

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 1194/2014
(Riunita con le Esecuzioni Immobiliari n. 1481/2014 e n. 65/2015)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Vincenza Agnese

Creditore procedente: Numerica S.r.l., con sede a Brescia in Via Gambara n. 55, C.F.:
02333210983.

Rappresentato dagli Avvocati Mauro Gheda e Laura Dallera, con studio a Brescia in Contrada
Soncin Rotto n. 6.

Creditore intervenuto: Unicredit S.p.A., con sede a Roma in Via A. Specchi n. 16, C.F.:
00348170101.

Rappresentato dall'Avvocato Roberto Beccalossi, con studio a Brescia in Via Tosio n. 24.

Debitore Esecutato:

██
██

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Ing. Massimiliano Gelfi, con studio a Brescia in Via Trento n.11
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.3587
Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n.812
Tel.: 030/295637, Fax: 030/2908554, Email: ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it,
PEC: massimiliano.gelfi@ingpec.eu



DATE

Nomina dell'esperto:	24/03/2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	08/04/2015
Data di deposito della relazione di stima:	24/05/2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	08/07/2015

DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1) E' stata riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Agli atti vi sono due “certificazioni notarili sostitutive della certificazione storica ipotecaria (ex art. 567 c.p.c.)”, a firma del Notaio Dott. Francesco Saverio Iannasso, recanti data 22/01/2015 e 30/01/2015, relative a tutti gli immobili oggetto della presente procedura (Allegato 1).

2) E' stata acquisita copia dei titoli d'acquisto in favore del debitore esecutato (Allegato 2).

Per la precisione si tratta dei seguenti atti:

- Atto di trasformazione e trasferimento sede del 22/06/2012, Rep. 3284/2298 Notaio Diego Ferrario, trascritto a Brescia il 24/07/2012 ai numeri 26353/18268 e 26354/18269;
- Atto di compravendita del 09/11/2007, Rep. 78232/21047 Notaio Luigi Zampaglione, trascritto a Brescia il 13/11/2007 ai numeri 63013/35707;
- Atto di identificazione catastale del 19/09/2011, Rep. 92420/28921 Notaio Luigi Zampaglione, trascritto a Brescia il 11/10/2011 ai numeri 41632/25784;
- Atto di permuta del 18/02/2008, Rep. 79502/21810 Notaio Luigi Zampaglione, trascritto a Brescia il 06/03/2008 ai numeri 10699/6604.

3) E' stata acquisita visura camerale storica, aggiornata al 08/05/2015, della società esecutata (Allegato 3).

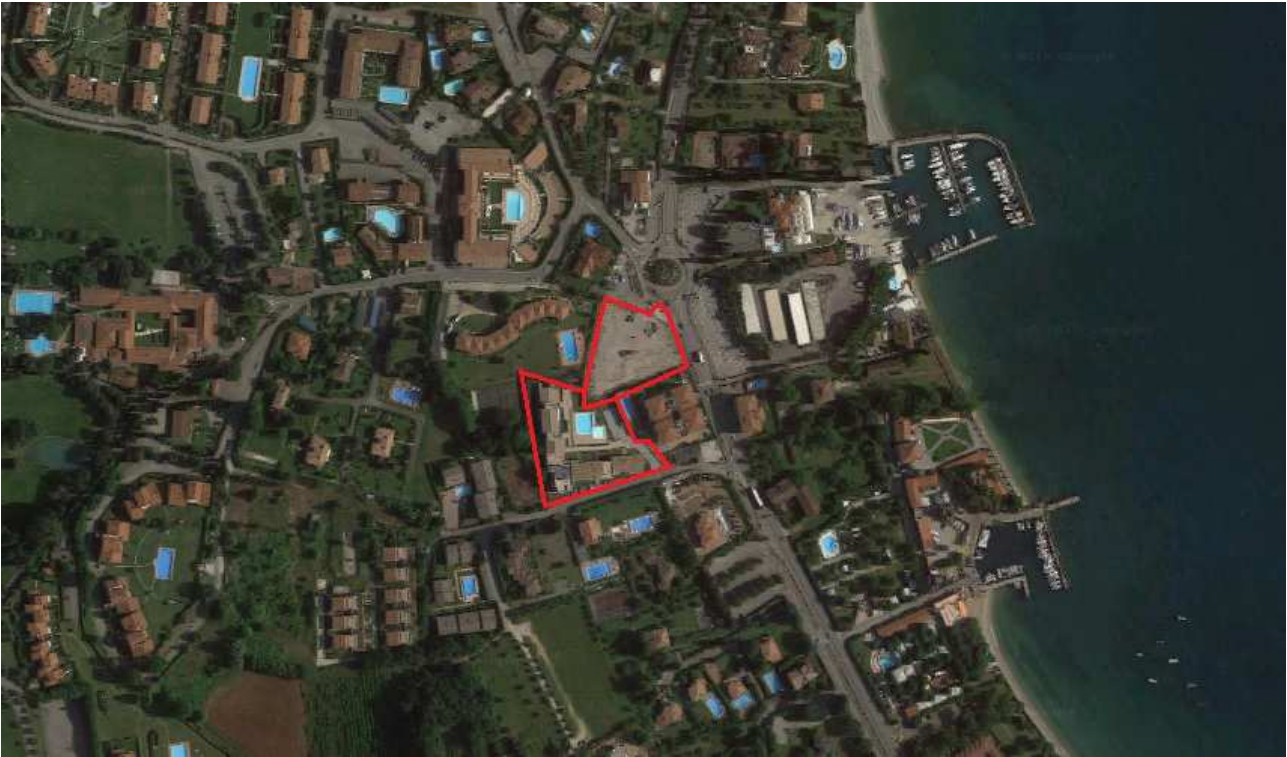
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Come meglio precisato di seguito, l'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la piena ed esclusiva proprietà di varie unità immobiliari (appartamenti, autorimesse, posti auto e cantine) facenti parte di un complesso residenziale, nonché la piena ed esclusiva proprietà di un'area edificabile confinante col suddetto complesso.

Tali beni si trovano a Padenghe sul Garda (BS), nei pressi della strada provinciale che costeggia la sponda sud-occidentale del Lago di Garda (SP572).

