



## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

SEZIONE COMMERCIALE – ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE:**

**n. 481/2023**

UDIENZA:

04 SETTEMBRE 2024

rinvia al 06 SETTEMBRE 2024 in data 17 luglio 2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ill.mo dott. GIANLUIGI CANALI

### **PROCEDENTE**

OMISSIS

Con Avv. Matteo Rossi

PEC: matteo.rossi@milano.pecavvocati.it

### **CONTRO**

OMISSIS

Omissis con:

Avv.ti Antonio Padula e Leonardo Boifava

PEC: antoniopadula@brescia.pecavvocati.it

### **RELAZIONE DELL'ESPERTO**

L'ill.mo G.E. ha nominato, in data 27 marzo 2024, il sottoscritto ing. Marco Milanese con studio in via Sottopassaggio, 4 a Calcinato –BS- (cell 328 4624274 – email: ing.marcomilanesi@gmail.com – pec: marco.milanesi4@ingpec.eu) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.4958-A e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 226 cat. VII quale perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

In data 03 aprile 2024, il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito per via telematica.

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo ai beni in Comune di Manerba del Garda in data 06 maggio 2024 in presenza dell'esecutato e del custode giudiziario dott. Paolo Cherubini, notaio.

Compiuti tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari a rispondere compiutamente al quesito sottopostogli, il sottoscritto rilascia la sottoestesa relazione.

### **PREMESSE**

I beni oggetto di procedura risultano due unità residenziali distinte in Comune di Manerba d/G la prima sita in Viale Risorgimento e la seconda in Via Papa Giovanni XXIII n.6.

Gli esecutati, per le rispettive quote, sono due persone fisiche: OMISSIS di seguito denominata "esecutato 1" e OMISSIS di seguito denominata "esecutato 2".



Al fine della vendita verranno formati due lotti distinti il primo per la vendita del bene in Viale Risorgimento e il secondo per la vendita del bene in Via Papa Giovanni XXIII.

**LOTTO 1** - Comune di Manerba d/G in Viale Risorgimento

Appartamento e autorimessa in contesto condominiale (residence) individuate catastalmente al fg.11 mapp.8860 subb.15 e 25.

Di questo lotto verrà posta in vendita l'intera e piena proprietà facente capo al solo esecutato1.

**LOTTO 2** - Comune di Manerba d/G in Via Papa Giovanni XXIII n.6

Appartamento autonomo individuato catastalmente al fg.11 mapp.446 sub.11 e map. 449.

Di questo lotto verrà posta in vendita l'intera e piena proprietà risultante dalla somma delle seguenti quote:

quota di 1/6 appartenente all'esecutato 1 (pieno proprietario dei beni del LOTTO 1)

quota di 4/6 appartenente all'esecutato 2

quota di 1/6 appartenente a un terzo soggetto, non esecutato, e derivante dal fallimento 89/2021 pendente presso il Tribunale di Brescia. Di tale quota il curatore, ha chiesto e ottenuto dall'ill.mo GE che la stessa fosse unita e venduta in sede della presente procedura al fine di massimizzare i valori di realizzo dell'attivo e risparmiare sulle spese di procedura.

Al fine di una migliore comprensione e lettura della relazione, nonché per semplificare le procedure di vendita, il sottoscritto ha deciso di redigere la presente relazione formando capitoli che, singolarmente, trattano i beni di un lotto da porre in vendita.

Si è quindi provveduto a priori, a seguito delle operazioni peritali svolte e di quanto emerso in sede di indagini, alla formazione dei lotti; i beni costituenti ogni lotto sono descritti nel relativo capitolo.

Per la determinazione del valore di mercato, che rappresenta il più probabile prezzo di trasferimento di un bene da una parte cedente ad una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la vendita, si sono svolte tutte le possibili indagini e raccolte le informazioni necessarie prendendo atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, dei fattori positivi e negativi.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Si sono considerate le condizioni intrinseche dei beni e la loro posizione nel territorio bresciano e nel Comune di appartenenza.

Si sono contattati gli operatori del mercato immobiliare della zona e si sono verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla zona in cui sono ricompresi gli immobili e verificati i prezzi di commerciabilità di immobili simili (asking price) per



vetustà e condizioni di manutenzione.

In sede di stima ci si è attenuti a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ove possibile al Metodo Comparativo (o del Mercato), basato sul confronto del bene in oggetto ad altri simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni considerate significative.

Si sono sottratti, se presenti, i costi relativi alle eventuali pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale (spese tecniche) nonché eventuali spese (ordinarie e straordinarie).

Si è poi determinato per ogni lotto il “Prezzo di base d'asta” ottenuto applicando un deprezzamento percentuale, che il sottoscritto ha ritenuto congruo, significativo di tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un bene all'asta rispetto ad uno che ne effettua l'acquisto nel libero mercato.

A puro titolo esemplificativo si possono ricordare:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie postume (per i fabbricati);
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'asta si svolga con rilanci.



**LOTTO 1**  
**Comune di Manerba d/G (BS) – Viale Risorgimento**  
**Appartamento e autorimessa (fg.11 mapp.8860 sub. 15 e 25)**

**PARTE “A” DEL QUESITO:**

**VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC**

**A.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.*

Il sottoscritto, consultato il fascicolo relativo alla procedura esecutiva in oggetto, ha riscontrato la presenza della certificazione notarile e di una sua successiva integrazione con le risultanze delle visure ai pubblici registri nei venti anni anteriori alla data del pignoramento e aggiornata alla data del 08 novembre 2023.

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle formalità le cui risultanze possono essere lette nel cap. D.1 della presente relazione.

