

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare **394/2015**

CREDITORI:

PROCEDENTE:

INTERVENUTI:



Ciò nonostante, al momento dei sopralluoghi era presente l'Ing.

Amministratore unico della Soc. in quanto si è provveduto ad inviare la lettera anche tramite posta elettronica.

PREMESSA

Dalla disamina dell'atto di pignoramento emerge che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da immobili situati in tre località differenti e più precisamente:

- Comune di Montichiari (BS): - Via Allodole (già Via Levate) dal n°13 al n°25
Fabbricato artigianale multipiano (porzione)
da pag. 4 a pag. 27

Comune di Desenzano d/G (BS): - Loc. Cremaschina, Via Salvo D'Acquisto
(piano di recupero + cascina Campanella)
da pag. 28 a pag. 61

- Fraz. Rivoltella Centro (porzione di immobile)
da pag. 61 a pag. 62

Dopo aver eseguito visure presso l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che **la porzione di immobile oggetto di pignoramento sita nella Fraz. Rivoltella del Comune di Desenzano del Garda (BS), non risulta più di proprietà dell'Esecutato.** L'accertamento ha evidenziato che in data 19/04/2016, la Soc. vendeva alla Soc.

la propria quota indivisa di 5/14 relativa ai mapp.li nn° 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 45/9, 45/12, 45/13, 45/14, 45/15 foglio 27, e la propria quota indivisa relativa al mapp. n° 45/11 del foglio 27, il tutto come indicato nell'Atto del Notaio Andrea Magnocavallo rep. n°1900 rac. n°1044 del 19/04/2016, trascritto a Brescia il



20/04/2016 ai nn° 14950/9400. Copia di tale atto è stata acquisita ed allegata alla presente relazione.

Si evidenzia che la compravendita è stata perfezionata successivamente all'Atto di pignoramento dell'immobile, in quanto esisteva, già all'atto del pignoramento, un atto preliminare di compravendita tra la Soc.

registrato dal Notaio Angelo Vanoli in data 24/04/2013 n° 105566/20080 rep., registrato a Montichiari il 02/05/2013 n°1582 serie 1T, trascritto a Brescia in data 03/05/2013 nn° 15451/11000.

A tale proposito, in data 30/12/2016 il sottoscritto C.T.U. inviava lettera agli Avvocati delle parti Procedenti ed Intervenute mediante posta certificata, informandoli della compravendita di cui sopra e chiedendo se fosse necessario proseguire nelle operazioni peritali di valutazione di tutti gli immobili pignorati o se escludere dalle stime gli immobili già compravenduti.

Solamente due dei sette Avvocati interpellati hanno risposto, comunicando di ritenere inutile la valutazione di tali immobili compravenduti.

Pertanto, dopo essermi confrontato anche con il G.E., il sottoscritto C.T.U. procede alla valutazione degli immobili pignorati siti a Montichiari ed in Loc. Cremaschina a Desenzano del Garda. Per gli immobili siti in Fraz. Rivoltella a Desenzano del Garda non si esegue alcuna valutazione in quanto attualmente risultano di altra proprietà.

FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

“A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

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.*



- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione di cui art. 567 2° comma c.p.c.
- 2) Si è acquisito e si allega Atto di compravendita del Notaio Annalisa Boschetti del 22/02/2002, repertorio n°8516 raccolta n°1600, trascritto a Brescia il 15/03/2002 ai nn° 11530/7305, dal quale risulta che la Società
acquista dai _____ la
piena proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile indentificato ai mapp.li 156 e 154 Foglio 36 del Comune di Montichiari; il tutto come specificato nella Certificazione Notarile del Notaio Roberto Santarpia presente nella documentazione in atti consegnata dall'Avv. Procedente.
La copia conforme dell'atto è stata richiesta ed inviata al sottoscritto C.T.U. dall'Archivio Notarile di Brescia, previo pagamento dei diritti.
- 3b) Si è acquisita e si allega visura camerale storica della _____ richiesta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia.

- B -

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 alleggi 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.



FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari***Identificazione e descrizione attuale dei beni******Punto 1)***

Gli immobili ed i terreni oggetto di pignoramento sono ubicati in Via Allodole dal civico n°13 al n°25, in Comune di Montichiari (Bs) zona artigianale.

Trattasi di una porzione cielo/terra di fabbricato artigianale al rustico non ancora ultimata, facente parte di immobile più ampio. La struttura portante è intelaiata con pilastri in cls e solai in prefabbricato pesante con murature di tamponamento in laterizio. La copertura dello stabile è composta da due ampie campate principali, più una terza di dimensioni inferiori. Il tutto realizzato con struttura portante in legno lamellare con travi e assito a vista. Il manto di copertura è realizzato con guaina di tipo ardesiato. Nel sopralluogo si è accertato un danno alle scossaline in lamiera preverniciata che risultano in buona parte strappate dal forte vento. Essendo una costruzione al rustico è priva di pavimentazioni, impianti, serramenti, etc.. Al piano interrato non è presente neppure la caldaia di sottofondo in quanto è visibile la massicciata.

L'edificio è elevato a tre piani fuori terra ed un piano interrato. Esiste vano scala comune con al centro vano montacarichi, il tutto realizzato con muratura in cls che collega tutti i quattro piani.

La struttura è stata collaudata in data 24/05/2005 come da Certificato di Collaudo allegato.

Si fa presente che la posizione del terreno facente parte della zona artigianale, dove è ubicato il fabbricato, risulta a ridosso di un cambio di quota altimetrica. Infatti la Via Allodole, da dove si accede, coincide con la quota del piano primo del fabbricato, mentre il piano terra è riferito alla quota inferiore della zona artigianale



esistente. Per cui, le planimetrie catastali dell'immobile seguono l'andamento della quota artigianale e quindi il fabbricato ha un piano interrato, un piano terra che rispetto alla via Allodole è un seminterrato, un piano primo che rispetto alla Via Allodole è un piano terra ed infine un piano secondo che rispetto alla Via Allodole è un piano primo.

La consistenza e lo stato dell'immobile sono illustrati nelle fotografie allegate e devono essere verificati da eventuali acquirenti, con doveroso e preliminare sopralluogo in loco e presso gli Enti Pubblici.

CONFINI

Gli immobili pignorati confinano:

- a **Nord / Est** con area non edificata, mapp. 236.
- a **Sud / Est** con attività produttive e/o commerciali, mapp.li 18-215-216-217-218-219-220-222-259-260.
- a **Sud / Ovest** con altre proprietà facenti parte del medesimo stabile.
- a **Nord / Ovest** con strada comunale, Via Allodole.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fg. 36 sez. NCT mapp. 154	Seminativo, Classe 3, di m ² 5
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/36	Piano 1, Area Urbana di m ² 82.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/37	Piano 1, Area Urbana di m ² 57.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/45	Piano 1, Unità in corso di costruzione.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/46	Piano 1, Area Urbana di m ² 26.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/47	Piano 1, Area Urbana di m ² 20.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/48	Piano 1, Area Urbana di m ² 29.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/49	Piano 1, Area Urbana di m ² 37.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/50	Piano 1, categoria C/3, classe 2, m ² 182.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/54	Piano S1, categoria C/2, Classe 4, m ² 172.



Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/61	Piano 2, Unità in corso di costruzione.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/62	Piano 2, Unità in corso di costruzione.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/63	Piano T, Unità in corso di costruzione.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/64	Piano T, Unità in corso di costruzione.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/65	Piano T, Unità in corso di costruzione.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/67	Piano T, Unità in corso di costruzione.
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/73 (ex mapp. 156/66)	Piano T, Unità in corso di costruzione
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/74 (ex mapp. 156/66)	Piano 1, Unità in corso di costruzione
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/75 (ex mapp. 156/66)	Piano 2, Unità in corso di costruzione
Fg. 36 sez. NCT mapp. 156/76 (ex mapp. 156/66)	Piano S1, Unità in corso di costruzione

Punto 3)

A risposta del punto 3:

- si è acquisito e si allega il “Certificato di Destinazione Urbanistica” rilasciato dal Comune di Montichiari in data 04/01/2017;
- si è acquisito e si allega “Estratto di mappa” rilasciato dall’Ufficio del Territorio in data 28/11/2016, dove sono rappresentati i mapp.li 154 e 156 del foglio 36 NCT Comune di Montichiari (BS).
- si è acquisito e si allega “Elaborato planimetrico” rilasciato dall’Ufficio del Territorio in data 28/11/2016, dove sono rappresentati i subalterni del mapp. 156 foglio 36 NCT del Comune di Montichiari (BS).

Dalla disamina del C.D.U. si evince che i mappali 154 e 156 del foglio 36 sono inseriti in zona urbanistica di P.G.T. “D2 – *Produttiva realizzata con P.A.*” con le seguenti annotazioni / vincoli per entrambi le particelle:

“Particella interna al perimetro centro abitato così come delimitato ai sensi dell’articolo 4 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 ed approvato con deliberazione della giunta comunale 24 dicembre 2007, n.302.”



L'edificazione resta convenzionata ai vincoli aeroportuali (codice della navigazione) e dalle prescrizioni del P.T.R.A. approvato con delibera del Consiglio Regionale n. IX/298 del 06/12/11, pubblicato nel BURL n.52 del 28/12/11.

Particella interna alla zona di salvaguardia del Piano d'area aeroportuale.

Area soggetta a convenzione urbanistica”.