Si tratta di una zona turistico-residenziale con facilità di accesso ad ogni tipo di servizio, situata a pochi chilometri dai centri di Padenghe e Desenzano; a poche decine di metri vi sono il porto comunale di Padenghe, un marina privato ed alcune spiagge.

Di seguito si riporta una vista aerea della zona (fonte: Google Maps).



COMPLESSO RESIDENZIALE

A parte l'area edificabile descritta in seguito, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte del complesso residenziale condominiale denominato "Residence Nuova Riva", i cui ingressi pedonale e carroio si trovano in Via Del Molino, traversa della SP572, ai numeri civici 6, 8 e 10.

Le unità immobiliari appartenenti a tale complesso, comprese le parti comuni, sono catastalmente identificate, nel loro insieme, come segue:

Comune di Padenghe sul Garda – Catasto Fabbricati – Sez. NCT – Foglio 11 – Particella 3

Confini, da Nord in senso orario: particelle 51, 537, 1257, 9, Via Del Molino, 1259, 822, acque, 54, 53 e 502.

Si tratta di un complesso residenziale ultimato nel 2011, composto da 32 appartamenti, 25 autorimesse, 26 posti auto coperti e 18 cantine, oltre alle seguenti parti comuni: piscina scoperta con relativa area prendisole, in parte pavimentata ed in parte tenuta a verde (sub 113), parcheggio scoperto ad uso pubblico (sub 114), passaggi e camminamenti vari (sub 115, 120 e 124), centrale termica (sub 116), corridoio cantine (sub 117) e scale (sub 118, 119, 121, 122 e 123).

Le tre scale situate lungo il lato ovest dell'edificio (sub 121, 122 e 123) sono dotate di ascensore, tuttavia solo quello del vano scala sub 123 è attualmente funzionante.

Completa il compendio immobiliare un lastrico solare al secondo piano (sub 125), che di fatto fa parte della terrazza dell'appartamento sub 39.

L'edificio è a quattro piani (interrato, terra, primo e secondo) con pianta a L e sorge intorno alla piscina ed ai camminamenti comuni.

Le fondazioni ed il piano interrato sono realizzati in calcestruzzo armato; le strutture in elevazione sono composte da pilastri e setti in legno lamellare, coibentati sia verso l'esterno che verso l'interno.

I solai sono in parte in calcestruzzo armato ed in parte in legno; la copertura è parzialmente in legno a falde inclinate con rivestimento in coppi di laterizio e parzialmente piana.

Gli appartamenti hanno serramenti interni in legno e serramenti esterni in PVC con doppio vetro, con ante di chiusura esterne in legno.

I pavimenti sono in legno nella zona notte e in gres porcellanato nella zona giorno.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, costituito da una caldaia a metano e da una pompa di calore che producono acqua calda sanitaria ed alimentano i pannelli radianti a pavimento dei singoli appartamenti, ognuno dei quali è dotato di un conta-consumi interno. In ogni bagno vi è anche un termoarredo.

Gli appartamenti sono inoltre provvisti di impianto idraulico-sanitario, impianto elettrico, impianto per la ventilazione meccanica, videocitofono e predisposizione per l'impianto di climatizzazione, mentre non vi è l'allacciamento al gas metano, per cui vanno installate cucine ad induzione.

Gli appartamenti ai piani primo e secondo godono di vista lago, quelli all'ultimo piano hanno il soffitto con travetti in legno a vista.

Le finiture e la manutenzione del residence sono complessivamente di buon livello, inoltre si segnala che l'edificio è certificato energeticamente in classe A (Allegato 4).

Di seguito si riportano l'identificazione catastale ed una breve descrizione delle singole unità oggetto della presente esecuzione immobiliare; per la precisione si tratta di 24 appartamenti, 16 autorimesse, 24 posti auto coperti e 14 cantine.

Si riporta anche il calcolo della superficie commerciale di ogni unità, misurata col criterio della Superficie Esterna Lorda, tramite rilievo diretto in loco con riferimento alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni comunali.

I sopralluoghi sono stati effettuati in data 12/05/2015, 15/05/2015, 20/05/2015 e 23/05/2015.

Si precisa che ad ogni unità compete la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del complesso condominiale; a tal riguardo si riportano i millesimi di proprietà generale.

Per una migliore identificazione dei luoghi si allegano un estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni e le planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, acquisite dallo scrivente in data 05/05/2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio (Allegato 5).

Si allegano inoltre alcune fotografie realizzate durante i sopralluoghi di cui sopra (Allegato fotografico).

Appartamenti

- **Subalterno 12** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un portico ed un giardino di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Portico: 22 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardino: 145 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 109 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 31,700.

- **Subalterno 13** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un portico e due giardini di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Portico: 22 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardini: 81 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 103 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 28,590.

- **Subalterno 14** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un portico e due giardini di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Portico: 22 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardini: 98 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 105 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 29,302.

- **Subalterno 15** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un portico e due giardini di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Portico: 22 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardini: 110 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 106 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 30,198.

- **Subalterno 17** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 6 vani – Rendita 728,20 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, uno studio, un bagno, un portico ed un giardino di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 88 mq

Superfici secondarie

Portico: 16 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardino: 135 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 107 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 29,196.

- **Subalterno 18** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni, due portici ed un giardino di proprietà esclusiva.**

Si precisa che tale appartamento è da rifinire in quanto, a seguito di un'infiltrazione d'acqua (apparentemente risolta), sono stati rimossi i serramenti interni, parte della pavimentazione ed alcune porzioni delle divisorie in cartongesso; si stima che l'importo per tali sistemazioni sia pari a circa 15.000,00 €.

Superficie principale: 85 mq

Superfici secondarie

Portici: 17 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardino: 73 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 98 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 27,075.

- **Subalterno 19** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un portico ed un giardino di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 93 mq

Superfici secondarie

Portico: 25 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardino: 107 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 112 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 31,924.

- **Subalterno 20** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un portico e due giardini di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Portico: 23 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardini: 170 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 112 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 32,227.

- **Subalterno 22** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni, un portico e due giardini di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 85 mq

Superfici secondarie

Portico: 23 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardini: 105 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 104 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 29,051.

- **Subalterno 23** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano terra costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni, un portico e due giardini di proprietà esclusiva.**

Superficie principale: 85 mq

Superfici secondarie

Portico: 23 mq (Indice mercantile: 35%)

Giardini: 190 mq (Indice mercantile: 10%)

Superficie commerciale complessiva = 112 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 34,901.