L'estratto di mappa depositato è errato in quanto riferito al Comune di Spinea in Provincia di Venezia, si allega l'estratto di mappa corretto (**ALL. 03**).

**A.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).*

Il sottoscritto ha richiesto copia dell'atto di provenienza (**ALL.01**) presso lo studio del notaio rogante.

Il bene immobile oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutato 1 in forza del seguente atto:

COMPRAVENDITA in data 27 giugno 2003 n.10887/1268 repertorio del dott. Guido Cirilli notaio iscritto nel Ruolo Notarile di Brescia, trascritto a Salò in data 11 luglio 2003 ai nn. 4390/2773.

**A.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.*

Il sottoscritto ha provveduto all'ispezione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Manerba del Garda, l'esecutato 1 risulta non coniugato (**ALL.02**).

**PARTE “B” DEL QUESITO:**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE E PREGRESSA DEI BENI**

**B.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.*

#### DATI CATASTALI

Il bene oggetto di vendita è un'unità immobiliare residenziale, in contesto condominiale, posta a terra con autorimessa a piano interrato e due piccole corti esclusive al piano terra, situata nel Comune di Manerba del Garda (BS) in Viale Risorgimento, facente parte del Condominio IL DOSSO e intestate al catasto fabbricati all'esecutato 1 per l'intero della piena proprietà, come segue:

sez.	fg.	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catast. totale	rendita
-	11	8860	15	A/2	6	4 vani	66 mq	464,81 €
-	11	8860	25	C/6	3	23 mq	28 mq	51,08 €

Relativamente al sub.15 (abitazione):

1. ultimo atto di aggiornamento catastale: variazione toponomastica del 15/12/2015 pratica n. BS0321016 in atti dal 15/12/2015, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.157702.1/2015);
2. superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;
3. variazione nel classamento del 29/10/2002 pratica n.391558 in atti dal 29/10/2002, classamento confermato con sopralluogo 11/10/02 (n.23734.1/2002);
4. Costituzione del 27/09/2002 pratica n.342709 in atti dal 27/09/2002, costituzione (n.5003.1/2002).

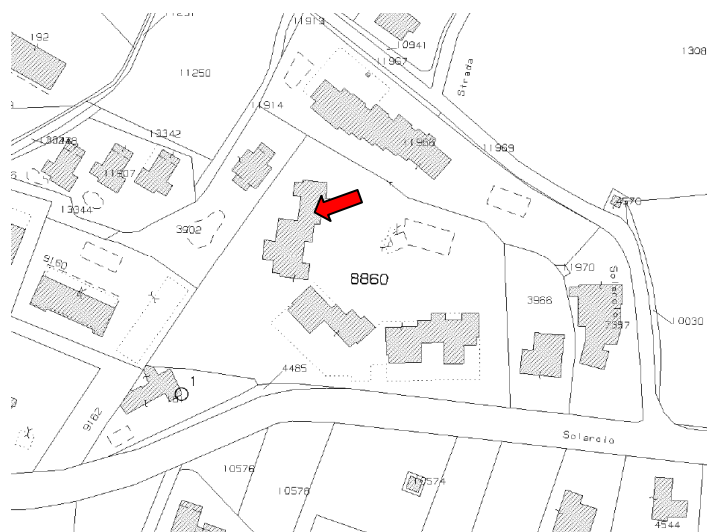
Relativamente al sub.25 (autorimessa):

1. ultimo atto di aggiornamento catastale: variazione toponomastica del 15/12/2015 pratica n. BS0321025 in atti dal 15/12/2015, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.157711.1/2015);
2. superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;
3. variazione nel classamento del 29/10/2002 pratica n.391558 in atti dal 29/10/2002, classamento confermato con sopralluogo 11/10/02 (n.23734.1/2002);
4. Costituzione del 27/09/2002 pratica n.342709 in atti dal 27/09/2002, costituzione (n.5003.1/2002).

L'estratto di mappa (**ALL.03**), le visure catastali e le planimetrie relative dei subb.



15 e 25 (**ALL.04, ALL.05, ALL.06, ALL.07**), l'elaborato planimetrico (**ALL.08**) e l'elenco subalterni (**ALL.09**) vengono allegati alla presente relazione.



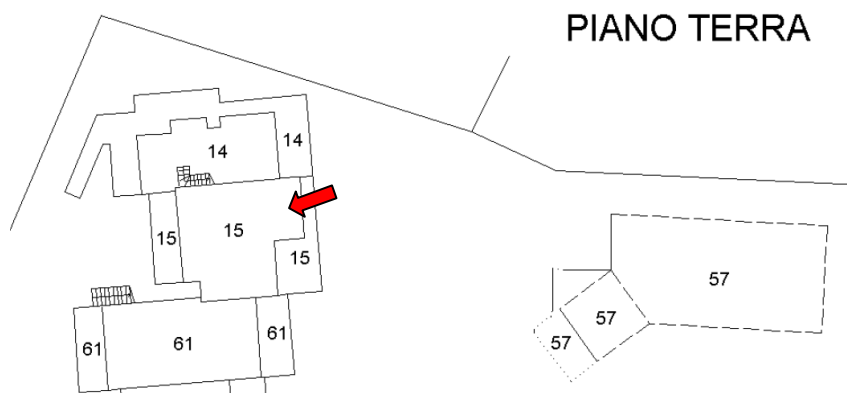
ESTRATTO DI MAPPA

(la freccia indica la posizione dell'appartamento nel complesso condominiale)

Con riferimento all'estratto di mappa (**ALL.03**), all'elaborato planimetrico (**ALL.08**) e all'elenco subalterni (**ALL.09**) si riportano i confini della residenza e dell'autorimessa:

CONFINI sub. 15 residenza:

- A Nord-Est: sub. 57 corte comune;
- A Sud-Est: sub. 57 corte comune e sub. 61 altra proprietà;
- A Sud-Ovest: sub. 57 corte comune;
- A Nord-Ovest: sub. 14 altra proprietà;



ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

(la freccia indica la posizione dell'appartamento -sub. 15- nel complesso condominiale)



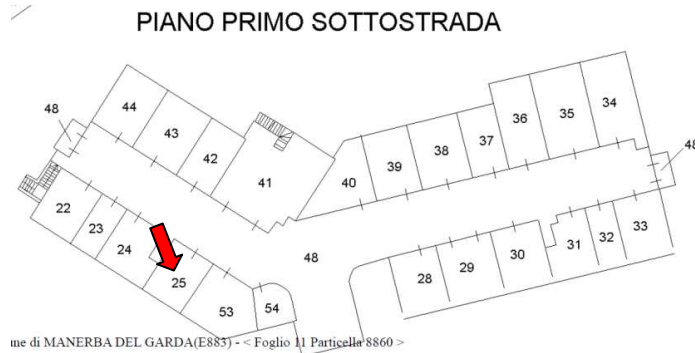
CONFINI sub. 25 autorimessa:

A Nord: sub. 48 parte comune (spazi di manovra);

A Est: sub. 53 altra proprietà;

A Sud: terrapieno;

A Ovest: sub. 48 parte comune (spazi di manovra) sub. 24 altra proprietà;



**ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO**

(la freccia indica la posizione dell'autorimessa –sub. 25- nel complesso condominiale)

DESCRIZIONE

Inquadramento generale, descrizione del lotto e del fabbricato

I beni oggetto di perizia sono siti in Manerba del Garda Comune di circa 6.000 abitanti posto sulla sponda occidentale del Lago di Garda in Provincia Brescia nel comprensorio della Valtenesi che dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia.

La principale infrastruttura viaria è costituita dalla strada provinciale SP BS 572 che collega i Comuni di Salò e Desenzano del Garda attraversando gli abitati di Moniga d/G, Manerba d/G e Padenghe s/G mantenendosi sempre nell'entroterra rispetto al Lago di Garda.

Il Comune è a vocazione prettamente turistica risulta molto frequentato d'estate per la sua particolare posizione nel territorio.

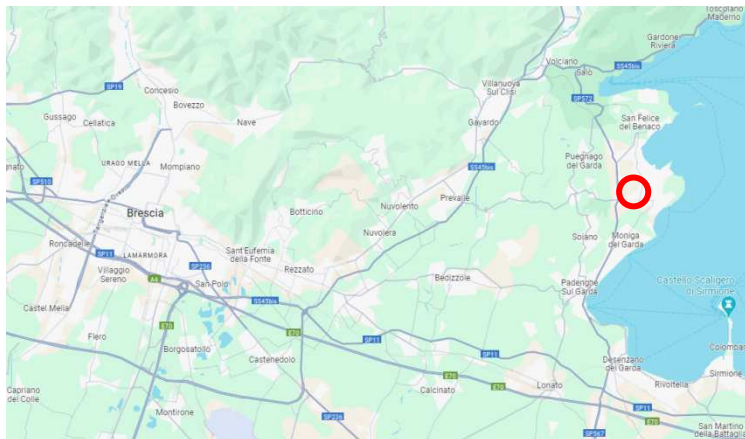


IMMAGINE n.1 – posizione dell'immobile nella Provincia di Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 481/2023 – ausiliario esperto estimatore -ex artt.68 e 568 cpc-: ing. Marco Milanese

PAG. 7 / 42





IMMAGINE n.2 – localizzazione dell'immobile nel Comune di Manerba d/G

L'unità abitativa è un piccolo trilocale, con superficie calpestabile di circa mq 52, facente parte di uno dei tre corpi di fabbrica che compongono il condominio denominato "IL DOSSO".

I tre corpi di fabbrica, edificati all'inizio degli anni 2000, hanno tutti un lato che affaccia su un'ampia corte comune in cui è presente la piscina condominiale; il condominio è dotato di accessi pedonali e di un accesso carrajo che porta all'interrato dove sono situate le autorimesse.

La zona (immagine nn. 3) risulta urbanizzata e dotata di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi: elettricità, gas, fognatura, telefonia.

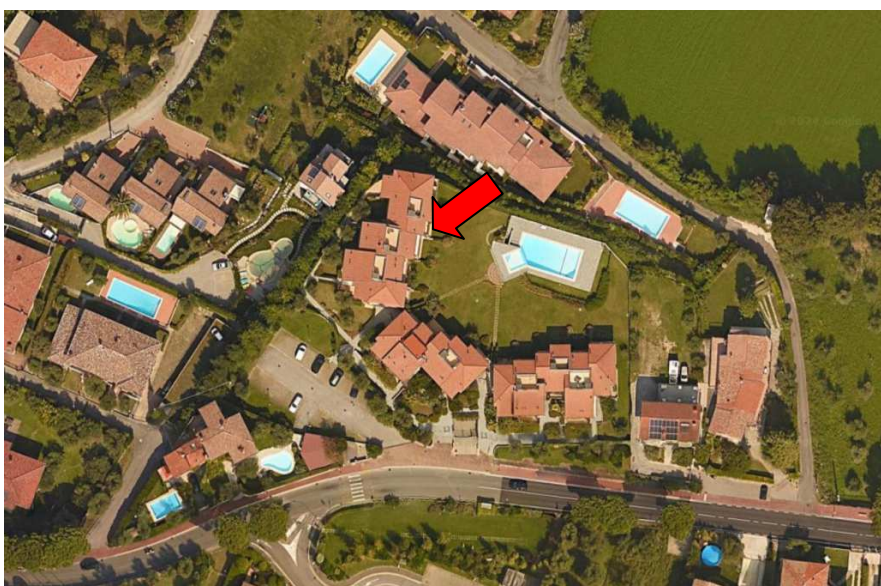


IMMAGINE n.3: localizzazione dell'immobile nel complesso residenziale





## CONSISTENZA

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'appartamento è un piccolo trilocale posto al piano terra costituito dai seguenti locali con le relative destinazioni catastali e superfici nette:

PIANO TERRA (h=2,70 m)

locale n.1 – ingresso soggiorno cucina:		mq ~21,0
locale n.2 – camera	~3,80 m x ~ 3,90 m=	mq ~14,8
locale n.3 – camera	~4,35 m x ~ 2,05 m=	mq ~9,0
locale n.4 – bagno	~3,20 m x ~ 1,65 m=	mq ~5,3
locale n.5 – disimpegno	~1,00 m x ~ 1,65 m=	mq ~1,7
corte esclusiva a nord-est (corte interna vista piscina)		mq ~ 14,5
corte esclusiva a sud-ovest (zona ingresso)		mq ~ 12,3

PIANO INTERRATO (larghezza accesso l=~3,60 m, h=~2,40 m)

locale n.1 – autorimessa:	~4,30 m x ~ 5,50 m=	mq ~23,7
---------------------------	---------------------	----------

N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali determinate sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione nel sopralluogo.

## CONDIZIONI GENERALI

Il condominio è stato edificato all'inizio degli anni 2000 e non ha avuto ulteriori interventi edilizi, è in buone e decorose condizioni di manutenzione e conservazione, l'appartamento risulta confortevole seppur di dimensione limitata e ha due piccole corti esclusive di cui quella a nord-est ha un affaccio di ampio respiro sulla corte interna e sulla piscina comuni.

L'ampia autorimessa è dotata di apertura con comando a distanza con una larghezza di accesso di circa m 3,6.

Caratteristiche principali dell'abitazione:

Pavimentazione interna	piastrelle in ceramica nel soggiorno e bagno e parquet nelle camere; pavimentazione in cemento liscio nell'autorimessa;
Pareti interne	intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nei bagni, zoccolo in legno,intonacate anche nell'autorimessa;
Infissi esterni	in legno con vetro-camera, portoncino d'ingresso blindato;
Oscuramento	ante in legno cieche;
Impianto termico	autonomo con generatore a gas con nicchia posta all'esterno



	in prossimità della porta d'ingresso su un balcone, riscaldamento a pavimento e termoarredo nel locale bagno.
Condizionamento	presente
Impianto elettrico	presente
Impianto idraulico	presente
Impianto telefonico	presente
Impianto citofonico	videocitofono presente
Impianto TV	presente

**B.2.** *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.*

Per il bene oggetto di esecuzione non risulta necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica.

**B.3.** *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.*

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità abitativa e dell'autorimessa con le planimetrie catastali (**ALL.06** e **ALL.07**) constatandone la sostanziale corrispondenza.

Si segnala che l'altezza dell'autorimessa è pari a cm 240 mentre in planimetria è indicata un'altezza di cm 250 tale discrepanza non incide sulla rendita catastale della particella risulta quindi non necessario un aggiornamento della scheda catastale.



PARTE "C" DEL QUESITO:

STATO DI POSSESSO

**C.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 d'identità).*

Durante il sopralluogo, come da verbale, si è potuto accertare che l'appartamento è l'abitazione dell'esecutato 1.

**C.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.*

A seguito dell'istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Ufficio territoriale di Salò si è potuta verificare l'assenza di contratti di locazione registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato.

Si allega la risposta dell'AEE prot. n. 183735 del 03 luglio 2024 (**ALL.10**)

**C.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. 337 sexsies 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.*

Al fine di valutare la congruità del canone d'affitto in regime di mercato, l'Esperto ha svolto le possibili indagini e raccolto le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato: accertando la localizzazione, la destinazione, la natura, la tipologia edilizia e immobiliare, la consistenza, la domanda e l'offerta, contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona, consultando i listini immobiliari disponibili, verificando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Opportunamente valutata la superficie netta dei locali d'abitazione e dell'autorimessa (superfici desunte durante le operazioni peritali dalla planimetria



in possesso e verificata in loco nel corso del sopralluogo), considerata la destinazione e disposizione dei locali il sottoscritto è pervenuto a un valore locativo mensile compreso tra 650,00 € e 800,00 €, da riferirsi a un'unità immobiliare in buono stato di conservazione e di manutenzione nonché dotata di impianti a norma come quella in oggetto alla data della presente perizia.

**PARTE "D" DEL QUESITO:**

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

**D.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.*

Dalla certificazione notarile della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 8 novembre 2023, e dai successivi aggiornamenti eseguiti dal sottoscritto in data 02 agosto 2024 si sono desunte le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

**ISCRIZIONI CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sono assenti iscrizioni relative agli immobili in oggetto.