Identificazione pregressa dei beni

Dalla disamina della documentazione in atti con quella reperita durante l'indagine conoscitiva degli immobili non si sono riscontrate criticità e/o difformità in merito all'esistenza ed identificazione degli immobili oggetto di pignoramento, identificati al Foglio 36 Mapp.li 154, 156/36, 156/37, 156/45, 156/46, 156/47, 156/48, 156/49, 156/50, 156/54, 156/61, 156/62, 156/63, 156/64, 156/65, 156/66, 156/67.

Tuttavia, trattasi di fabbricato al rustico non ancora ultimato per il quale non sono ancora state presentate le planimetrie catastali, ad eccezione del sub. n°54 (lotto 2) e del sub. n°50 (lotto 6).

Dal raffronto tra gli immobili esistenti e la documentazione catastale: elaborato planimetrico e planimetrie catastali ad oggi esistenti; abbiamo riscontrato che le murature interne non sono completamente realizzate. Pertanto, i futuri acquirenti dovranno provvedere a proprie spese alla realizzazione delle stesse, accordandosi preventivamente con gli altri proprietari interessati. Dette spese non sono a scomputo ma si considerano compensate nel valore di stima degli immobili.

- 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.



FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

Punti 1)

Dal sopralluogo eseguito, in concerto con l'Ing. Amministratore della Soc.

è possibile affermare che gli immobili in oggetto non risultano occupati poiché trattasi di immobili al rustico non ultimati e completamente aperti privi di alcuna chiusura, ad eccezione del sub. 45 (lotto 5) ove sono presenti i serramenti.

Punto 2)

Si è eseguito accesso presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il giorno 30/03/2017, bolletta n° RR/0007, per verificare l'esistenza o meno di eventuali trascrizioni e/o contratti di locazione. Dalla visura telematica eseguita dall'addetto dell'Ufficio del Registro non risulta "nulla" e quindi non risulta alcun contratto di locazione registrato a nome

Punto 3)

Non si calcola alcun canone di locazione in quanto non esiste alcun contratto.

- 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 .



FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

Punto 1)

Essendo il fabbricato in zona artigianale soggetto a piano attuativo (lottizzazione) gli immobili sono soggetti agli obblighi derivanti dalle Convenzioni in essere:

- Convenzione Urbanistica principale

Convenzione Urbanistica del Notaio Annalisa Boschetti, rep. 8514 rac. 1599 del 22 Febbraio 2002, registrato a Brescia il 12/03/2002 n. 1387 serie 1, trascritto a Brescia il 15/03/2002 reg. ord. 11529 reg. part. 7304.

- Convenzione Urbanistica integrativa

Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione del Notaio Angelo Vanoli, rep. 97864-97875-97902 rac. 14787 del 25 Novembre 2008, registrato a Montichiari il 03/12/2008 n. 3282 serie 1T.

Punto 2-3)

Non risulta sia presente alcun amministratore. L'immobile ha tipologia condominiale e quindi tutti i proprietari dovranno, a proprie spese, nominare un Amministratore che dovrà redigere tabella millesimale di proprietà e regolamento di condominio approvato dall'assemblea condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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:

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 tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di



realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

Punto 1)

Dalla disamina della documentazione reperita presso l'archivio del Comune di Montichiari mediante l'Ufficio preposto "Accesso agli atti"; si è accertata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Convenzione urbanistica del 22/02/2002 "*Piano di lottizzazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della Legge Regionale 23 Giugno 1997 n° 23*", rep. n° 8514 rac. n° 1599, trascritta a Brescia il 15/03/2002 ai nn. 11529/7304.
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n° 16982 del 05/07/2002, relativa a "*Progetto nuovo capannone artigianale – Nuova costruzione*".
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0009133 del 01/04/2004, relativa a "*Variante alla D.I.A. 390/02 del 05/07/2002*".



- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0011629 del 27/04/2005, relativa a “*Variante interna per la realizzazione di magazzino: spostamento di tavolati interni senza variazione ai prospetti ed alle sezioni dell’edificio ed in conformità alle norme tecniche attuative vigenti*”.
- Certificato di collaudo presentato al Comune di Montichiari in data 20/05/2005, prot. n°14672 del 24/05/2005.
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0019446 del 08/07/2005, relativa a “*Completamento costruzione edificio artigianale come da D.I.A. 390/02 del 05/07/2002 e successive varianti*”.
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0009518 del 23/03/2006, relativa a “*Variante interna per la realizzazione di laboratorio e magazzino: spostamento di tavolati interni senza variazione ai prospetti ed alle sezioni dell’edificio ed in conformità alle norme tecniche attuative vigenti*”.
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari, prot. n°0022955 del 10/07/2008, relativa a “*Completamento costruzione edificio artigianale*”.
- Convenzione urbanistica del 25/11/2008 “*Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione*”, repertorio n° 97864-97875-97902 rac. n° 14787, registrato a Montichiari il 03/12/2008 n° 3282.
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Montichiari in data 24/03/2009, prot. n°0009480 del 27/03/2009, relativa a “*Completamento costruzione edificio artigianale*”.

Attualmente l’immobile è al rustico e non ancora ultimato e quindi non è presente alcuna attività.



La destinazione d'uso prevista per il fabbricato è quella produttiva come prevista nel Piano Attuativo (lottizzazione) del P.G.T.

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha verificato che le murature e locali ad oggi realizzati, sono conformi ai disegni di progetto reperiti presso il Comune di Montichiari con l'eccezione di alcune murature mancanti di separazione interna tra una unità immobiliare e l'altra che verranno indicate nei singoli lotti.

Punto 2-3)

Per quanto possibile, non si è accertata alcuna costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie urbanistiche.

Punto 4)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che i mappali 154 e 156 sono inseriti in zona urbanistica di P.G.T. "D2 – *Produttiva realizzata con P.A.*"

- 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. e dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

Punto 1)

La tipologia del fabbricato si presta ad una suddivisione in più lotti. Ai fini della vendita si è ritenuto opportuno e conveniente rendere il fabbricato più appetibile al mercato frazionando il subalterno 66, in quanto risultava unico mappale su quattro piani, in quattro subalterni (73-74-75-76) uno per ogni piano. Tale suddivisione è stata eseguita in quanto ogni piano risulta già autonomo con accessi propri senza



effettuare alcuna opera. Quindi, tale suddivisione renderà più appetibili gli immobili permettendo di coinvolgere molti più acquirenti.

Pertanto, frazionato tale mappale, si sono formati i lotti come di seguito descritti.

Si evidenzia che tutto il fabbricato è al rustico e non ancora ultimato.

Oltre alle opere inerenti la finitura delle singole unità immobiliari; i futuri acquirenti dovranno eseguire anche tutte quelle opere comuni e/o in proprietà comune che servono l'intero Complesso Edilizio. Il tutto dovrà essere eseguito in concerto tra tutte le unità immobiliari presenti nel Complesso, sia quelle attualmente in capo ad _____ che quelle di altra proprietà ove necessario.

Inoltre, si evidenzia che, vista la natura condominiale del fabbricato, vi sono e potranno crearsi delle servitù attive e/o passive tra subalterni e proprietà diverse, che ad oggi, non è possibile prevedere e che i futuri acquirenti dovranno accettare e regolamentare.

Punto 2)

- Gli immobili sono stati pignorati in piena proprietà (100%).
- Gli immobili risultano divisibili e la formazione dei lotti viene fatta rispettando la suddivisione catastale attualmente esistente.

Considerato che i **subalterni 36-37-48-49** risultano classificati "Area Urbana" e sono situati a livello strada ad uso pubblico, si ritiene opportuno considerarli beni di uso comune di tutti i lotti compravenduti.

Quindi si procede alla suddivisione in lotti come di seguito:

Lotto 1

Mapp. 156 sub. 76 (da accatastare).

Locale unico al piano interrato con accesso carraio dalla rampa scivolo comune e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Altresì è esistente un



cavedio perimetrale controterra che permette all'immobile una aereazione tramite griglie presenti sulla superficie del sub. 73. L'aereazione e l'illuminazione è assicurata da grandi aperture nella muratura perimetrale (vedi doc. foto). Nel suddetto cavedio è presente in lato est una scala di sicurezza.

Nel progetto presentato in Comune, la superficie corrispondente a questo subalterno è suddivisa in quattro locali depositi, ma ad oggi nulla è stato realizzato, nemmeno il pavimento in cls.

Tale locale risulta suddiviso catastalmente ma in realtà sono mancanti le pareti e/o porte divisorie con i sub. 54 e sub. 23.

Lotto 2

Mapp. 156 sub. 54 (deposito).

Locale unico al piano interrato con accesso carraio dalla rampa scivolo e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta accatastato ma in realtà sono mancanti le pareti e/o porte divisorie con i sub. 76 e sub. 23.

Lotto 3

Mapp. 156 sub. 63-sub. 64- sub. 65- sub. 67- sub. 73 (da accatastare).

Locale unico al piano terra (seminterrato) compresa area cortiva esclusiva su due lati, accesso carraio dall'area cortiva comune (sub. 27) e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Esistono sub. 68 e sub. 69 (beni comuni non censibili) di accesso al vano scala comune come risulta dai disegni catastali, ma in realtà non è stata costruita alcuna muratura divisoria con i sub. 63-sub. 67-sub. 73.

Lotto 4

Mapp. 156 sub. 47-sub. 74 (da accatastare).

Locale unico al piano primo con accesso carraio e pedonale da area cortiva esclusiva fronte strada Via Allodole e anche dal vano comune scala e montacarichi.



Tale locale risulta suddiviso catastalmente ma in realtà è mancanti la parete divisorie con il sub. 50.

Lotto 5

Mapp. 156 sub. 45-sub. 46 (da accatastare).

Locale unico al piano primo con accesso carraio e pedonale da area cortiva esclusiva fronte strada Via Allodole. Tale unità è dotata di serramenti in alluminio e vetro.