- **Subalterno 24** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni e tre balconi**; è all'ultimo piano di quest'ala dell'edificio.

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balconi: 28 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,771.

- **Subalterno 25** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni e tre balconi**; è all'ultimo piano di quest'ala dell'edificio.

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balconi: 28 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,086.

- **Subalterno 26** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni e tre balconi.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balconi: 28 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,349.

- **Subalterno 27** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni e tre balconi.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balconi: 28 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,718.

- **Subalterno 28** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni ed un balcone.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balcone: 27 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 26,298.

- **Subalterno 30** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni e due balconi.**

Si precisa che tale appartamento è da rifinire in quanto, a seguito di un'infiltrazione d'acqua (apparentemente risolta), sono state rimosse alcune porzioni delle divisorie in cartongesso e parte della pavimentazione; si stima che l'importo per tali sistemazioni sia pari a circa 10.000,00 €.

Superficie principale: 85 mq

Superfici secondarie

Balconi: 17 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 89 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 23,926.

- **Subalterno 31** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina, soggiorno, due camere, due bagni e tre balconi.**

Superficie principale: 93 mq

Superfici secondarie

Balconi: 31 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 101 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 27,773.

- **Subalterno 32** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni e tre balconi.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balconi: 29 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,296.

- **Subalterno 34** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni e tre balconi.**

Superficie principale: 85 mq

Superfici secondarie

Balconi: 29 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 92 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,455.

- **Subalterno 35** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano primo costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni e tre balconi.**

Superficie principale: 85 mq

Superfici secondarie

Balconi: 29 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 92 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,086.

- **Subalterno 36** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5 vani – Rendita 606,84 €

Si tratta di un **appartamento al piano secondo costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni, un'ampia terrazza scoperta e due balconi**; all'unità si accede tramite una scala che è di proprietà esclusiva a partire dal primo piano, unitamente a parte del pianerottolo.

L'appartamento è provvisto di impianti antifurto ed aria condizionata.

Si segnala che sono in corso dei lavori non autorizzati per la chiusura del perimetro esterno del vano scala di proprietà esclusiva; come meglio precisato in seguito, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da titoli autorizzativi.

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Terrazza, balconi e vano scala esclusivo: 150 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 125 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 39,368.

- **Subalterno 37** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano secondo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni ed un balcone**.

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balcone: 27 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 26,403.

- **Subalterno 39** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5 vani – Rendita 606,84 €

Si tratta di un **appartamento al piano secondo costituito da cucina/soggiorno, due camere, due bagni e due balconi**.

Si segnala che per accedere all'appartamento bisogna transitare sul lastrico solare sub 125, che non è pertinenziale all'appartamento e non è oggetto di pignoramento, anche se di fatto fa parte di uno dei balconi dell'appartamento.

Come meglio precisato in seguito, per regolarizzare tale situazione è necessario istituire una servitù di passaggio.

Superficie principale: 85 mq

Superfici secondarie

Balconi: 90 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 107 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 31,989.

- **Subalterno 41** – Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 667,52 €

Si tratta di un **appartamento al piano secondo costituito da cucina/soggiorno, tre camere, due bagni e tre balconi.**

Superficie principale: 87 mq

Superfici secondarie

Balconi: 29 mq (Indice mercantile: 25%)

Superficie commerciale complessiva = 94 mq

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 25,191.

Autorimesse

- **Subalterno 61** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 16 mq – Rendita 55,36 €

Si tratta di un' **autorimesse di 16 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,581.

- **Subalterno 69** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 24 mq – Rendita 83,05 €

Si tratta di un' **autorimesse di 24 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 2,213.

- **Subalterno 72** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un' **autorimesse di 17 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,660.

- **Subalterno 73** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 21 mq – Rendita 72,67 €

Si tratta di un' **autorimesse di 21 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 2,055.

Si segnala che all'interno di tale autorimesse vi è un'infiltrazione d'acqua proveniente dal corso comune, che perciò andrà eliminata a cura e spese del condominio.

- **Subalterno 74** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un' **autorimesse di 17 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,660.

- **Subalterno 75** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un' **autorimesse di 17 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,739.

- **Subalterno 77** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 47 mq – Rendita 162,63 €

Si tratta di un'**autorimessa di 47 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 4,980.

- **Subalterno 80** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un'**autorimessa di 18 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,581.

- **Subalterno 82** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un'**autorimessa di 18 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,660.

- **Subalterno 84** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un'**autorimessa di 18 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,660.

- **Subalterno 85** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un'**autorimessa di 18 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,660.

- **Subalterno 86** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un'**autorimessa di 18 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,660.

- **Subalterno 88** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 19 mq – Rendita 65,74 €

Si tratta di un'**autorimessa di 19 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,818.

- **Subalterno 91** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 36 mq – Rendita 124,57 €

Si tratta di un'**autorimessa di 36 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 3,241.

- **Subalterno 92** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 37 mq – Rendita 128,03 €

Si tratta di un'**autorimessa di 37 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 3,478.

- **Subalterno 93** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 37 mq – Rendita 128,03 €

Si tratta di un'**autorimessa di 37 mq con serranda basculante al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 3,320.

Posti auto coperti

- **Subalterno 44** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 16 mq – Rendita 55,36 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 16 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,502.

- **Subalterno 45** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 46** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 16 mq – Rendita 55,36 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 16 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 47** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 48** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 16 mq – Rendita 55,36 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 16 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 49** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 50** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 20 mq – Rendita 69,21 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 20 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,739.

- **Subalterno 51** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 16 mq – Rendita 55,36 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 16 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 52** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 53** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 54** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 55** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 56** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 58** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 16 mq – Rendita 55,36 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 16 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,502.

- **Subalterno 60** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 62** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 16 mq – Rendita 55,36 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 16 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,344.

- **Subalterno 63** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 18 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 64** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,344.

- **Subalterno 65** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,344.

- **Subalterno 66** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 18 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

- **Subalterno 67** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 23 mq – Rendita 79,59 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 23 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,976.

- **Subalterno 68** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 18 mq – Rendita 62,28 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 18 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,502.

