-000215 (sub 6) da cui risulta la seguente classificazione energetica:

-Particella 295 sub 6- Classe energetica F fabbisogno energetico Kwh/mq **174,39**;

- Particella 295 sub 7- Classe energetica F fabbisogno energetico Kwh/mq **169,39**.

N.B. La due diligence edilizia-urbanistica è stata eseguita in base alla documentazione messa disposizione dall'Ufficio a seguito della richiesta di accesso agli atti, raffrontata con le previsioni del vigente PGT, pubblicate sul sito regionale PGT Web. Ne consegue che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dall'amministrazione e consegnati allo scrivente perito. Pertanto, il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata ricevuta dalla P.A.



CAPITOLO F

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

F.1 - FORMAZIONE LOTTI - Trattasi di lotto unico.

F.2 - DIVISIBILITÀ DEI LOTTI –

Le u.i. immobiliari (due appartamenti) sono tra loro indissolubilmente uniti fisicamente e sotto il profilo degli accessi e degli impianti. L'eventuale vendita separata delle due unità immobiliari comporterebbe una significativa riduzione di valore dell'intero complesso immobiliare ad uso abitazione. Un elevato costo per disobbligare funzionalmente le medesime u.i. e i vari impianti.

F.3 -ONERI GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE-

In aggiunta agli oneri riguardo alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica, continueranno a gravare i vincoli e le limitazioni derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti come più sopra descritti.

CAPITOLO G

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro I, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 -bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015"

G.1 - CRITERI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI -

Nel caso in esame, l'aspetto economico da riguardare è il valore del bene, considerato in piena proprietà, perfettamente commerciabile, cioè il più probabile prezzo che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata con riferimento alla data di stesura della presente perizia. Detto valore viene determinato mediante stima sintetico-comparativa con la quale è stata messa a confronto la consistenza delle u.i. in esame, utilizzando il parametro €/mq, con i valori riferiti sempre al medesimo parametro €/mq, di beni presenti sul mercato aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in esame secondo la procedura MCA.²⁷ A tal fine, con i criteri sopra enunciati, sono state effettuate verifiche dei valori rilevabili in zona, risultanti dagli atti di C/V mediante la piattaforma STIMATRIX – CITY.

G.2 - RICERCA DEI BENI COMPARABILI –

Ricerca atti di C/V - Lo scrivente ha eseguito una ricerca telematica mediante portale dedicato STIMATRIX - CITY che consente di individuare gli atti di compravendita relativi a beni simili ville su lotto singolo (Cat. A/7 e Cat. A/2) recentemente compravenduti in zona.

Dalla ricerca sono stati individuati due recenti atti di C/V relativi a ville poste nella medesima strada e nel raggio di circa 800/1000 mt. i cui principali elementi identificativi quali, estremi atto di compravendita; riferimenti catastali, superficie, prezzo ubicazione sono sinteticamente riassunti nelle tabelle riportate nella *Figura 21* rispettivamente identificati come Comparabile 1 e Comparabile 2.

Figura 22A: Comparabili di beni simili rilevati in zona desunti da atti di C/V.



RICERCA QUOTAZIONE TRAMITE ATTI DI C/V										
COMPARABILE N. 1	Foglio	Particella	sub							
	2	824	5							
	2	824	6							
	VIA	N. CIVICO	COMUNE							
	Monte Alto		11	Padenghe sul Garda						
	Tipol.	Sup. Cat. mq	Coeff. Ragg.	Sup. raggugiata						
	A/7	248	1	248	ATTO NOTARILE					
	C/6	79	0,5	39,5	DATA ATTO	REPERTORIO	RACCOLTA	NOTAIO		
	Terreno mq	1730	0,05	86,5	08/04/2022	2248	1880	Jessica bonomelli (Lonato d.G.)		
	Sup raggugiata Totale circa mq			374	DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET					
PREZZO INDICATO IN ATTO			Superficie mq	Valore €/mq	Ubicazione	Vetustà	Finiture	Accessori	VALORE €/mq RAPPORTATO ALLE CARATTERISTICHE DEL SABJET IN ESAME	
€ 1.630.000,00			374,00	€ 4.358,29	vista lago	1996	superiori	piscina		
					sabjet : Si	sabjet : 1975		sabjet: no		
					1	0,80	0,95	0,90	€ 2.981,07	
VALORE RIFERITO ALLE CARATTERISTICHE DEL SABJET									€ 1.114.920,00	



Figura 22B: Comparabili di beni simili rilevati in zona desunti da atti di C/V.



COMPARABILE N. 2	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Catastali mq					
	2	287	3	A/7	141					
	2	287	4	A/7	140					
	2	287	5	C/6	47					
	2	287	6							
	VIA		N. CIVICO		COMUNE					
	Monte Alto		Snc		Padenghe sul Garda					
	Tipol.	Sup. Cat. mq	Coeff. Ragg.	Sup. raggugiata						
	A/7	141	1	141	ATTO NOTARILE					
	A/7	147	0,9	132,3	DATA ATTO	REPERTORIO	RACCOLTA	NOTAIO		
C/6	47	0,5	23,5	18/07/2022	2943	2501	Elena Bonini			
Terreni mq	2680	0,05	134							
Sup. raggugiata Totale circa mq			430,8	DIFFERENZE RILEVATE E STIMA VALORE RISPETTO AL SABJET						
PREZZO INDICATO IN ATTO		Superficie mq	Valore €/mq	Ubicazione	Vetustà	Finiture	Accessori	VALORE €/mq RAPPORTATO ALLE CARATTERISTICHE DEL SABJET IN ESAME		
				vista lago panoramica	1970	inferiori	piscina			
€ 1.100.000,00		430,80	€ 2.553,39	sabjet : no	sabjet : 1975		sabjet: no	€ 2.936,10		
				1,15	1,01	1,1	0,90			
VALORE RIFERITO ALLE CARATTERISTICHE DEL SABJET								€ 1.264.873,50		



Figura 23: Procedura di calcolo MCA.