Lotto 6

Mapp. 156 sub. 50 (laboratorio).

Locale unico al piano primo con accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta accatastato ma in realtà è mancante la parete divisoria con il sub. 74.

Lotto 7

Mapp. 156 sub. 75 (da accatastare).

Locale unico al piano secondo con solo accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta diviso sui disegni catastali ma in realtà è mancante la parete divisoria con i sub. 61 e sub. 62.

Lotto 8

Mapp. 156 sub. 61-sub. 62 (da accatastare).

Locale unico al piano secondo con solo accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi e dal terrazzo comune (sub. 70). Tale locale risulta diviso sui disegni catastali ma in realtà è mancante la parete divisoria con il sub. 75. Inoltre, ai fini della vendita si ritiene opportuno accorpate i due sub. 61 e sub. 62 in un unico lotto.



-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 1, 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"

Stima dei Lotti

FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si è svolta un'indagine conoscitiva nella zona cercando beni simili da poter prendere a campione. Si è inoltre consultato il Listino Immobiliare della CCIAA di Brescia ed i valori indicati dall'Agenzia del Territorio nella Banca dati delle Quotazioni immobiliari.

Si è potuto accertare che nel Comune di Montichiari e limitrofi non sono reperibili altri beni della tipologia di quelli in oggetto (nessun comparabile). Pertanto, la valutazione viene eseguita tenendo conto di vari fattori estrinseci ed intrinseci, delle quotazioni dei listini precedentemente citati, dei valori medi degli immobili a destinazione produttiva in costruzione in Montichiari (Bs) e soprattutto in base al costo.



L'immobile in oggetto è situato nella periferia del Comune di Montichiari in contesto industriale, in prossimità della Strada Provinciale 236.

Pertanto, si ritiene che l'immobile sia in una posizione favorevole per l'appetibilità del mercato immobiliare; tuttavia, l'attuale momento di difficoltà economica lo penalizza notevolmente.

Si evidenzia che, laddove non siano stati eseguiti i servizi tecnologici, sia di proprietà esclusiva che di uso comune, nonchè i muri divisorii tra i vari subalterni, le parti acquirenti dovranno provvedere alla loro realizzazione autonomamente, confrontandosi con le proprietà confinanti e suddividendo con le stesse le eventuali spese comuni.

E' evidente che vi sono e si creeranno delle servitù attive e/o passive e/o di passaggio, al momento non prevedibili, tra un'unità immobiliare ed un'altra e tra un piano ed un altro, dovuto al fatto che l'immobile ha una tipologia condominiale, è multipiano ed è in costruzione.

Le misure utilizzate, seppur attendibili, non si ritengono vincolanti e per tutto quanto non menzionato si ritiene a totale carico del futuro acquirente

La consistenza e lo stato dell'immobile sono illustrati nelle fotografie allegate e vanno comunque verificati, da parte degli acquirenti, con doveroso e preliminare sopralluogo in loco e presso gli Enti Pubblici.

Quindi, il Valore di stima si intende a corpo e non a misura ed è riferito all'immobile al rustico nello stato di fatto attuale (data della presente relazione).

Lotto 1 Mapp. 156 sub. 76 (da accatastare).

Locale unico al piano interrato con accesso carraio dalla rampa scivolo comune e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Altresì è esistente un



cavedio perimetrale controterra che permette all'immobile una aereazione tramite griglie presenti sulla superficie del sub. 73.

L'aereazione e l'illuminazione è assicurata da grandi aperture sulla muratura perimetrale (vedi doc. foto). Nel suddetto cavedio è presente in lato est una scala di sicurezza.

Nel progetto presentato in Comune, la superficie corrispondente a questo sub. è suddivisa in quattro locali depositi, ma ad oggi nulla è stato realizzato, nemmeno il pavimento in cls.

Tale locale risulta suddiviso catastalmente ma in realtà sono mancanti le pareti e/o porte divisorie con i sub. 54 e sub. 23 e quindi per la realizzazione dello stesso vale quanto detto in premessa.

Locale al piano interrato valutato al rustico nello stato attuale.

$$\text{m}^2 1.590,00 \times \text{€}/\text{m}^2 350,00 \times 50\% = \text{€ } 278.250,00$$

$$\text{In arrotondamento} = \text{€ } 278.000,00$$

Lotto 2 Mapp. 156 sub. 54 (deposito).

Locale unico al piano interrato con accesso carraio dalla rampa scivolo e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta accatastato ma in realtà sono mancanti le pareti e/o porte divisorie con i sub. 76 e sub. 23 e quindi per la realizzazione dello stesso vale quanto detto in premessa.

Locale al piano interrato valutato al rustico nello stato attuale.

$$\text{m}^2 190,00 \times \text{€}/\text{m}^2 500,00 \times 50\% = \text{€ } 47.500,00$$



Lotto 3 Mapp. 156 sub. 63-64-65-67-73 (da accatastare).

Locale unico al piano terra (seminterrato) compresa area cortiva esclusiva su due lati, accesso carraio dall'area cortiva comune (sub. 27) e accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Esistono sub. 68 e sub. 69 (beni comuni non censibili) di accesso al vano scala comune come risulta dai disegni catastali, ma in realtà non è stata costruita alcuna muratura divisoria con i sub. 63-sub. 67-sub. 73 e quindi per la realizzazione degli stessi vale quanto detto in premessa.

Locale al piano terra (seminterrato) valutato al rustico nello stato attuale.

$$\text{m}^2 1.870,00 \times \text{€}/\text{m}^2 350,00 = \text{€ } 654.500,00$$

Lotto 4 Mapp. 156 sub. 47-74 (da accatastare).

Locale unico al piano primo con accesso carraio e pedonale da area cortiva esclusiva fronte strada Via Allodole e anche dal vano comune scala e montacarichi. Non è stato costruito il muro divisorio con il sub. 50 e quindi per la realizzazione dello stesso vale quanto detto in premessa.

Locale al piano primo valutato al rustico nello stato attuale.

$$\text{m}^2 550,00 \times \text{€}/\text{m}^2 450,00 = \text{€ } 247.500,00$$

Lotto 5 Mapp. 156 sub. 45-46 (da accatastare).

Locale unico al piano primo con accesso carraio e pedonale da area cortiva esclusiva fronte strada Via Allodole. Tale unità è dotata di serramenti in alluminio e vetro.



Locale al piano primo valutato al rustico nello stato attuale.

$$\text{m}^2 550,00 \times \text{€}/\text{m}^2 500,00 = \text{€ } 275.000,00$$

Lotto 6 Mapp. 156 sub. 50 (laboratorio).

Locale unico al piano primo con accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta accatastato ma in realtà è mancante la parete divisoria con il sub. 74 e quindi per la realizzazione dello stesso vale quanto detto in premessa.

Locale al piano primo valutato al rustico nello stato attuale.

$$\text{m}^2 193,00 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 115.800,00$$

Lotto 7 Mapp. 156 sub. 75 (da accatastare).

Locale unico al piano secondo con solo accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi. Tale locale risulta diviso sui disegni catastali ma in realtà è mancante la parete divisoria con i sub. 61 e sub. 62 e quindi per la realizzazione dello stesso vale quanto detto in premessa.

Locale al piano secondo valutato al rustico nello stato attuale.

$$\text{m}^2 1.115,00 \times \text{€}/\text{m}^2 350,00 = \text{€ } 390.250,00$$

$$\text{In arrotondamento} = \text{€ } 390.000,00$$

Lotto 8 Mapp. 156 sub. 61-62 (da accatastare).

Locale unico al piano secondo con solo accesso pedonale dal vano comune scala e montacarichi e dal terrazzo comune (sub. 70). Tale locale risulta diviso sui disegni



catastali ma in realtà è mancante la parete divisoria con il sub. 75 e quindi per la realizzazione dello stesso vale quanto detto in premessa.

$$\text{m}^2 198,00 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \text{€ } 118.800,00$$

Documentazione fotografica lotti

Vista esterna del fabbricato





Piano primo (piano terra da Via Allodole)



Piano secondo



Terrazza piano secondo



Copertura del fabbricato

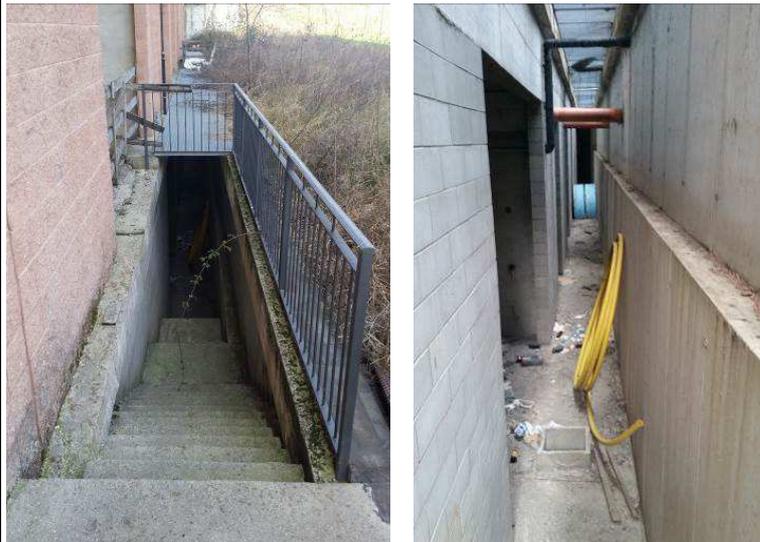


Piano terra (seminterrato)





Scala di sicurezza e cavedio piano interrato



Piano interrato





FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G**Loc. Cremaschina**

"A)

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

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.*

- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione di cui art. 567 2° comma c.p.c.
- 2) Si è acquisito e si allega Atto di compravendita del Notaio Boschetti Annalisa del 20/06/2001 repertorio n°6821 raccolta n°1110, trascritto a Brescia il 22/06/2001 ai nn°3020/15126, dal quale risulta che la Società
acquista dalla Società . la piena proprietà di:
- fabbricato ad uso abitazione con annessa corte esclusiva pertinenziale identificato al mappale 47/1 del Foglio 40 del Comune di Desenzano del Garda;
 - fabbricato ad uso magazzino con annessa corte esclusiva pertinenziale identificato al mappale 47/2 del Foglio 40 del Comune di Desenzano del Garda;
 - fabbricato ad uso magazzino con annessa corte esclusiva pertinenziale identificato al mappale 187 del Foglio 40 del Comune di Desenzano del Garda;
 - appezzamento di terreno identificato ai mappali 46, 140, 152, 153, 188;
- il tutto come specificato nella Certificazione Notarile del Notaio Roberto Santarpia presente nella documentazione in atti consegnata dall'Avv. Procedente.
- La copia conforme dell'atto è stata richiesta ed inviata al sottoscritto C.T.U. dall'Archivio Notarile di Brescia, previo pagamento dei diritti.