Sono presenti le seguenti trascrizioni:



- **VEBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

rep.8205 del 17/10/2023 Uff. Giudiziario Corte Appello di Brescia

TRASCRIZIONE: trascritto a Salò (BS) in data 08/11/2023 ai nn. 7309/5652

A FAVORE DI: "SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conigliano (TV), codice fiscale 05122460263

CONTRO: esecutato 1 ed esecutato 2

IMMOBILI GRAVATI: **Comune di Manerba del Garda (BS) catasto fabbricati fg.11 mappale 8860 sub 15 e 25 (per la quota dell'intero di proprietà del solo esecutato 1); catasto fabbricati fg. 11 mappali 446 sub. 11 graffato al fg.11 mappale 449 (per la quota di proprietà di 1/6 dell'esecutato 1, per la quota di proprietà di 4/6 dell'esecutato 2)**

N.B.: il pignoramento riguarda anche gli immobili del LOTTO 2.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo monumentale. Non si sono accertati altre formalità, vincoli o oneri.

**D.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.*

Per il condominio in oggetto è presente il regolamento condominiale che si allega alla presente relazione (**ALL. 11**) dove sono indicate le ripartizioni delle spese, il regolamento della piscina, le norme generali, i richiami e i divieti.

**D.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.*

Dai documenti reperiti dall'amministratore del condominio dott.ssa Fabrizia De Santi si è potuto accertare quanto segue.

Gli esercizi di gestione vanno dal 01 novembre al 31 ottobre di ogni anno.

Il condominio è costituito da n.22 unità abitative e n.22 box auto a piano interrato.

All'appartamento in oggetto competono 36,45 millesimi mentre all'autorimessa 37,67 millesimi; le spese della piscina vengono ripartite in parti uguali, le pulizie competono per 36,24 millesimi mentre le spese generali competono 36,45 millesimi.

Attualmente è disponibile il riparto preventivo 2023/2024 che stima in circa euro 1.800 le relative spese ordinarie di cui circa euro 500 relative al mantenimento



della piscina.

Il saldo relativo alla gestione precedente 2022/2023 risulta a credito di euro 11,61.

E' attualmente in atto un ricorso per un ATP promosso dal proprietario di un fondo confinante (fg.11 mappale 3902) alla proprietà del condominio relativo a fenomeni di smottamento di una scarpata.

In data 10 febbraio 2024 il condominio ha indetto una regolare assemblea straordinaria dove si è deliberata la costituzione del condominio nei confronti del ricorso incaricando un avvocato, un tecnico di parte e un geologo per la parte legale e tecnica rispettivamente.

In sede di assemblea è stato presentato un preventivo straordinario di spesa, per la sistemazione della scarpata, di circa euro 26.500,00 di cui circa euro 1.000,00 di competenza dell'unità oggetto di esecuzione.

L'assemblea ha dato mandato al legale nominato per un tentativo di conciliazione tramite la proposta tombale di versamento al ricorrente di euro 5.500.

#### PARTE "E" DEL QUESITO:

##### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

***E.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.*

A seguito della richiesta di accesso agli atti l'U.T. del Comune Manerba del Garda lo stesso ha risposto con prot. GEN/2024/00068/ACCATT comunicando che le pratiche edilizie relative al condominio non sono reperibili e pertanto non disponibili alla consultazione (**ALL.12**).

In tale situazione l'unico confronto disponibile tra lo stato di fatto e il realizzato verrà eseguito con le schede catastali (**ALL.06** e **ALL.07**).



Nell'atto di provenienza (**ALL.01**) si può leggere che il condominio è stato costruito attraverso un piano di lottizzazione:

*“ Convenzione urbanistica*

*La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che, al fine di dare attuazione alla lottizzazione "Il Dosso" relativa ai mappali 180 - 7356 e 8860 del Catasto Terreni, sui quali l'intero complesso edilizio è stato realizzato, è stata stipulata una Convenzione urbanistica con il Comune di Manerba del Garda, in forza di atto pubblico amministrativo rogato dal Segretario dello stesso Comune in data 21 febbraio 2001, numero di repertorio 1183, registrato a Salò il 23.02.2001 n. 276 I ed ivi trascritto il 16 marzo 2001 ai numeri 1002/1569, garantendo tuttavia che tutte le obbligazioni dalla stessa derivanti sono state esattamente e puntualmente adempiute dal lottizzante di guisa che nessun ulteriore obbligo ne deriva a carico della parte acquirente.”*

Il fabbricato fa parte della zona VUS “Verde Urbano di Salvaguardia” del PGT i cui interventi sono normati all'art. 33 delle NTA. L'immobile ricade in una zona di classe di sensibilità paesistica bassa (classe 2).

La destinazione dell'immobile risulta compatibile con lo strumento urbanistico comunale.



ESTRATTO TAV. T01.B PdR rev. 02 - Piano delle Regole

**E.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.

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità immobiliare con le planimetrie catastali (vedi cap. E.1)

A seguito di questo si segnala che non si sono riscontrate difformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato in tali documenti.

**E.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.

Per l'unità abitativa e l'autorimessa non sono presenti irregolarità edilizie ed urbanistiche (vedi capp. E.1 e E.2)

**E.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 s.m.i., 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.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superficie quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire, il bene pignorato non è un terreno né un fabbricato rurale.



**E.5.** Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Manerba del Garda si è potuta verificare l'assenza della dichiarazione di fine lavori e del certificato di agibilità per le unità in oggetto in conseguenza della mancata reperibilità delle pratiche edilizie (**ALL.12**).

Nell'atto di provenienza (**ALL.01**), relativamente all'abitabilità, si può leggere che:

*“Abitabilità*

*La parte venditrice dichiara che il Comune di Manerba del Garda non ha ancora provveduto al rilascio del Certificato di abitabilità ma che lo stesso è stato richiesto con le modalità prescritte dall'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 numero 425, mediante domanda prot. 1810 in data 5 marzo 2003 e che sono ancora in corso i termini di cui alla citata disposizione.*

*La parte venditrice si impegna pertanto ad ottenere, a sue spese e nel minore tempo possibile, la definizione del procedimento da parte dell'amministrazione competente, in conformità alle disposizioni contenute nella citata normativa.”*

#### PARTE “F” DEL QUESITO:

##### FORMAZIONE DEI LOTTI

**F.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.

I beni per come descritti e identificati nella presente relazione (abitazione a piano terra con corti esclusive e autorimessa all'interrato) devono essere venduti in un unico lotto.