- **Subalterno 70** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato.**

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,581.

- **Subalterno 71** – Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 17 mq – Rendita 58,82 €

Si tratta di un **posto auto coperto di 17 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 1,423.

Cantine

- **Subalterno 96** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,158.

- **Subalterno 98** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,158.

- **Subalterno 99** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,158.

- **Subalterno 100** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,158.

- **Subalterno 101** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,211.

- **Subalterno 102** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,158.

- **Subalterno 104** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,158.

- **Subalterno 105** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,211.

- **Subalterno 106** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,211.

- **Subalterno 107** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,211.

- **Subalterno 108** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 3 mq – Rendita 8,37 €

Si tratta di una **cantina di 3 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,264.

- **Subalterno 109** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 5 mq – Rendita 13,94 €

Si tratta di una **cantina di 5 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,316.

- **Subalterno 110** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 2 mq – Rendita 5,58 €

Si tratta di una **cantina di 2 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,160.

- **Subalterno 112** – Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 5 mq – Rendita 13,94 €

Si tratta di una **cantina di 5 mq al piano interrato**.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni condominiali: 0,369.

AREA EDIFICABILE

L'accesso all'area edificabile oggetto della presente esecuzione immobiliare avviene dalla rotonda che si trova all'incrocio tra la strada provinciale (Via Marconi) e Via Talina.

È catastalmente identificata come segue:

Comune di Padenghe sul Garda – Catasto Terreni – Foglio 11 – Particella 1257 – Seminativo Irriguo Arborato – Classe 1 – Consistenza 0.35.87 Ha – Reddito Dominicale 27,79 € – Reddito Agrario 22,23 €.

Confini, da Nord in senso orario: particelle 1256, 1124, strada provinciale SP572, 9, 3, 537, 51 e 1.

Si tratta di un terreno edificabile di 3.587 mq, recintato e ricoperto da uno strato di ghiaia, sul quale non sono in corso lavori.

Come evidenziato nell'atto d'acquisto del 09/11/2007, sopra descritto, è compresa nell'area in oggetto anche la volumetria edificabile di spettanza dei terreni limitrofi, identificati all'epoca dell'atto al Catasto Terreni – Foglio 11 – Particelle 1162 e 1167, ora 1256.

Come meglio precisato in seguito, tale area è oggetto di una convenzione urbanistica stipulata in data 26/01/2011 col Comune di Padenghe sul Garda, con una volumetria edificabile di 3.600 mc ad uso residenziale e 2.800 mc ad uso commerciale; a seguito di tale convenzione è stato rilasciato il permesso di costruire n.12/2011 del 18/02/2011, per la realizzazione di un complesso a destinazione residenziale (3.546 mc) e commerciale (2.460 mc).

Si evidenzia che la convenzione urbanistica ha durata fino al 26/01/2016, mentre il permesso di costruire è decaduto essendo scaduto il termine per l'ultimazione dei lavori.

Per una migliore identificazione dei luoghi si allegano un estratto di mappa catastale (Allegato 6) ed alcune fotografie realizzate durante il sopralluogo del 12/05/2015 (Allegato fotografico).

Si allega inoltre il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Padenghe sul Garda in data 12/05/2015 (Allegato 7); si segnala che per un mero refuso viene indicato l'art. 6.3.3 come riferimento del piano paesistico per classi di sensibilità bassa, mentre l'articolo corretto è quello allegato al certificato, cioè il 6.3.2.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Relativamente alla documentazione prodotta in atti dal creditore non vi sono difformità da segnalare.

Si evidenzia tuttavia che per accedere all'**appartamento sub 39** bisogna transitare sul lastrico solare sub 125, che non è pertinenziale all'appartamento e non è oggetto di pignoramento, anche se di fatto fa parte di uno dei balconi dell'appartamento: per regolarizzare tale situazione è necessario istituire una servitù di passaggio, il cui costo viene stimato in 2.000,00 €.

In alternativa l'aggiudicatario dell'appartamento sub 39 dovrà acquistare il lastrico solare sub 125 dall'attuale proprietario, che è il debitore esecutato.

Relativamente alla rispondenza dei dati e delle planimetrie catastali allo stato di fatto, l'unica difformità da segnalare riguarda l'**appartamento sub 36**, dove sono in corso dei lavori non autorizzati per la chiusura del perimetro esterno del vano scala di proprietà esclusiva.

Come meglio precisato in seguito, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da titoli autorizzativi; tale ripristino ricondurrà l'appartamento ad una situazione regolare anche dal punto di vista catastale.

STATO DI POSSESSO

L'area edificabile è libera e non vi sono lavori in corso.

Le unità facenti parte del complesso residenziale sono libere ed inutilizzate, ad eccezione di quanto segue:

- L'**appartamento sub 17** è utilizzato dalla società esecutata come ufficio.
- L'**appartamento sub 19** è stato arredato dalla società esecutata ma non risulta utilizzato.
- L'**appartamento sub 23** e le **autorimesse sub 91 e 92** sono occupati [REDACTED]
[REDACTED], in virtù di contratto di locazione con scadenza

28/02/2022, registrato telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Salò, in data 07/03/2012, serie 1T n.631 (Allegato 8); si evidenzia che l’intero ammontare della locazione, pari a 45.000,00 € per 10 anni, è stato versato contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

Si ritiene che il valore locativo attuale dei beni in oggetto possa essere quantificato in 800,00 €/mese.

- **L’appartamento sub 34 ed il posto auto coperto sub 58** sono occupati [REDACTED], in forza di contratto preliminare d’acquisto non registrato del 30/05/2011 (Allegato 17); sul mancato perfezionamento di tale preliminare pende causa civile [REDACTED] avanti al Tribunale di Brescia.

Si ritiene che il valore locativo attuale dei beni in oggetto possa essere quantificato in 650,00 €/mese.

- **L’appartamento sub 36, il posto auto coperto sub 68 e l’autorimessa sub 69** sono attualmente utilizzati.

Tali immobili sono oggetto di disputa “informale” e non è stato possibile accertare se l’attuale utilizzatore sia l’amministratore unico della società esecutata oppure [REDACTED], in virtù di contratto di locazione con scadenza 09/03/2022, registrato telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia 2, in data 22/03/2012, serie 1T n.3760 (Allegato 9); si evidenzia che l’intero ammontare della locazione, pari a 70.000,00 € per 10 anni, è già stato saldato tramite compensazione debiti-crediti. Con tale atto viene riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione in ordine all’acquisto degli immobili locati.