3b) Si è acquisito e si allega visura camerale storica della Ditta richiesta



presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia.

- B -

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 alleggi 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.

FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G

Loc. Cremaschina

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Punto 1)

Gli immobili ed i terreni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona prettamente agricola sulla strada provinciale che collega San Martino della Battaglia a Sirmione nel Comune di Desenzano del Garda (BS), denominata Via Salvo D'acquisto snc, Località Cremaschina.

Nella fattispecie gli immobili ed i terreni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Fabbricato rurale, (Cascina Campanella), identificato con il mapp. 47 sub. 4;
- Porzione di villetta bifamiliare al rustico da ultimare, identificata con il mapp. 296 sub. 1 (unità immobiliare in corso di costruzione);
- Posto auto scoperto, identificato con il mapp. 298 sub. 2;
- Posto auto scoperto, identificato con il mapp. 298 sub. 3;



- Posto auto scoperto, identificato con il mapp. 298 sub. 6;
- Terreni identificato con Mappali 187 - 259 – 240/1 – 240/2 – 250 – 251 – 261 – 289 – 322 – 323 – 320 – 334/2 – 262 – 312 - 314 – 327 – 340 – 342 – 344 – 346 nei quali è prevista la realizzazione di un nuovo edificio interrato, come da Permesso di Costruire n°15082 Pratica Edilizia 747/10 e successive integrazioni. Inoltre, in detta area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio artigianale, come da progetto allegato nella “Convenzione urbanistica per piano di recupero” stipulata in data 26/06/2009 dal Comune di Desenzano del Garda e la Soc.

(Convenzione decaduta il 26/04/2014 e oggetto di rinnovo da parte del futuro acquirente).

FABBRICATO RURALE CASCINA CAMPANELLA

Trattasi di un fabbricato rurale da ristrutturare elevato a due piani fuori terra più sottotetto.

L'ingresso al fabbricato avviene dal piano terra ove sono presenti 4 locali comunicanti, più un bagno ed un ripostiglio. Inoltre, al piano terra sono presenti anche un ampio deposito ed un piccolo ripostiglio non collegati con i locali precedenti ma con accesso dall'esterno e/o dal porticato.

In seguito, tramite scala interna si accede al piano superiore ove sono presenti 4 locali comunicanti. Inoltre, al piano primo è presente un ampio deposito (in passato era un porticato aperto adibito a fienile), dal quale si accede ad altri 4 locali nel sottotetto, mediante una scala interna. Il fabbricato è in pessimo stato di manutenzione in quanto in tutti i locali al piano terra è visibile una notevole umidità risalente dal terreno. Al piano terra è presente soffitto in legno con travi a vista, il quale presenta segni di infiltrazioni di acqua e un ammaloramento generale delle travi in legno dovuto alla vetustà.



Il piano primo e sottotetto, in particolare la porzione del deposito (ex-fienile) è completamente vetusta e quasi pericolante in quanto trattasi di locali inutilizzati da molti anni.

La copertura del fabbricato è realizzata con struttura in legno, anch'essa in pessimo stato manutentivo presentando diversi segni di infiltrazioni di acqua piovana.

L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con caldaia a gas, installata al piano terra, con radiatori in acciaio che servono il piano terra e parte del piano primo.

I serramenti sono principalmente in legno e vetro semplice, ad eccezione di alcune finestre con struttura in metallo, e come tutto l'immobile risultano vetusti.

Visto il grado di vetustà ed il pessimo stato manutentivo dell'immobile, il sottoscritto C.T.U. ritiene necessaria una ristrutturazione completa del fabbricato.

Per tale immobile, la _____ ha presentato al Comune di Desenzano del Garda in data 01/08/2012, domanda di Permesso di Costruire per *“Restauro e risanamento conservativo di edificio esistente denominato Cascina La Campanella, con realizzazione di 9 unità abitative”*.

In data 24/08/2012 il Comune di Desenzano del Garda ha inviato alla S _____ richiesta documentazione integrativa. Nella documentazione reperita in Comune non ci risulta che tale documentazione sia stata prodotta.

In data 28/04/2014 il Comune di Desenzano del Garda ha rilasciato alla _____ Autorizzazione Paesistica che ha durata di 5 anni (scadenza 28/04/2019).

PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE AL RUSTICO NON ANCORA ULTIMATA

L'immobile in oggetto è una porzione al rustico non ancora ultimata di villetta bifamiliare, con piccolo giardino esterno di proprietà esclusiva.



Nella fattispecie, l'ingresso al fabbricato avviene mediante cancellino pedonale e vialetto esclusivo, dal quale si accede al piano terra composto da due locali più ripostiglio e bagno. Tramite scala interna si accede al piano sottotetto, composto da due locali accessori più bagno, ed al piano interrato composto da due ampi locali accessori più ripostiglio e un ampio garage.

L'accesso al garage avviene anche mediante cancello carraio e scivolo di proprietà esclusiva.

Attualmente il fabbricato è dotato degli impianti (solo tubazioni) e sono state realizzate le caldane in cls pronte ad accogliere la pavimentazione (parquet, ceramica, etc...). Nella fattispecie è stato posato impianto di riscaldamento a pavimento (solo tubazioni) e vi è predisposizione per l'installazione del deumidificatore in tutti i piani dell'abitazione.

La struttura del tetto è in legno con travi a vista ed il manto di copertura è in tegole a canale. Inoltre, come indicato dall'Ing. _____, DD.LL e Amministratore unico della Soc. _____ presente al sopralluogo, si tratta di un tetto ventilato isolato con fibra di legno.

Il fabbricato è dotato di buon isolamento termico in quanto, oltre ad aver isolato il tetto di copertura, è stato realizzato anche cappotto esterno.

Dopo aver visionato il piano interrato non sono emersi segni di infiltrazioni di acqua e/o umidità risalente dal terreno; pertanto, si presume che il fabbricato sia stato correttamente impermeabilizzato.

Nel soffitto del garage sono state visionate alcune formazioni calcaree. Tale fenomeno è riconducibile alla tipologia del solaio di tipo predalles (pannelli prefabbricati in c.a. e polistirolo), il quale assorbe l'umidità del cantiere e



dell'ambiente esterno, rilasciandola gradualmente sotto forma di piccoli percolamenti; fatto che potrebbe manifestarsi anche in futuro.

Si segnala una piccola demolizione di tramezzatura interna in corrispondenza del locale al piano terra rispetto al progetto.

POSTI AUTO SCOPERTI

Trattasi di tre posti auto scoperti siti sulla strada di accesso ai fabbricati esistenti posti di fronte alla villetta bifamiliare oggetto di valutazione (mapp. 296 sub. 1).

VOLUMI EDIFICABILI SU AREA VINCOLATA A PIANO DI RECUPERO

COMPRESO TERRENI AGRICOLI

All'esterno del fabbricato Cascina Campanella e delle due villette bifamiliari edificate; vi è un'ampia area di proprietà della Soc. _____ ove esistevano dei fabbricati che con il Piano di Recupero sono stati demoliti (vedi fabbricati in giallo nel disegno di progetto). Inoltre, dalla documentazione catastale risultano altri due mappali edificati: mapp. 240 e mapp. 250, i quali in realtà non sono esistenti, come verificato alla data del sopralluogo.

I terreni in questione sono stati oggetto di Piano di Recupero presentato presso il Comune di Desenzano del Garda dalla Soc. _____ nel quale prevede la realizzazione di un nuovo edificio artigianale, come da disegni allegati. (Convenzione decaduta il 26/04/2014 e oggetto di rinnovo da parte del futuro acquirente).

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Desenzano non ci risulta che la Soc. _____ abbia presentato domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire relativo a detto edificio artigianale.



Inoltre, come riferito al punto 1), all'interno di detta area è prevista la realizzazione di un nuovo edificio interrato, come da Permesso di Costruire n°15082 Pratica Edilizia 747/10 e successive integrazioni.

La consistenza e lo stato degli immobili sono illustrati nelle fotografie allegate e vanno comunque verificati dagli eventuali acquirenti mediante doveroso sopralluogo in loco nonché presso gli Enti Pubblici.