TABELLA - STIMA IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Valori, coefficienti e stime

Spese per adeguamenti: € 0,00 ...

Importi incrementativi: € 0,00 ...

Tabella dei comparabili

Impostazioni MCA e prezzi marginali Valori caratteristiche Saggio variazione semestrale mercato immobiliare: 2,50%

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Descrizione estesa				
Prezzo di vendita	€ 1.114.920	€ 1.264.873		
Allegati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Data del contratto				
Data del contratto	08/04/2022	18/07/2023		
Differenziale (in mesi)	0	0	0	
Prezzo marginale	€ 0	€ 0	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 0	€ 0	€ 0	
Superficie				
Superficie commerciale m ²	374,00	430,00		529,00
Prezzo unitario a m ²	€ 2.981	€ 2.942	€ 0	
Superficie principale m ²	374,00	430,00	374,00	529,00
Differenziale	155,00	99,00		
Prezzo marginale	€ 2.942	€ 2.942	€ 0	
Prezzo della caratteristica	€ 456.010	€ 291.258	€ 0	
Livello di piano				
Stato di manutenzione generale				
Risultati				
Prezzo corretto	€ 1.570.930	€ 1.556.131	€ 0	
Prezzo corretto unitario al m ²	€ 4.200	€ 3.619	€ 0	
Prezzo corretto medio	€ 1.563.531	€ 1.563.531	€ 0	
Scarto %	0,47%	-0,47%	0,00%	
Scarto assoluto	€ 7.399	€ -7.400	€ 0	

Riepilogo valori

Valore catastale: € 0,00

Valore OMI: € 0,00

Valore monoparametrico: € 1.566.633,50

Valore stimato: € 1.563.528,27 Divergenza percentuale assoluta 0,95%

Il procedimento adottato si conclude con una divergenza del **0,95%**, inferiore al limite massimo accettabile del 5%. Si stima quindi l'intera proprietà al lordo delle deduzioni per sanatoria edilizia e variazione catastale, nella somma arrotondata di circa € 1.563.528,27



CAPITOLO H

- CONCLUSIONI -

Tenuto conto di quanto riportato al precedente capitolo, riguardo alla quantificazione del costo per eliminare i vizi e i difetti relativi alla costruzione, come meglio sopra descritti, tenuto altresì conto che la vendita è effettuata senza garanzie, lo scrivente ritiene congruo applicare la riduzione del 15% (quindici per cento) al valore stimato.

Riduzione per vendita senza garanzie € 1.563528,27 * 15%= 1.328.999,03,

Si stima quindi il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare nel valore arrotondato di € 1.329.000,00 (diconsi euro un milione trecento ventinove mila/00)

San Zeno Naviglio li, 29/09/2023

Il perito incaricato
arch. Mario Serpelloni



TABELLA ALLEGATI:

- 1) incarico;
- 2) Atto di provenienza Cascone 03-08-2011;
- 3) Atto di provenienza Fabiano 12-10-1994;
- 4) A- Trascrizione atto di provenienza Ronchi 29-12-1987, B-Atto Ronchi n.22683;
- 5) A-Trascrizione atto di provenienza Mastrelli 03-08-1983, B- Atto repertorio 44767 Mastrelli;
- 6) Atto repertorio Barziza;
- 7) Estratto mappa;
- 8) A-Visura catastale p. 295 sub. 6-7, B- Visura catasto terreni ente urbano;
- 9) Planimetria catastale p. 295 sub. 6;
- 10) Planimetria catastale p. 295 sub.7;
- 11) Elaborato di subalternazione p. 295;
- 12) Elenco subalterni p. 295;



- 13) A- elenco omonimi con codice fiscale esecutata, B- formalità codice fiscale esecutata al 16-08-2023, C- formalità con codice fiscale esecutata, D- secondo elenco formalità con codice fiscale esecutata;
- 14) Iscrizione contro del 11-08-2011;
- 15) Iscrizione contro del 17-09-2014;
- 16) Iscrizione contro del 18-01-2019 pignoramento Agenzia delle Entrate;
- 17) Iscrizione contro del 25-02-2022 ipoteca Agenzia delle Entrate;
- 18) Iscrizione contro del 09-06-2023 ipoteca AMCO;
- 19) Richiesta di iscrizione contro del 31-07-2023 Agenzia delle Entrate;
- 20) Atto rep. 143847 Barziza;
- 21) A- licenza edilizia n. 280-1970, B- inizio lavori, C-nulla osta VV.FF, D- variante, E- documenti trasmessi per accesso agli atti;
- 22) A- abitabilità, B-collaudo opere, C- dichiarazione
- 23) A- concessione sanatoria 30-12-1998, B- relazione fotografica alla sanatoria 30-12-1998, C- elaborato grafico tavolare, D- catasto sanatoria;
- 24) A- concessione edilizia 24-98, B-dichiarazione confinante C-elaborato grafico pratica edilizia 24-98, D- catasto sanatoria, E- pratica edilizia 24-98;
- 25) Certificato di destinazione urbanistica;
- 26) Rilievo tavola PT;
- 27) Estratto geo portale provincia di Brescia;
- 28) Richiesta chiarimenti al comune.

San Zeno Naviglio, lì 29/09/2023

Il perito incaricato
arch. Mario Serpelloni