Si precisa che l’accesso dello scrivente a tali immobili è avvenuto in presenza dell’amministratore unico della società esecutata ma non [REDACTED].

Si ritiene che il valore locativo attuale dei beni in oggetto possa essere quantificato in 800,00 €/mese.

- **L’appartamento sub 41** è stato arredato dalla società esecutata ma non risulta utilizzato.

Oltre a quanto sopra indicato non ci sono ulteriori contratti di locazione registrati presso l’Agenzia delle Entrate (Allegato 10).

FORMALITA', VINCOLI O ONERI

COMPLESSO RESIDENZIALE

Sulle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale gravano le seguenti formalità:

- Servitù di non sopraelevazione trascritta a Brescia in data 09/11/2012 ai nn.38745/25959, a favore del subalterno 126 ed a carico dei subalterni 36 e 37.
- Locazione ultranovennale trascritta a Brescia in data 08/03/2012 ai nn.8656/5884, relativa ai subalterni 23, 91 e 92 (V. sopra).
- Preliminare di vendita trascritto a Brescia in data 19/06/2012 ai nn.21907/15282, a favore di [REDACTED], relativo ai subalterni 12, 25, 27, 35, 37, 39, 61, 69, 73, 74, 75, 93, 105, 106, 107, 108, 109 e 112 (Allegato 11). Si precisa che tale preliminare è scaduto in data 12/06/2014, perciò la presente formalità potrà essere cancellata; il costo per la cancellazione viene stimato in 500,00 €.
- Domanda giudiziale di accertamento sottoscrizione atti trascritta a Brescia in data 10/04/2012 ai nn.12727/8647, a favore di [REDACTED], relativa ai subalterni 22 e 77.
- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta a Brescia in data 28/03/2014 ai nn.9931/6713, a favore di [REDACTED], relativa ai subalterni 23, 91 e 92.
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13/11/2007 ai nn.63014/15422, per un importo complessivo pari a 32.000.000,00 €, a favore di [REDACTED], gravante anche sull'area edificabile oggetto della presente esecuzione immobiliare (particella 1257).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 24/02/2012 ai nn.7023/993, per un importo complessivo pari a 90.000,00 €, a favore di [REDACTED], gravante anche sull'area edificabile oggetto della presente esecuzione immobiliare (particella 1257), ma non gravante sui subalterni 20, 22, 34, 36, 41, 58, 60, 77 e 85.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 17/10/2013 ai nn.34804/5864, per un importo complessivo pari a 156.000,00 €, a favore di [REDACTED], gravante anche sull'area edificabile oggetto della presente esecuzione immobiliare (particella 1257).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 13/01/2014 ai nn.821/100, per un importo complessivo pari a 50.000,00 €, a favore di [REDACTED], gravante anche sull'area edificabile oggetto della presente esecuzione immobiliare (particella 1257), ma non gravante sui subalterni 12, 23, 24, 25, 27, 35, 37, 39, 61, 69, 73, 74, 75, 91, 92, 93, 105, 106, 107, 108, 109 e 112.
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 15/12/2014 ai nn.40012/26803, a favore di Unicredit spa, con sede a Roma.

- Pignoramento trascritto a Brescia in data 17/12/2014 ai nn.40469/27106, a favore di Numerica srl, con sede a Brescia, gravante sui subalterni 13 e 14.

Avanti al Tribunale di Brescia pende causa civile [REDACTED] relativa al mancato perfezionamento del preliminare di compravendita dell'appartamento sub 34 e del posto auto coperto sub 58.

L'appartamento sub 36, il posto auto coperto sub 68 e l'autorimessa sub 69 sono oggetto di disputa "informale" tra la società esecutata e [REDACTED], titolare di un contratto di locazione registrato (V. sopra).

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Padenghe sul Garda, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 31/10/2014, gli immobili in oggetto ricadono all'interno di un "Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale – Classe III", art.6.4 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (Allegato 12).

Sono inoltre soggetti a vincolo paesaggistico (D.M. 23/02/1967) ed ambientale (L. n.431/85), e sono appartenenti alla classe di sensibilità paesistica bassa, art.6.3.2 dello Studio Paesaggistico del Documento di Piano (Allegato 13).

I beni in oggetto fanno parte del complesso condominiale denominato "Nuova Riva" e sono quindi soggetti alle vigenti norme in materia.

L'amministratore condominiale è attualmente [REDACTED].

L'art.2 del regolamento di condominio (Allegato 14) individua le parti comuni come sopra descritte, meglio identificate nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 5).

Lo stesso regolamento, al quale si rimanda per maggiori dettagli, elenca le regole alle quali devono sottostare i condomini; tra queste si evidenzia quanto segue:

- La manutenzione dei giardini privati è affidata ad un'unica impresa (Art.29).
- La società [REDACTED] si riserva tutta la volumetria presente e futura in eccedenza a quella utilizzata, se non previo accordo scritto con la società stessa (Art.30).

Relativamente all'ammontare delle spese condominiali ed alla loro ripartizione, si allegano il prospetto delle tabelle millesimali ed il preventivo di gestione per il periodo 01/10/2014 – 30/09/2015 (Allegato 14), precisando quanto segue:

- La numerazione utilizzata per gli appartamenti nelle tabelle millesimali non coincide con quella catastale dei subalterni, per cui l'appartamento 1 corrisponde al subalterno 12,

l'appartamento 2 corrisponde al subalterno 13 e così via seguendo l'ordine fino all'appartamento 32, che corrisponde al subalterno 43; invece la numerazione utilizzata nelle tabelle millesimali per le autorimesse, i posti auto e le cantine coincide con la numerazione dei subalterni.

- Le spese relative alle scale sub 121, 122 e 123 vengono suddivise per i soli appartamenti insistenti su tali vani scala, tutte le spese relative alle restanti parti comuni vengono ripartite in base ai millesimi di proprietà generale.
- Non è stato possibile acquisire consuntivi e/o preventivi precedenti a quello allegato, in quanto fino al 30/09/2014 il residence veniva gestito informalmente dalla società esecutata.
- Come conseguenza di quanto sopra non ci sono saldi relativi ad esercizi precedenti, tuttavia ci sono una serie di spese non preventivate, sostenute per lo più durante la gestione passata ma non ancora saldate, che andranno inserite nel consuntivo dell'esercizio in corso; tali spese, delle quali viene allegato un prospetto riassuntivo (Allegato 14), ammontano complessivamente a 29.487,45 €.