CONFINI IMMOBILI E TERRENI

Gli immobili e terreni pignorati confinano:

- a **Nord** aree non edificate, mappali 155-335-141-151.
- a **Ovest** aree non edificate (cambio di foglio catastale)
- a **Sud** aree non edificate, mappali 142-270 e (cambio di foglio catastale).
- a **Est** strada provinciale "Via Salvo D'Aquisto".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fg. 40 sez. NCT mapp. 187	Piano T, Area Urbana, Consistenza m ² 431.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 47/4	Piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, vani 13.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 259	Piano T, Area Urbana, Consistenza m ² 85.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 240/1	Piano T, categoria C/2, classe 3, Consistenza m ² 100.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 240/2	Piano T, categoria C/2, classe 3, Consistenza m ² 100.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 250	Piano T, categoria C/2, classe 3, Consistenza m ² 109.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 251	Piano T, Area Urbana, Consistenza m ² 234.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 261	Piano T, Area Urbana, Consistenza m ² 290.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 289	Piano T Area Urbana, Consistenza m ² 440.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 296/1	Piano S1-T-1, Unità in corso di costruzione.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 298/2	Piano T, categoria C/6, classe 1, Consistenza m ² 12.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 298/3	Piano T, categoria C/6, classe 1, Consistenza m ² 12.
Fg. 40 sez. NCT mapp. 298/6	Piano T, categoria C/6, classe 1, Consistenza m ² 12.



Fg. 40 sez. NCT mapp. 322	Piano T, Area Urbana, Consistenza m ² 13
Fg. 40 sez. NCT mapp. 323	Piano T, Area Urbana, Consistenza m ² 42
Fg. 40 sez. NCT mapp. 320	Piano T, Area Urbana, Consistenza m ² 84
Fg. 40 sez. NCT mapp. 334/2	Piano T, Categoria D/1
Fg. 40 sez. NCT mapp. 262	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 1.310
Fg. 40 sez. NCT mapp. 312	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 1
Fg. 40 sez. NCT mapp. 314	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 1
Fg. 40 sez. NCT mapp. 327	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 965
Fg. 40 sez. NCT mapp. 340	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 6
Fg. 40 sez. NCT mapp. 342	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 14
Fg. 40 sez. NCT mapp. 344	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 254
Fg. 40 sez. NCT mapp. 346	Seminativo irriguo, classe 2, Superficie m ² 1.833

Punto 3)

A risposta del punto 3:

- si è acquisito e si allega il “Certificato di Destinazione Urbanistica” rilasciato dal Comune di Desenzano del Garda in data 19/01/2017, prot. n° 2793/6/2;
- si è acquisito e si allega “Estratto di mappa” rilasciato dall’Ufficio del Territorio in data 02/01/2017, dove sono rappresentati i mappali oggetto di pignoramento del foglio 40 NCT Comune di Desenzano del Garda (BS).
- si sono acquisiti e si allegano “Elaborati planimetrici” rilasciati dall’Ufficio del Territorio in data 28/11/2016 ed in data 02/01/2017, dove sono rappresentati i mappali oggetti di pignoramento del foglio 40 NCT del Comune di Desenzano del Garda (BS).

Dalla disamina del C.D.U. si evince che i mappali oggetto di pignoramento risultano così classificati:

a) nel Piano di Governo del Territorio approvato:



- **mappali nn. 336-240-261-262-187-327-322-323-324-325-348-298-297-296-340-342-289-47-314-305-312-259-251-250-336 del Foglio 40**

Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A.

Si precisa che sul mappale n.47 insiste *fabbricato identificato come edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola – Art. 40 delle N.T.A., nonché edificio di pregio – Art. 39.2 delle N.T.A.*

Altresì, sul mappale n.289 insiste *fabbricato identificato come edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola – Art. 40 delle N.T.A.*

- **mappali nn. 339-334-337-346 del foglio 40**

parte *Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A.*

parte *Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale – Art. 12 bis delle N.T.A.*

Si precisa che parte dei mappali sopra indicati ricade in fascia di rispetto - *Linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie – Art. 42.1 delle N.T.A.*

- **mappale n. 338 del Foglio 40**

Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale – Art. 12 bis delle N.T.A.

Si precisa altresì che il mappale sopra indicato ricade in fascia di rispetto - *Linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie – Art. 42.1 delle N.T.A.*

Si precisa inoltre che i seguenti attuali mappali nn. 335, 141parte, 298parte, 297, 296, 340, 342, 344, 239, 312, 314, 47, 320, 259, 250, 251, 339parte,



344parte, 337parte, 346 (di cui ai vecchi mappali superati indicati in convenzione n. 187-47-250-253-255-251-258-259-260-256-263-264-265-266-267), risultano inseriti all'interno di un piano di recupero vigente di cui alla convenzione notaio Dott. Vanoli Angelo stipulata in data 26/06/2009 repertorio n° 99.018 e raccolta n° 15.531 con validità al 26/06/2017.

b) nel Piano di Governo adottato in salvaguardia:

- **mappali nn. 336-240-261-262-187-327-322-323-324-325-348-298-297-296-340-342-289-47-314-305-312-259-251-250-336 del Foglio 40**

Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A.

Si precisa che sul mappale n.47 insiste *fabbricato identificato come edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola – Art. 40 delle N.T.A., nonché edificio di pregio – Art. 39.2 delle N.T.A.*

Altresì, sul mappale n.289 insiste *fabbricato identificato come edificio non agricolo e loro pertinenze in zona agricola – Art. 40 delle N.T.A.*

- **mappali nn. 339-334-337-346 del foglio 40**

parte *Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico – Art. 37 ter delle N.T.A.*

parte *Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale – Art. 12 bis delle N.T.A.*

Si precisa che parte dei mappali sopra indicati ricade in fascia di rispetto *Linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie – Art. 42.1 delle N.T.A.*

- **mappale n. 338 del Foglio 40**



Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale – Art. 12 bis delle N.T.A.

Si precisa altresì che il mappale sopra indicato ricade in fascia di rispetto - *Linee di arretramento infrastrutture della viabilità e ferroviarie – Art. 42.1 delle N.T.A.*

Si precisa inoltre che i seguenti attuali mappali nn. 335, 141parte, 298parte, 297, 296, 340, 342, 344, 239, 312, 314, 47, 320, 259, 250, 251, 339parte, 344parte, 337parte, 346 (di cui ai vecchi mappali superati indicati in convenzione n. 187-47-250-253-255-251-258-259-260-256-263-264-265-266-267), risultano inseriti all'interno di un piano di recupero vigente di cui alla convenzione notaio Dott. Vanoli Angelo stipulata in data 26/06/2009 repertorio n° 99.018 e raccolta n° 15.531 con validità al 26/06/2017.

c) Riferimenti ai vincoli paesaggistici:

mappali nn. 336-240-261-262-187-327-322-323-324-325-348-298-297-296-340-342-289-47-314-305-312-259-251-250-336 del foglio 40

Vincolo apposto con Delibera Giunta Regionale 19/05/2008 n° 8/7308 (B.U.R.L. 1° suppl. Straordinario al n° 24 del 10/05/2008).

d) Riferimenti alla componente geologica, idrogeologica, sismica del Piano di Governo del Territorio:

mappali nn. 240-141-338-346-339 del Foglio 40

Aree di pertinenza dei corsi d'acqua – Fasce a medio grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (All. B della DGR 7/13950 del 01/08/2003).



Identificazione pregressa dei beni

FABBRICATO RURALE CASCINA CAMPANELLA

Dalla disamina della documentazione in atti con quella reperita durante l'indagine conoscitiva degli immobili non si sono riscontrate criticità in merito all'esistenza ed identificazione del fabbricato oggetto di pignoramento.

La planimetria catastale richiesta presso l'Ufficio del Territorio è conforme allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione di un muro di tamponamento di un ripostiglio esterno che è stato rimosso.

PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE AL RUSTICO NON ANCORA ULTIMATA

Dalla disamina della documentazione in atti con quella reperita durante l'indagine conoscitiva degli immobili non si sono riscontrate criticità in merito all'esistenza ed identificazione del fabbricato oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è identificato catastalmente mediante Elaborato Planimetrico con mappale identificativo n.296 sub.1. Non sono ancora state redatte le planimetrie catastali poiché il fabbricato è in costruzione.

VOLUMI EDIFICABILI SU AREA VINCOLATA A PIANO DI RECUPERO

COMPRESO TERRENI AGRICOLI

Per quanto riguarda l'identificazione delle aree vedi la relazione notarile, il Certificato di Destinazione Urbanistica e Piano di Recupero, nonché quanto già descritto dal sottoscritto C.T.U. al punto 1).



- 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.

FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G**Loc. Cremaschina****FABBRICATO RURALE CASCINA CAMPANELLA*****Punto 1)***

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'Ing. _____,

Amministratore unico della Soc. _____ che utilizza alcuni dei locali come studio e magazzino.

Punto 2)

Si è eseguito accesso presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il giorno 30/03/2017, bolletta n° RR/0007, per verificare l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione.

Dalla visura telematica eseguita dall'addetto dell'Ufficio del Registro non risulta “nulla” e quindi non risulta alcun contratto di locazione registrato a nome

Punto 3)

Non si calcola alcun canone di locazione in quanto non esiste alcun contratto di locazione.



PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE AL RUSTICO NON ANCORA ULTIMATA***Punto 1)***

Dal sopralluogo eseguito in concerto con l'Ing. Amministratore della Soc.

è possibile affermare che l'immobile in oggetto non risulta occupato poiché trattasi di immobile al rustico non ultimato e completamente aperto privo di alcuna chiusura.

Punti 2)

Si è eseguito accesso presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il giorno 30/03/2017, bolletta n° RR/0007, per verificare l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione.