**F.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.

I beni oggetto del presente lotto di vendita (LOTTO 1) sono stati pignorati per la quota dell'intero all'esecutato 1.

**F.3.** Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad



*esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire, il bene pignorato e relative pertinenze hanno destinazione residenziale di civile abitazione e non sono caratterizzati da diverse nature.

**F.4.** *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

Il sottoscritto non ha trovato traccia di vincoli di pertinenzialità sull'autorimessa annessa all'abitazione anche per la mancata reperibilità delle pratiche edilizie.

Risulta comunque evidente che sussista un carattere pertinenziale tra le autorimesse e "il bene principale" e che quindi questi debbano essere trasferiti insieme.

#### PARTE "G" DEL QUESITO:

#### VALORE DEL BENE E COSTI

**G.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 in 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.*

Si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare applicando i canonici coefficienti di ragguaglio in funzione delle destinazioni e a tale superfici si è applicato il



valore per unità di indice mercantile (metri quadrati) desunto come descritto nelle premesse alla presente relazione.

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

Al valore di mercato si sono sottratti, se presenti, i costi delle eventuali pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale e le relative spesa tecniche nonché eventuali spese (ordinarie e straordinarie).

In seguito si è applicato il deprezzamento per vendita forzata come descritto nelle premesse e che il sottoscritto ha ritenuto congruo in una percentuale del 15%.

DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
abitazione con parti esterne esclusive e autorimessa in contesto condominiale (residence); piscina comune	[mq]	[-]	[mq]	[€/mq]	[mq]
PIANO INTERRATO					
autorimessa	28,0	0,40	11,2	3 200,00 €	35 840,00 €
PIANO TERRA					
locali di abitazione	62,0	1,00	62,0	3 200,00 €	198 400,00 €
corte esclusiva nord-est (vista piscina)	14,0	0,10	1,4	3 200,00 €	4 480,00 €
corti esclusiva sud-ovest (ingresso)	12,0	0,10	1,2	3 200,00 €	3 840,00 €
					242 560,00 €

<b>A</b>	<b>valore di mercato "ordinario" del bene</b>		242 560,00 €
	<b>DECURTAZIONI</b>		
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)		- €
	Immobile soggetto a occupazione per locazione		- €
	Stato di conservazione particolare		- €
	Spese condominiali (straordinarie, cap. D.3 della relazione)		1 000,00 €
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali		- €
<b>B</b>	<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		1 000,00 €
<b>C</b>	<b>VALORE DI MERCATO NETTO DECURTAZIONI [A-B]</b>		241 560,00 €
<b>D</b>	<b>Mancanza di garanzie postume [%C]</b>	15%	36 234,00 €
<b>E</b>	<b>PREZZO BASE D'ASTA [C-D]</b>		205 326,00 €
<b>F</b>	<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>		205 000,00 €

**Valore di base d'asta (arrotondato) pari a € 205.000,00**



**G.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.*

Riguardo alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire se non rimandando ai capitoli E.2 e E.3 della presente relazione.

**G.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.*

Si rimanda al capitolo F.2 della presente relazione.



**LOTTO 2**  
**Comune di Manerba d/G (BS) – Via Papa Giovanni XXIII n.6**  
**Appartamento su tre livelli (fg.11 mapp.446 sub. 11 graffato 449)**

**PARTE “A” DEL QUESITO:**

**VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC**

**A.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.*

Il sottoscritto, consultato il fascicolo relativo alla procedura esecutiva in oggetto, ha riscontrato la presenza della certificazione notarile e di una sua successiva integrazione con le risultanze delle visure ai pubblici registri nei venti anni anteriori alla data del pignoramento e aggiornata alla data del 08 novembre 2023.

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle formalità le cui risultanze possono essere lette nel cap. D.1 della presente relazione.

L'estratto di mappa depositato è errato in quanto riferito al Comune di Spinea in Provincia di Venezia, si allega l'estratto di mappa corretto (**ALL. 03**).

**A.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).*

Le quote di proprietà degli esecutati e del soggetto terzo (cfr. PREMESSE) risultanti dalle visure eseguite, provengono da una serie di atti di compravendita, donazioni e di successioni per causa di morte.

L'immobile è stato oggetto nel 2014 di una “bonifica catastale” che gli ha attribuito l'attuale identificazione, di seguito si riportano le ultime provenienze delle varie quote con l'identificazione in atti.

**fg 11 map. 446 sub.11 graffate 449** (ex fg 17 map. 446 sub.11 (ex sub 6) graffate map. 449)

- agli esecutati 1 e 2 e al soggetto terzo, la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno è pervenuta per SUCCESSIONE per causa di morte registrata il 05/12/2012 n. rep. 895/9990 Ufficio del Registro DPBS UT di Salò trascritta il 12/04/2013 ai nn.2110/1515 devoluta per legge (**ALL.13**). In data 10/01/2024 ai nn. 151/114 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte dei tre soggetti in virtù dell'atto di accettazione tacita del 21/10/2014 rep.30067 del notaio Guido Cirilli (**ALL.14**). Si evidenzia un refuso nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (**ALL.14**) che identifica l'immobile al fg.11 map.446 sub.1 e non nel corretto sub.11.