AREA EDIFICABILE

Sull'area edificabile oggetto della presente esecuzione immobiliare gravano le seguenti formalità:

- Servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle particelle 1162 e 1167, ora 1256, trascritta a Brescia in data 22/08/2007 ai nn.48163/29193.
- Convenzione edilizia trascritta a Brescia in data 09/02/2011 ai nn.5473/3450 (Allegato 15); tra le altre cose tale convenzione, avente durata fino al 26/01/2016, obbliga i lottizzanti ad assoggettare ad uso pubblico i parcheggi di progetto posti al piano terra nella parte commerciale, per una superficie totale di 982,40 mq.
- Domanda giudiziale di accertamento sottoscrizione atti trascritta a Brescia in data 10/04/2012 ai nn.12728/8648, a favore di [REDACTED], relativa ad un negozio al piano seminterrato del complesso da erigersi sull'area.
- Domanda giudiziale di accertamento sottoscrizione atti trascritta a Brescia in data 10/04/2012 ai nn.12730/8649, a favore di [REDACTED], relativa ad un negozio al piano interrato del complesso da erigersi sull'area.
- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 13/11/2007 ai nn.63014/15422, per un importo complessivo pari a 32.000.000,00 €, a favore di [REDACTED], gravante anche sul complesso residenziale oggetto della presente esecuzione immobiliare.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 24/02/2012 ai nn.7023/993, per un importo complessivo pari a 90.000,00 €, a favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante anche su parte del complesso residenziale oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 17/10/2013 ai nn.34804/5864, per un importo complessivo pari a 156.000,00 €, a favore [REDACTED] [REDACTED], gravante anche sul complesso residenziale oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 13/01/2014 ai nn.821/100, per un importo complessivo pari a 50.000,00 €, a favore di [REDACTED], gravante anche su parte del complesso residenziale oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 22/01/2015 ai nn.1993/1297, a favore di Unicredit spa, con sede a Roma.

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Padenghe sul Garda, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 31/10/2014, l'area in oggetto è classificata come "Area soggetta a pianificazione attuativa a destinazione prevalentemente residenziale", art.6.7 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

È inoltre soggetta a vincolo paesaggistico (D.M. 23/02/1967) ed ambientale (L. n.431/85), ed è appartenente alla classe di sensibilità paesistica bassa, art.6.3.2 dello Studio Paesaggistico del Documento di Piano (Allegato 13).

Per maggiori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (Allegato 7).

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

COMPLESSO RESIDENZIALE

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato edificato in forza dei seguenti titoli (Allegato 16):

- Convenzione urbanistica del 21/05/2007, Rep. 69494/22259 Notaio Simonetta Palombo, trascritta a Brescia in data 30/05/2007 ai numeri 31246/18198.
- Permesso di costruire n.1499 del 27/02/2008 (Pratica edilizia n.24/2006).
- Permesso di costruire in variante n.4856 del 04/10/2010 (Pratica edilizia n.24/B/2006).
- Permesso di costruire in sanatoria n.55/2011 del 26/07/2011 (Pratica Edilizia n.43/2011).

Successivamente all'ultimazione dei lavori è stata presentata la richiesta del certificato di agibilità prot. n.5709 del 09/11/2011, alla quale non ha fatto seguito alcuna comunicazione del Comune; ai

sensi dell'art.25 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. l'agibilità è pertanto da ritenersi attestata per formazione di silenzio-assenso.

Durante i sopralluoghi di cui sopra è stata accertata la conformità degli immobili alle autorizzazioni suddette.

Fa eccezione l'**appartamento sub 36**, dove sono in corso dei lavori non autorizzati per la chiusura del perimetro esterno del vano scala di proprietà esclusiva, con conseguente aumento di volumetria dell'appartamento; tali lavori, inoltre, modificano i prospetti nord ed est dell'edificio.

Per quanto sopra, la regolarizzazione dell'intervento, ancorché non ultimato, richiederebbe un permesso di costruire in sanatoria con preliminare certificazione di compatibilità ambientale.

Sarebbe inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'assemblea condominiale per le modifiche delle facciate, nonché trovare un accordo con la società esecutata per l'utilizzo della volumetria edificabile (cfr. regolamento condominiale).

Considerando che tali lavori non autorizzati sono ancora da ultimare e che l'esito dell'iter per la regolarizzazione è incerto dipendendo anche da terzi, si ritiene più agevole e meno oneroso rimuovere le chiusure in corso di realizzazione, ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato.

Si stima che i costi complessivi per tale ripristino ammontino a circa 20.000,00 €.

AREA EDIFICABILE

L'area in oggetto è soggetta a pianificazione attuativa a destinazione prevalentemente residenziale, come da certificato di destinazione urbanistica (Allegato 7).

Per la precisione è interessata dal Piano di Lottizzazione n.7/2007, prot.2759 del 07/09/2007, approvato dal Comune di Padenghe sul Garda con deliberazione n.140 del 02/09/2008, comprendente anche i terreni limitrofi identificati all'epoca dell'atto al Catasto Terreni – Foglio 11 – Particelle 1162 e 1167, ora 1256.

Ha fatto seguito la convenzione urbanistica del 26/01/2011, Repertorio contratti n.1663 del Comune di Padenghe sul Garda, trascritta a Brescia in data 09/02/2011 ai nn.5473/3450 (Allegato 15).

Tale convenzione, tra l'altro, precisa quanto segue:

- L'area ha una volumetria edificabile di 3.600 mc ad uso residenziale e 2.800 mc ad uso commerciale.
- La durata della convenzione è di 5 anni a partire dal 26/01/2011.
- Non sono previste opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
- I lottizzanti si obbligano ad assoggettare ad uso pubblico i parcheggi posti al piano terra nella parte commerciale, per una superficie totale di 982,40 mq.

- La monetizzazione dovuta a fronte della mancata cessione di aree a standards è già stata interamente versata dai lottizzanti.

Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Padenghe sul Garda il permesso di costruire n.12/2011 del 18/02/2011 (Pratica Edilizia n.44/2008), per la realizzazione di un complesso a destinazione residenziale (3.546 mc) e commerciale (2.460 mc).

Il contributo per il rilascio del permesso di costruire è stato determinato in 327.608,84 €, di cui 264.001,44 € per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e 63.607,40 € come contributo sul costo di costruzione.

La prima rata, pari a 163.804,42 €, è stata versata al rilascio del permesso di costruire, mentre le restanti due rate, complessivamente pari a 163.804,42 € oltre interessi, garantite da polizza fidejussoria n.2011/50/2155457 rilasciata dalla ██████████, non sono state saldate, né la fidejussione è stata escussa dal Comune.

Tale permesso di costruire è decaduto essendo scaduto il termine per l'ultimazione dei lavori senza che sia stata presentata alcuna richiesta di proroga.

Per procedere alla realizzazione di quanto previsto sarà quindi necessario richiedere un nuovo permesso di costruire.

Si segnala che anche la convenzione urbanistica è prossima alla scadenza (26/01/2016) e che oltre tale data sarà necessario ripresentare un piano di lottizzazione e stipulare una nuova convenzione urbanistica.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene che l'area edificabile debba essere venduta separatamente dalle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale, essendo beni di natura diversa ed avendo delle prospettive di mercato del tutto differenti.

Vengono quindi raggruppati nel lotto A tutti i beni appartenenti al complesso residenziale, mentre l'area edificabile viene denominata lotto B.

Si ritiene inoltre consigliabile operare un'ulteriore suddivisione all'interno del lotto A, essendo possibile vendere gli appartamenti singolarmente; si ritiene invece opportuno associare le restanti unità (autorimesse, posti auto e cantine) agli appartamenti, in quanto le stesse sono difficilmente vendibili separatamente.

A seguito di quanto riportato nei capitoli "Stato di possesso" e "Formalità, vincoli o oneri", si ritiene innanzitutto opportuno formare i seguenti lotti:

- Lotto A1: Appartamento sub 22 ed autorimessa sub 77; a fronte della domanda giudiziale di accertamento sottoscrizione atti precedentemente richiamata si ritiene che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita di tale lotto.
- Lotto A2: Appartamento sub 23 ed autorimesse sub 91 e 92; a fronte della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica precedentemente richiamata si ritiene che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita di tale lotto.
- Lotto A3: Appartamento sub 34 e posto auto sub 58; a fronte della causa pendente precedentemente richiamata si ritiene che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita di tale lotto.
- Lotto A4: Appartamento sub 36, autorimessa sub 69 e posto auto sub 68.

Per il resto si propongono i seguenti lotti, formati in modo che ad ogni appartamento spetti un'autorimessa ed una cantina, oppure un'autorimessa ed un posto auto, oppure due posti auto ed una cantina.

- Lotto A5: Appartamento sub 12, autorimessa sub 61 e posto auto sub 62.
- Lotto A6: Appartamento sub 13, autorimessa sub 72 e posto auto sub 60.
- Lotto A7: Appartamento sub 14, autorimessa sub 75 e posto auto sub 44.
- Lotto A8: Appartamento sub 15, autorimessa sub 84 e cantina sub 96.
- Lotto A9: Appartamento sub 17, posti auto sub 45 e 46 e cantina sub 108.
- Lotto A10: Appartamento sub 18, posti auto sub 70 e 71 e cantina sub 106.
- Lotto A11: Appartamento sub 19, posti auto sub 47 e 48 e cantina sub 107.
- Lotto A12: Appartamento sub 20, autorimessa sub 88 e cantina sub 98.
- Lotto A13: Appartamento sub 24, autorimessa sub 73 e posto auto sub 52.
- Lotto A14: Appartamento sub 25, autorimessa sub 74 e posto auto sub 67.
- Lotto A15: Appartamento sub 26, autorimessa sub 80 e cantina sub 99.
- Lotto A16: Appartamento sub 27, autorimessa sub 82 e cantina sub 100.
- Lotto A17: Appartamento sub 28, posti auto sub 53 e 54 e cantina sub 105.
- Lotto A18: Appartamento sub 30, posti auto sub 63 e 64 e cantina sub 104.
- Lotto A19: Appartamento sub 31, posti auto sub 50 e 51 e cantina sub 102.
- Lotto A20: Appartamento sub 32, autorimessa sub 86 e cantina sub 101.
- Lotto A21: Appartamento sub 35, autorimessa sub 93 e posto auto sub 49.
- Lotto A22: Appartamento sub 37, posti auto sub 55 e 56 e cantina sub 109.
- Lotto A23: Appartamento sub 39, posti auto sub 65 e 66 e cantina sub 112.
- Lotto A24: Appartamento sub 41, autorimessa sub 85 e cantina sub 110.

VALORE DEI BENI E COSTI

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale dei beni in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, comparando i beni in oggetto con immobili simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali, recentemente compravenduti in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate e verificando l’offerta del mercato immobiliare della zona.

LOTTO A

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale delle singole unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale, risultando così agevole comporre il prezzo dei lotti anche se non dovesse essere seguito il criterio sopra proposto.

Appartamenti

A seguito di tutto quanto sopra riportato si è stimato che il valore commerciale medio per gli appartamenti in oggetto è pari a 2.600,00 €/mq.

Tale valore viene applicato alla superficie commerciale calcolata precedentemente, arrotondando il risultato in modo da tener conto della posizione dei singoli appartamenti all’interno del complesso.

- **Subalterno 12** – Valore commerciale stimato: 285.000,00 €.
- **Subalterno 13** – Valore commerciale stimato: 270.000,00 €.
- **Subalterno 14** – Valore commerciale stimato: 275.000,00 €.
- **Subalterno 15** – Valore commerciale stimato: 275.000,00 €.