Dalla visura telematica eseguita dall'addetto dell'Ufficio del Registro non risulta "nulla" e quindi non risulta alcun contratto di locazione registrato a nome

Punto 3)

Non si calcola alcun canone di locazione in quanto non esiste alcun contratto.

VOLUMI EDIFICABILI SU AREA VINCOLATA A PIANO DI RECUPERO**COMPRESO TERRENI AGRICOLI*****Punto 1)***

Dal sopralluogo eseguito in concerto con l'Ing. Amministratore della Soc.

è possibile affermare che i terreni interessati dal piano di recupero non risultano occupati.

Punti 2)

Si è eseguito accesso presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il giorno 30/03/2017, bolletta n° RR/0007, per verificare l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione.



Dalla visura telematica eseguita dall'addetto dell'Ufficio del Registro non risulta "nulla" e quindi non risulta alcun contratto di locazione registrato a nome

Punto 3)

Non si calcola alcun canone di locazione in quanto non esiste alcun contratto di locazione.

- 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 insolite 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 .

FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G

Loc. Cremaschina

FABBRICATO RURALE CASCINA CAMPANELLA

Punto 1)

Non risulta vi sia alcunchè in materia di vincoli poiché non fa parte del Piano di Recupero.

Punto 2-3)

Non risulta alcun vincolo di natura condominiale. Non risulta sia presente alcun amministratore.



PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE AL RUSTICO NON ANCORA ULTIMATA***Punto 1)***

Essendo il fabbricato in area interessata al Piano di Recupero, l'immobile è soggetto agli obblighi derivanti dalla Convenzione in essere per quanto di sua competenza.

- **Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero** del Notaio Angelo Vanoli, rep. 99018 rac. 15531 del 26 Giugno 2009, registrato a Montichiari il 03/07/2009 n. 1640 serie 1T.

Tale convenzione di durata quinquennale, risulta scaduta in data 26 Giugno 2014.

Pertanto, il futuro acquirente, personalmente e/o congiuntamente alle proprietà interessate, dovrà interpellare il Comune di Desenzano del Garda per l'eventuale rinnovo della convenzione.

Inoltre, il fabbricato è soggetto alle prescrizioni esecutive espresse nel parere rilasciato dalla Soprintendenza in data 01/12/2010 prot. 13171/BN, come specificato nel Permesso di Costruire n°15082 rilasciato dal Comune di Desenzano d/g (BS) in data 20/01/2011.

Punto 2-3)

Ad oggi non risulta alcun vincolo di natura condominiale e non risulta sia presente alcun amministratore. Non si esclude che in futuro vi possano essere dei vincoli di natura condominiale per quanto riguarda eventuali superfici di uso comune.

VOLUMI EDIFICABILI SU AREA VINCOLATA A PIANO DI RECUPERO**COMPRESO TERRENI AGRICOLI**

Essendo l'area interessata al piano di recupero, è soggetta agli obblighi derivanti dalla Convenzione in essere per quanto di sua competenza.



- **Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero** del Notaio Angelo Vanoli, rep. 99018 rac. 15531 del 26 Giugno 2009, registrato a Montichiari il 03/07/2009 n. 1640 serie 1T.

Tale convenzione di durata quinquennale, risulta scaduta in data 26 Giugno 2014. Pertanto, il futuro acquirente, personalmente e/o congiuntamente alle proprietà interessate, dovrà interpellare il Comune di Desenzano del Garda per l'eventuale rinnovo della convenzione.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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;

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 tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa):

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G

Loc. Cremaschina

FABBRICATO RURALE CASCINA CAMPANELLA

Punto 1)



Dalla disamina della documentazione reperita presso l'archivio del Comune di Desenzano del Garda mediante l'Ufficio preposto "Accesso agli atti"; si è accertata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di Permesso di Costruire presentato dalla Soc. _____ al Comune di Desenzano del Garda in data 01/08/2012, prot. n. 0027878 del 03/08/2012, relativo a *“Restauro e risanamento conservativo di edificio esistente denominato Cascina La Campanella, con realizzazione di 9 unità abitative”*. (Pratica edilizia: 674/2012 – 675/2012)

In data 24/08/2012 il Comune di Desenzano del Garda ha inviato alla Soc. _____ richiesta documentazione integrativa.

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Desenzano non ci risulta che tale documentazione sia stata prodotta; inoltre, non ci risulta che sia stato rilasciato il Permesso di Costruire.

- Autorizzazione Paesistica, decreto n° 7231, rilasciata dal Comune di Desenzano del Garda in data 28/04/2014, protocollo n° 27878, pratica edilizia n° 2012/00674/AP, relativa a *“Opere di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo di edificio esistente con realizzazione di 9 unità immobiliari”*.

Si riferisce che la Cascina Campanella è stata edificata prima del 1967 ed essendo un edificio agricolo non risulta nulla presso il Comune di Desenzano.

Catastalmente la destinazione d'uso del fabbricato è quella residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale. Di fatto due locali al piano terra sono utilizzati dall'Ing. _____ come ufficio.

Punti 2-3)

Non è stata accertata alcuna costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie-urbanistiche (edificio da ristrutturare completamente).



Punto 4)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che i mappale n.47 ove è ubicato il fabbricato in questione oggetto di pignoramento è inserito nel Piano di Governo del Territorio approvato in zona “*Aree Agricole di Tutela dell’abitato per controllo dello sviluppo urbanistico*”

PORZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE AL RUSTICO NON ANCORA ULTIMATA**Punto 1)**

Dalla disamina della documentazione reperita presso l’archivio del Comune di Desenzano del Garda mediante l’Ufficio preposto “Accesso agli atti”; si è accertata l’esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero del 26/06/2009, repertorio n.99018 raccolta n.15531, registrato a Montichiari in data 03/07/2009 al n.1640.
- Permesso di Costruire n°14528 del Comune di Desenzano d/G del 12/02/2010, prat. edilizia PC636/09, per “*Realizzazione di n.5 villette a schiera oggetto di piano recupero*”.
- Permesso di Costruire n° 15082 rilasciato dal Comune di Desenzano del Garda in data 20/01/2011, pratica edilizia n° PC747/10, relativo a “*Realizzazione di due villette bifamigliari oggetto di piano recupero – Nuova soluzione progettuale in variante al permesso di costruire n° 14528 del 12/02/2010*”.
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Desenzano del Garda il 11/05/2011, prot. 0015525 del 12/05/2011, relativa a “*Variante Interna*”.
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Desenzano del Garda il 21/11/2011, prot. 0039318 del 29/11/2011, relativa a “*Variante Interna*”.
- Pratica C.A. deposito 19/04/2011, prot. 12729 reg. 28,
- Collaudo statico presentato il 02/10/2012, prot. 33943, Ing. con relazione ultimazione lavori del 21/09/2012, prot. 32941. Calcoli eseguiti da



La destinazione d'uso del fabbricato è quella residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale.

Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha verificato che le murature e locali ad oggi realizzati, sono conformi ai disegni di progetto reperiti presso il Comune di Desenzano del Garda.

Non è possibile fare un confronto catastale in quanto l'accatastamento del fabbricato non è ancora stato eseguito.

Punto 2-3)

Non è stata accertata alcuna costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie-urbanistiche.

Punto 4)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il mappale n.296 ove è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito nel Piano di Governo del Territorio approvato in zona “*Aree Agricole di Tutela dell’abitato per controllo dello sviluppo urbanistico*”.

VOLUMI EDIFICABILI SU AREA VINCOLATA A PIANO DI RECUPERO

COMPRESO TERRENI AGRICOLI

Punto 1)

Dalla disamina della documentazione reperita presso l'archivio del Comune di Desenzano del Garda mediante l'Ufficio preposto “Accesso agli atti”; si è accertata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero del 26/06/2009, repertorio n.99018 raccolta n.15531, registrato a Montichiari in data 03/07/2009 al n.1640.



Si precisa che nella suddetta convenzione viene indicata la SPL artigianale di progetto (superficie lorda di pavimento) che potrà essere realizzata nell'area in questione.

Punti 2-3)

Non è stata accertata alcuna costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie-urbanistiche.

Punto 4)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che i mappali oggetti di pignoramento sono inseriti nel Piano di Governo del Territorio approvato in zona "Aree Agricole di Tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico" ed in zona "Fascia o Ambiti alberati Boscati o destinati alla rinaturalizzazione con funzione di risarcimento ambientale".

- 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.

FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G

Loc. Cremaschina

Punto 1)

La tipologia degli immobili e dei terreni oggetto di pignoramento si presta ad una suddivisione in più lotti come di seguito descritti.

Punto 2)

- Gli immobili sono stati pignorati in piena proprietà (100%).
- La proprietà risulta divisibile e la formazione dei lotti viene fatta rispettando la suddivisione catastale e gli immobili esistenti.