**fg 17 map. 446 sub.11** ( già sub. 6, già subb. 3-4 ex sub. 2)

- all'esecutata 2 la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni del fg.17 map.446 sub 6 è pervenuta per atto di DONAZIONE accettata del 16/03/2010 rep. 24167/8581 del dott. Guido Cirilli notaio in Brescia trascritto il 18/03/2010 nn. 1787/1112 (**ALL.15**);

**fg 17 map. 449**

- all'esecutata 2 la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile fg.17 mapp.449 è pervenuta per atto di COMPRAVENDITA del 16/11/1984 n. rep. 37496/22989 del dott. Notaio Gerolamo Calini trascritto il 07/12/1984 nn.4504/3573 (**ALL.16**);
- all'esecutata 2 un'ulteriore quota di 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile fg.17 mapp.449 è pervenuta per atto di DONAZIONE accetta il 16/03/2010 rep. n. 24167/8581 del dott. Guido Cirilli notaio in Brescia trascritto il 18/03/2010 nn. 1787/1112 (**ALL.15**);

**A.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.*

Il sottoscritto ha provveduto all'ispezione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Manerba del Garda: l'esecutato 1 risulta non coniugato (**ALL.02**) mentre l'esecutato 2 risulta di stato civile libero per decesso del coniuge (**ALL.17**).

#### PARTE "B" DEL QUESITO:

##### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE E PREGRESSA DEI BENI

**B.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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

#### DATI CATASTALI

Il bene oggetto di vendita è un'unità immobiliare residenziale situata nel centro storico di Manerba del Garda (BS) in Via Papa Giovanni XXIII n.6 identificata al catasto fabbricati come segue:





sez.	fg.	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	sup. catast. totale	rendita
-	11	446	11	A/3	3	5 vani	116 mq	309,87 €
-	11	449	graffato					

e così intestata per il diritto di proprietà:

quota di 1/6 appartenente all'esecutato 1 (pieno proprietario dei beni del LOTTO 1)

quota di 4/6 appartenente all'esecutato 2

quota di 1/6 soggetto terzo, quota appartenente alla presente procedura e derivante dal fallimento n. 89/2021 pendente presso il Tribunale di Brescia.

Variazioni catastali:

**Attuale fg. 11 map.446 sub.11 graffato 449:**

1. derivante da variazione del 11/11/2014 pratica n.BS0286866 in atti dal 11/11/2014 Bonifica identificativo catasta 8n.130993.1/2014).

**EX fg.17 map. 446 sub. 11 graffato 449:**

2. derivante da variazione di classamento del 21/10/2011 pratica n.BS506205 in atti dal 21/10/2011 (n.234736.1/2011);
3. derivante da variazione toponomastica del 20/09/2001 in atti dal 20/09/2001 (n.220274/2011);
4. derivante da variazione edl 21/10/2010 pratica BS0338141 in atti dal 21/10/2010 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n.41450.1/2010).

**EX fg.17 map. 446 sub. 6 graffato 449: SOPPRESSO**

5. frazionamento e fusione del 02/12/2008 pratica n.BS0496140 in atti dal 02/12/2008 (n.36330.1/2008).

**EX fg.17 map. 446 sub. 3 e 4: SOPPRESSI**

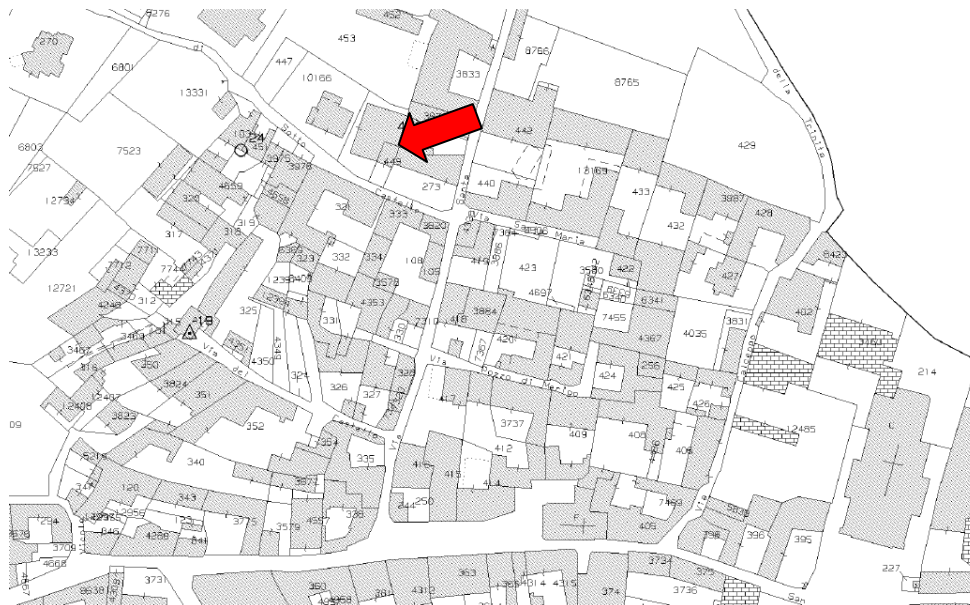
6. variazione del 09/09/2005 pratica n.BS0274748 in atti dal 09/09/2005 regolarizzazione (n. 88693.1/2005);
7. variazione del 13/04/2005 pratica n. BS0117793 in atti dal 13/04/2005 divisione-ampliamento (n.31710.1/2005).