- **Subalterno 17** – Valore commerciale stimato: 280.000,00 €.
- **Subalterno 18** – Valore commerciale stimato: 255.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per la rifinitura dell'appartamento, stimati pari a 15.000,00 €, ottenendo così un valore finale pari a 240.000,00 €.
- **Subalterno 19** – Valore commerciale stimato: 290.000,00 €.
- **Subalterno 20** – Valore commerciale stimato: 295.000,00 €.
- **Subalterno 22** – Valore commerciale stimato: 270.000,00 €; a fronte della domanda giudiziale di accertamento sottoscrizione atti precedentemente richiamata si ritiene tuttavia che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita tale immobile, risultando peraltro impossibile, in questa fase, quantificarne il conseguente deprezzamento.
- **Subalterno 23** – Valore commerciale stimato: 300.000,00 €; a fronte della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica precedentemente richiamata si ritiene tuttavia che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita tale immobile, risultando peraltro impossibile, in questa fase, quantificarne il conseguente deprezzamento.
- **Subalterno 24** – Valore commerciale stimato: 250.000,00 €.
- **Subalterno 25** – Valore commerciale stimato: 245.000,00 €.
- **Subalterno 26** – Valore commerciale stimato: 245.000,00 €.
- **Subalterno 27** – Valore commerciale stimato: 240.000,00 €.
- **Subalterno 28** – Valore commerciale stimato: 240.000,00 €.
- **Subalterno 30** – Valore commerciale stimato: 230.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per la rifinitura dell'appartamento, stimati pari a 10.000,00 €, ottenendo così un valore finale pari a 220.000,00 €.
- **Subalterno 31** – Valore commerciale stimato: 260.000,00 €.
- **Subalterno 32** – Valore commerciale stimato: 240.000,00 €.
- **Subalterno 34** – Valore commerciale stimato: 240.000,00 €; a fronte della causa pendente precedentemente richiamata si ritiene tuttavia che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita tale immobile, risultando peraltro impossibile, in questa fase, quantificarne il conseguente deprezzamento.
- **Subalterno 35** – Valore commerciale stimato: 240.000,00 €.
- **Subalterno 36** – Valore commerciale stimato: 325.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto autorizzato, stimati pari a 20.000,00 €, ottenendo così un valore pari a 305.000,00 €. Inoltre, a fronte del contratto di locazione

precedentemente richiamato, si ritiene che tale valore vada ulteriormente deprezzato del 25%, ottenendo così un valore finale pari a 228.750,00 €.

- **Subalterno 37** – Valore commerciale stimato: 245.000,00 €.
- **Subalterno 39** – Valore commerciale stimato: 280.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per l'istituzione di una servitù di passaggio sul subalterno 125, stimati pari a 2.000,00 €, ottenendo così un valore finale pari a 278.000,00 €
- **Subalterno 41** – Valore commerciale stimato: 245.000,00 €.

Autorimesse

A seguito di tutto quanto sopra riportato viene stimato forfettariamente un valore pari a 20.000,00 € per ognuna delle autorimesse singole e pari a 35.000,00 € per ognuna delle autorimesse doppie, con un valore interpolato per l'autorimessa sub 69, di grandezza intermedia.

All'autorimessa sub 77 viene assegnato lo stesso valore delle autorimesse doppie in quanto, pur essendo più grande, è svantaggiata dal fatto di essere parzialmente a cielo aperto ai fini dell'areazione del piano interrato.

- **Subalterni 61, 72, 73, 74, 75, 80, 82, 84, 85, 86 e 88** – Valore commerciale stimato: 20.000,00 €/cad.
- **Subalterno 69** – Valore commerciale stimato: 25.000,00 €; a fronte del contratto di locazione precedentemente richiamato, si ritiene che tale valore vada ulteriormente deprezzato del 25%, ottenendo così un valore finale pari a 18.750,00 €.
- **Subalterni 77, 91, 92 e 93** – Valore commerciale stimato: 35.000,00 €/cad; a fronte delle domande giudiziali precedentemente richiamate si ritiene tuttavia che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita le autorimesse sub 77, 91 e 92, risultando peraltro impossibile, in questa fase, quantificarne il conseguente deprezzamento.

Posti auto coperti

A seguito di tutto quanto sopra riportato viene stimato forfettariamente un valore pari a 15.000,00 € per ognuno dei posti auto coperti:

Subalterni 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70 e 71 – Valore commerciale stimato: 15.000,00 €/cad.

A fronte della causa pendente precedentemente richiamata si ritiene tuttavia che debba essere attentamente valutata la possibilità di porre effettivamente in vendita il posto auto sub 58, risultando peraltro impossibile, in questa fase, quantificarne il conseguente deprezzamento.

Inoltre, a fronte del contratto di locazione precedentemente richiamato, si ritiene che il valore del posto auto sub 68 vada deprezzato del 25%, ottenendo così un valore finale pari a 11.250,00 €.

Cantine

A seguito di tutto quanto sopra riportato viene stimato forfettariamente un valore pari a 5.000,00 € per ognuna delle cantine “singole” ed un valore pari a 10.000,00 € per le cantine “doppie”.

- **Subalterni 96, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108 e 110** – Valore commerciale stimato: 5.000,00 €/cad.
- **Subalterni 109 e 112** – Valore commerciale stimato: 10.000,00 €/cad.

LOTTO B

Vista l’attuale incertezza sul futuro del mercato immobiliare, si ritiene opportuno applicare il metodo del confronto anche per la determinazione del valore dell’area edificabile in oggetto.

Se si trattasse di un terreno già urbanizzato, si stima che il suo valore commerciale sarebbe pari a circa 300,00 €/mc.

Considerando che la volumetria edificabile dell’area è pari a 6.400 mc, si ottiene un valore stimato, per l’area ipotizzata urbanizzata, pari a 1.900.000,00 €.

Da tale valore vanno detratti i costi da sostenere per rendere il terreno effettivamente urbanizzato.

La stima di tali costi è in questa fase inevitabilmente approssimativa, dovendosi nuovamente presentare un piano di lottizzazione, stipulare una nuova convenzione, ed infine richiedere un permesso di costruzione.

Inoltre non si può prevedere se il Comune detarrà, ed in che misura, gli importi già versati precedentemente per la monetizzazione di aree standards e per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nè se escuterà la fidejussione attualmente in essere a tal riguardo.

Indicativamente si stima che i costi complessivi da sostenere possano essere compresi tra 200.000,00 € e 400.000,00 €, ottenendo così un valore finale dell’area in oggetto compreso tra 1.500.000,00 € e 1.700.000,00 €.

Ing. Massimiliano Gelfi



Brescia, 24/05/2015