Quindi si procede alla suddivisione in lotti come di seguito:



Lotto 1

Per ragioni di indivisibilità delle aree si ritiene opportuno ai fini della vendita e della realizzazione del piano di recupero, accorpate in un unico lotto il **fabbricato rurale Cascina Campanella oggetto di ristrutturazione** (Foglio 40 Mapp. 47/4) **con la Superficie edificabile compresi tutti i terreni di proprietà facenti parte del Piano di Recupero ed anche quelli agricoli non vincolati a detto piano.** (Foglio 40 Mapp.li 187 - 259 - 240/1 - 240/2 - 250 - 251 - 261 - 289 - 322 - 323 - 320 - 334/2 - 262 - 312 - 314 - 327 - 340 - 342 - 344 - 346)

Lotto 2

Porzione villetta bifamiliare al rustico non ancora ultimata. (Foglio 40 Mapp. 296/1)

Lotto 3

Posto auto scoperto. (Foglio 40 Mapp. 298/2)

Lotto 4

Posto auto scoperto. (Foglio 40 Mapp. 298/3)

Lotto 5

Posto auto scoperto. (Foglio 40 Mapp. 298/6)

-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 1, 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"

Stima dei Lotti

FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G

Loc. Cremaschina

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si è svolta un'indagine conoscitiva nella zona cercando beni simili da poter prendere a campione. Si è inoltre consultato il Listino Immobiliare della CCIAA di Brescia ed i valori indicati dall'Agenzia del Territorio nella Banca dati delle Quotazioni immobiliari. Si è potuto accertare che nel Comune di Desenzano del Garda e limitrofi non sono reperibili altri beni della tipologia di quelli in oggetto (nessun comparabile). Pertanto, la valutazione viene eseguita tenendo conto di vari fattori estrinseci ed intrinseci, delle quotazioni dei listini precedentemente citati e dei valori medi degli immobili e terreni agricoli ed edificabili in Desenzano del Garda (Bs), nonché del costo.

Gli immobili e terreni in oggetto sono situati in zona prettamente agricola sulla strada provinciale che collega San Martino della Battaglia a Sirmione nel Comune di Desenzano del Garda (BS), denominata Via Salvo D'acquisto snc, Località Cremaschina. Il centro del paese ed i servizi sono raggiungibili in auto.

Pertanto, si ritiene che gli immobili ed i terreni siano in una posizione non favorevolissima per l'appetibilità del mercato immobiliare, anche se la distanza dal lago è di circa 2 Km; inoltre, l'attuale momento di difficoltà economica lo



penalizza notevolmente.

Si evidenzia che, laddove non siano state eseguite opere urbanistiche, manufatti e/o servizi tecnologici, sia di proprietà esclusiva che di uso comune, le parti acquirenti dovranno provvedere alla loro realizzazione autonomamente, confrontandosi con le proprietà confinanti interessate e suddividendo con le stesse le eventuali spese comuni.

Inoltre, potrebbero crearsi delle servitù attive e/o passive e/o di passaggio, al momento non prevedibili, tra un'unità immobiliare ed un'altra, dovuto al fatto che:

- i terreni oggetto di pignoramento sono inseriti in un piano di recupero con previsione di realizzare un nuovo edificio artigianale;
- il fabbricato rurale Cascina Campanella necessita di ristrutturazione;
- la porzione di villetta al rustico non è ancora ultimata.

La consistenza e lo stato degli immobili sono illustrati nelle fotografie allegate e vanno comunque verificati, da parte degli acquirenti, con doveroso e preliminare sopralluogo in loco e presso gli Enti Pubblici.

Per tutto quanto non menzionato si ritiene comunque a totale carico del futuro acquirente e le misure utilizzate, seppur attendibili, non si ritengono vincolanti per la determinazione del valore.

Quindi, il Valore di stima si intende a corpo e non a misura ed è riferito agli immobili nello stato di fatto attuale (data della presente relazione).

Lotto 1

Fabbricato rurale Cascina Campanella + Superficie edificabile con tutti i terreni di proprietà facenti parte del Piano di Recupero ed anche quelli agricoli non vincolati a detto piano.



Si evidenzia che il valore dei terreni ed il costo della progettazione eseguita (box interrati e fabbricato artigianale) si ritengono compensati nel valore stimato da attribuire sia alla cascina che ai volumi edificabili. Per quanto riguarda tutti gli oneri e le spese inerenti la realizzazione di quanto progettato, sono totalmente a carico della parte acquirente. Le superfici edificabili sono state acquisite dai progetti presentati dalla Soc ; mentre la superficie dell'area del lotto è stata ricavata dalle visure catastali.

Superficie abitabile di Progetto recupero Cascina Campanella: m² 900,00

Superficie accessoria di Progetto recupero Cascina Campanella: m² 60,00

S.L.P. artigianale di progetto (da edificare): m² 262,90

Superficie porticata di progetto (da edificare): m² 78,37

Superficie totale di tutti i terreni formanti il lotto 1: m² 8.807,00

Fabbricato rurale Cascina Campanella

(Progetto Residenziale Paesaggistico approvato)

Superficie abitabile di Progetto

m² 900,00 x €/ m² 650,00 = € 585.000,00

Superficie accessoria di Progetto

m² 60,00 x €/ m² 650,00 x 50% = € 19.500,00

Totale = € 604.500,00 = € 604.500,00

Superficie edificabile con tutti i terreni di proprietà

facenti parte del Piano di Recupero compresi quelli agricoli

non vincolati a detto piano

S.P.L. Artigianale

m² 262,90 x €/ m² 220,00 = € 57.838,00



Superficie edificabile porticata			
m ² 78,37 x €/ m ² 220,00 x 50%	=	€	8.620,70
	Totale	=	€ 66.458,70 = € 66.458,70
Superficie terreni:	m ² 8.800,00 x €/m ² 17,00	=	€ 149.600,00
	Valore di stima Lotto 1	=	€ 820.558,70
	In arrotondamento	=	€ 820.000,00

Lotto 2

Porzione di villetta bifamiliare al rustico non ancora ultimata

Cucina-soggiorno, camera e bagno piano terra

$$m^2 97,00 \times \text{€/m}^2 1.800,00 = \text{€ } 174.600,00$$

Portico piano terra

$$m^2 25,00 \times \text{€/m}^2 1.800,00 \times 30\% = \text{€ } 13.500,00$$

Locali accessori piano sottotetto

$$m^2 70,00 \times \text{€/m}^2 1.800,00 \times 50\% = \text{€ } 63.000,00$$

Locali accessori e garage piano interrato

$$m^2 160,00 \times \text{€/m}^2 1.800,00 \times 50\% = \text{€ } 144.000,00$$

$$\text{Valore immobile agibile a nuovo} = \text{€ } 395.100,00$$

Visto lo stato di fatto del fabbricato, si ritiene necessaria l'esecuzione delle seguenti opere per ultimarlo e renderlo agibile, oltre alle spese tecniche ed agli eventuali oneri comunali.

- Fornitura e posa pavimenti.
- Fornitura e posa serramenti (finestre, portefinestre, porte, portoncino, basculante



- box auto e tutto quant'altro necessario).
- Fornitura e posa sanitari.
 - Fornitura e posa caldaia e radiatori.
 - Fornitura e posa frutti impianto elettrico.
 - Tinteggiatura locali abitazione.
 - Fornitura e posa cancellate di recinzione, cancello pedonale e cancello carraio.
 - Sistemazione giardino.
 - Realizzazione pavimentazione scivolo garage.
 - Spese tecniche (direzione lavori, presentazione domanda abitabilità con relativa documentazione e accatastamento dell'immobile).

Tali opere per ultimare l'immobile, comprensive di spese tecniche ed eventuali oneri comunali, si valutano complessivamente a corpo in € 110.100,00.

Riepilogo valore di stima Lotto 2

- Valutazione immobile agibile e ultimato	= €	395.10000
- Spese per opere da eseguire comprese spese tecniche	= €	<u>110.100,00</u>
Valore di stima Lotto 2	= €	285.000,00

Lotto 3

Posto auto scoperto

m² 12,50 = € **6.500,00**

Lotto 4 Foglio 40 Mapp. 298/3

Posto auto scoperto

m² 12,50 = € **6.500,00**



Lotto 5 Foglio 40 Mapp. 298/6

Posto auto scoperto

m² 12,50 = € 6.500,00

Documentazione Fotografica

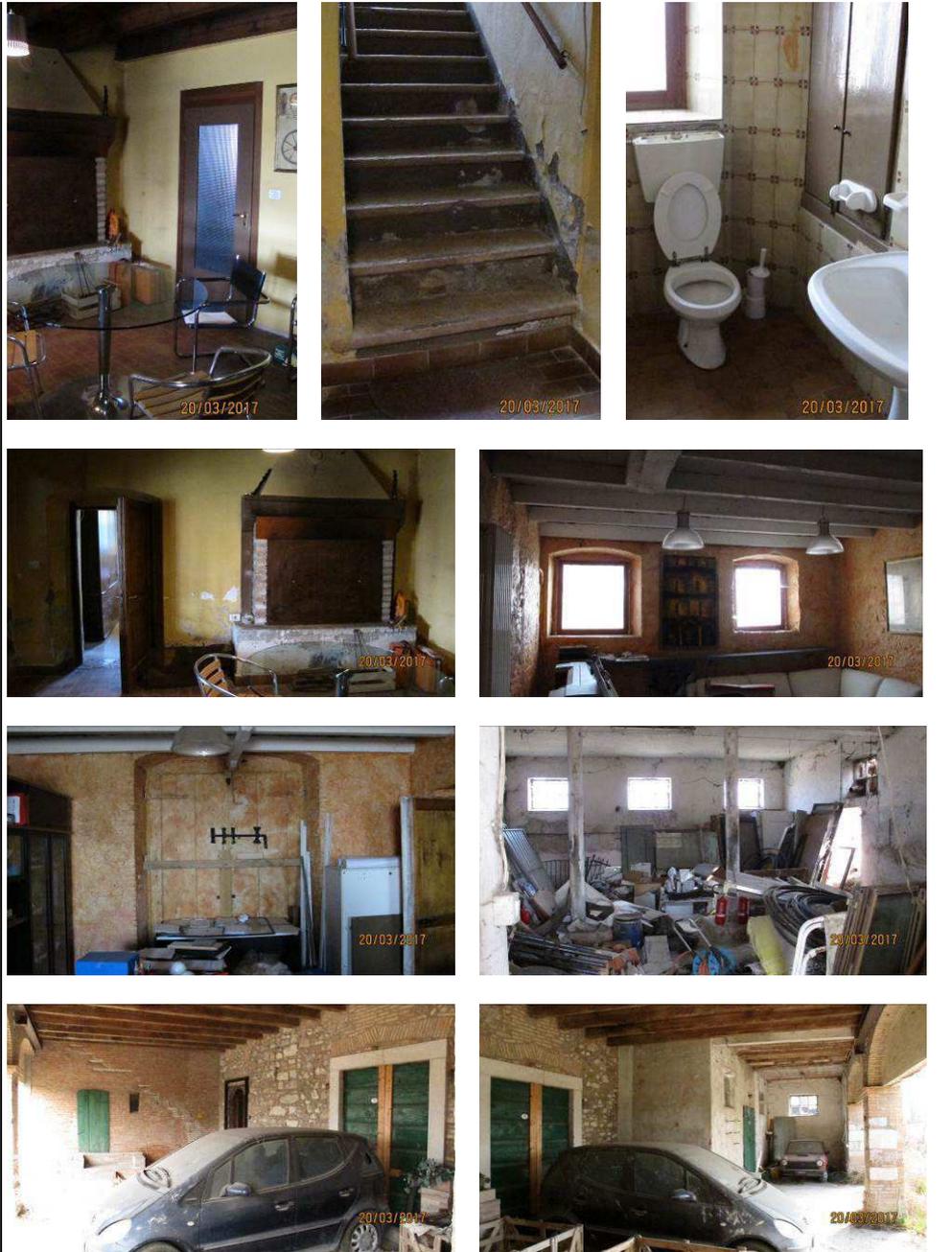
Fabbricato rurale Cascina Campanella

Vista esterna del fabbricato



Piano terra





Piano primo





Piano secondo (ex-fienile)



Porzione villetta bifamiliare

Vista esterna



Piano terra



Piano sottotetto



Piano interrato





Terreni facenti parte del piano di recupero e terreni agricoli





FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G

Loc. Rivoltella

Dopo aver eseguito sopralluogo presso il fabbricato e dopo aver effettuato visure presso l’Agenzia delle Entrate, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che **la porzione di immobile oggetto di pignoramento sita nella Fraz. Rivoltella del Comune di Desenzano del Garda (BS), non risulta più di proprietà dell’Esecutato.**

L’accertamento ha evidenziato che in data 19/04/2016, la Soc. “

la propria quota indivisa di

5/14 relativa ai mapp.li nn° 46/1, 46/2, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 45/9, 45/12, 45/13, 45/14, 45/15 foglio 27, e la propria quota indivisa relativa al mapp. n° 45/11 del foglio 27, il tutto come indicato nell’Atto del Notaio Andrea Magnocavallo rep. n°1900 rac. n°1044 del 19/04/2016, trascritto a Brescia il 20/04/2016 ai nn° 14950/9400. Copia di tale atto è stata acquisita ed allegata alla presente relazione.

Si evidenzia che la compravendita è stata perfezionata successivamente all’Atto di pignoramento dell’immobile, in quanto esisteva, già all’atto del pignoramento, un atto preliminare di compravendita tra la

registrato dal Notaio Angelo Vanoli in data

24/04/2013 n° 105566/20080 rep., registrato a Montichiari il 02/05/2013 n°1582 serie 1T, trascritto a Brescia in data 03/05/2013 nn° 15451/11000.



A tale proposito, in data 30/12/2016 il sottoscritto C.T.U. inviava lettera agli Avvocati delle parti Procedenti ed Intervenute mediante posta certificata, informandoli della compravendita di cui sopra e chiedendo se fosse necessario proseguire nelle operazioni peritali di valutazione di tutti gli immobili pignorati o se escludere dalle stime gli immobili già compravenduti.

Solamente due dei sette Avvocati interpellati hanno risposto, comunicando di non eseguire la valutazione di tali immobili compravenduti.

Pertanto, dopo essermi confrontato anche con il G.E., il sottoscritto C.T.U. procede alla valutazione degli immobili pignorati siti a Montichiari ed in Loc. Cremaschina a Desenzano del Garda. Per gli immobili siti in Fraz. Rivoltella a Desenzano del Garda non si esegue alcuna valutazione in quanto attualmente risultano di altra proprietà.

Documentazione Fotografica



RIEPILOGO VALORE LOTTI

FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

LOTTO 1	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 76	= € 278.000,00
LOTTO 2	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 54	= € 47.500,00
LOTTO 3	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 63-64-65-67-73	= € 654.500,00
LOTTO 4	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 47-74	= € 247.500,00
LOTTO 5	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 45-46	= € 275.000,00
LOTTO 6	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 50	= € 115.800,00
LOTTO 7	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 75	= € 390.000,00
LOTTO 8	Foglio 36 Mapp. 156 sub. 61-62	= € 118.800,00

FABBRICATI E TERRENI siti in Desenzano d/G Loc. Cremaschina

LOTTO 1	Foglio 40 Mapp.li 47/4 - 187 - 259 - 240/1 - 240/2 - 250 - 251 - 261 - 289 - 322 - 323 - 320 - 334/2 - 262 - 312 314 - 327 - 340 - 342 - 344 - 346	= € 820.000,00
LOTTO 2	Foglio 40 Mapp. 296 sub. 1	= € 285.000,00
LOTTO 3	Foglio 40 Mapp. 298 sub. 2	= € 6.500,00
LOTTO 4	Foglio 40 Mapp. 298 sub. 3	= € 6.500,00
LOTTO 5	Foglio 40 Mapp. 298 sub. 6	= € 6.500,00

Allegati:

1. Visura camerale storica della Società .
2. Ricevuta Agenzia delle Entrate del 30/03/2017.



3. Lettera per sopralluogo.
4. Proroga del 30/12/2016 concessa dal Giudice.
5. Proroga del 31/03/2017 e autorizzazione al frazionamento concessa dal Giudice.
6. Richiesta atti Archivio Notarile di Brescia e pagamenti.

FABBRICATO ARTIGIANALE sito in Montichiari

7. Atto di compravendita Notaio Boschetti del 22/02/2002.
8. Estratto mappa catastale.
9. Elaborato planimetrico Fg. 36 mapp 156.
10. Elenco subalterni Fg. 36 mapp 156.
11. Planimetrie catastali.
12. Visure catastali storiche.
13. Ricevuta Agenzia delle Entrate per frazionamento subalterno 66.
14. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montichiari.
15. Richiesta accesso ai documenti amministrativi e ricevuta di pagamento.
16. Convenzione Urbanistica Notaio Boschetti del 22/02/2002.
17. Denuncia Inizio Attività del 05/07/2002, prot. 16982.
18. Denuncia Inizio Attività del 01/04/2004, prot. 9133.
19. Denuncia Inizio Attività del 27/04/2005, prot. 11629.
20. Certificato di collaudo del 24/05/2005, prot. 14672.
21. Denuncia Inizio Attività del 08/07/2005, prot. 19446.
22. Denuncia Inizio Attività del 23/03/2006, prot. 9518.
23. Denuncia Inizio Attività del 10/07/2008, prot. 22955.
24. Convenzione Urbanistica Notaio Vanoli del 25/11/2008.
25. Denuncia Inizio Attività del 27/03/2009, prot. 9480.



26. Disegni di progetto.

FABBRICATO e TERRENI siti in Desenzano d/G, località Cremaschina

27. Atto di compravendita Notaio Boschetti del 20/06/2001.

28. Estratto mappa catastale.

29. Elaborati planimetrici con relativi elenchi subalterni.

30. Planimetrie catastali.

31. Visure catastali storiche.

32. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Desenzano d/G

33. Disegni di progetto piano di recupero.

34. Richiesta accesso ai documenti amministrativi e ricevuta di pagamento.

35. Convenzione Urbanistica Notaio Vanoli del 26/06/2009.

36. Permesso di Costruire del 12/02/2010, prot. 14528 (villette bifamiliari).

37. Permesso di Costruire del 20/01/2011, prot. 15082 (villette bifamiliari).

38. Denuncia Inizio Attività del 12/05/2011, prot. 15525 (villette bifamiliari).

39. Comunicazione di inizio lavori del 12/05/2011, prot. 15520 (villette bifamiliari).

40. Denuncia Inizio Attività del 29/11/2011, prot. 39318 (villette bifamiliari).

41. Disegni di progetto Villette.

42. Domanda di Permesso di Costruire, prot. 27878 del 03/08/2012.

(Restauro e risanamento conservativo Cascina Campanella)

43. Richiesta di documentazione integrativa alla domanda di P.d.C., prot. 29885 del 24/08/2012 (Restauro e risanamento conservativo Cascina Campanella)

44. Autorizzazione Paesistica, prot. 27878 del 28/04/2014.

(Restauro e risanamento conservativo Cascina Campanella)

45. Disegni di progetto con recupero volumi Cascina Campanella.



FABBRICATO sito in Desenzano d/G, fraz. Rivoltella centro

46. Estratto mappa catastale.
47. Elaborato planimetrico Fg. 27 mapp. 45.
48. Elenco subalterni Fg. 27 mapp. 45.
49. Ispezione ipotecaria Agenzia delle Entrate.
50. Atto di compravendita Notaio Magnocavallo del 19/04/2016.
51. Corrispondenza con i Creditori Procedenti ed Intervenuti.

Certo di aver ben espletato l'incarico conferitomi, non avendo altro da aggiungere, consegno la relazione e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Brescia, 16 Maggio 2017

Il C.T.U.

GEOM. GIOVANNI BORTOLAMEOLLI