**EX fg.17 map. 446 sub. 2: SOPPRESSO**

8. variazione del quadro tariffario el 01/01/1992;
9. impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'estratto di mappa (**ALL.18**), la visura storica catastale (**ALL.19**), la planimetria (**ALL.20**), l'elaborato planimetrico (**ALL.21**) e l'elenco subalterni (**ALL.22**) vengono allegate alla presente relazione.





#### ESTRATTO DI MAPPA

(la freccia indica la posizione dell'abitazione nel centro storico di Manerba del Garda)

Con riferimento all'estratto di mappa (**ALL.18**) e all'elaborato planimetrico (**ALL.21**) si riportano i confini dell'immobile al livello del piano terra:

#### CONFINI :

- A Nord: map. 446 sub.5 altra proprietà;
- A Est: map. 446 sub.5, map.3832 (map.273 ai terreni) altre proprietà;
- A Sud: via Papa Giovanni XXII;
- A Ovest: map. 446 sub.8, sub.9 e sub.10 altre proprietà.

#### DESCRIZIONE

##### Inquadramento generale, descrizione del lotto e del fabbricato

I beni oggetto di perizia sono siti in Manerba del Garda Comune di circa 6.000 abitanti posto sulla sponda occidentale del Lago di Garda in Provincia Brescia nel comprensorio della Valtenesi e dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia.

La principale infrastruttura viaria è costituita dalla strada provinciale SP BS 572 che collega i Comuni di Salò e Desenzano del Garda attraversando gli abitati di Moniga d/G, Manerba d/G e Padenghe s/G mantenendosi sempre nell'entroterra rispetto al Lago di Garda.

Il Comune è a vocazione prettamente turistica risulta molto frequentato d'estate per la sua particolare posizione nel territorio.



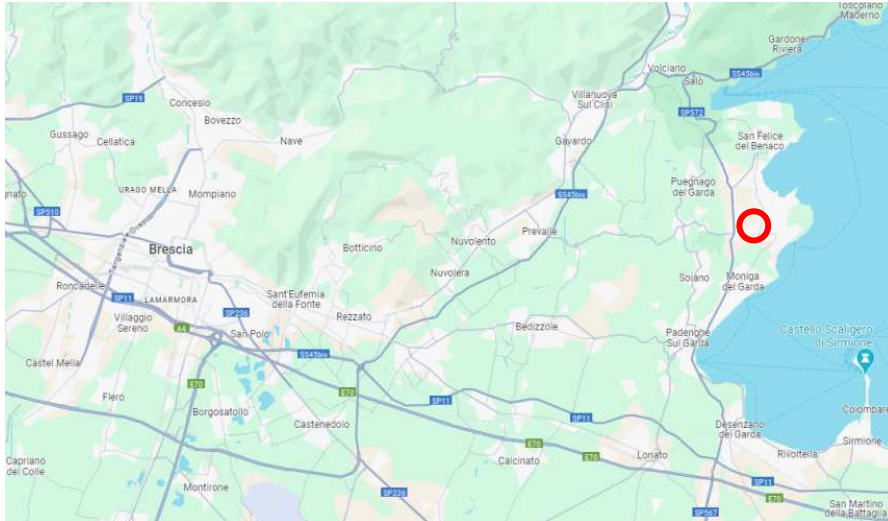


IMMAGINE n.1 – posizione dell'immobile nella Provincia di Brescia



IMMAGINE n.2 – localizzazione dell'immobile nel Comune di Manerba del Garda

L'immobile è un'abitazione autonoma situata in una cortina di edifici nel centro storico di Manerba del Garda e costituita da tre piani fuori terra con una piccola corte esclusiva.

Al piano terra è presente la zona giorno con ingresso/soggiorno, cucina e bagno/lavanderia, la zona notte è posta a piano primo ed è costituita da camera con accesso ad un balcone, guardaroba e bagno.

All'ultimo piano è presente un locale mansardato, attualmente utilizzato come camera con camino, e un bagno.

Il collegamento tra i piano è garantito da una scala interna.

L'unità abitativa non ha posti auto





IMMAGINE n.3: localizzazione dell'immobile nel centro storico di Manerba del Garda

### CONSISTENZA

Durante il sopralluogo si è potuto accertare che l'abitazione è un'unità autonoma con la zona giorno con soggiorno, cucina e bagno/lavanderia a piano terra; con la zona notte costituita da camera, guardaroba e bagno al piano primo e con una zona mansardata al secondo piano (sottotetto) costituita da un locale e un bagno. Di seguito i locali costituenti l'abitazione con le relative destinazioni catastali e superfici nette:

PIANO TERRA (h=2,75 m)

locale n.1 – ingr/sogg:	(min 3,5 max 5,2m) x (min 4,4 max 6,4m)	mq ~30,0*
locale n.2 – cucina	~3,0 m x ~4,2 m=	mq ~12,6
locale n.3 – bagno	~1,6 m x ~1,7 m=	mq ~2,7
corte esclusiva (su via Papa Giovanni XXIII)		mq ~ 35,0**

\*) di cui circa 2 mq occupati dalla prima parte di rampa scala

\*\*) di cui circa 20 mq pavimentati, restante superficie in erba sintetica

PIANO PRIMO (h=2,77 m)

locale n.4 – camera:	~3,5m x ~3,5	mq ~12,2
locale n.5 – rip/cabina armadio	~2,6 m x ~2,5 m=	mq ~6,5
locale n.6 – bagno	~1,5 m x ~3,6 m=	mq ~5,4
locale n.7 – disimp/vano scala	~2,4 m x ~2,5 m=	mq ~6,0
balcone (accesso dal locale n.4)		mq ~ 2,0

PIANO SECONDO/MANSARDA (in gronda hmin=~1,0 m hmax=2,20 m; in colmo h=2,6 m)

locale n.8 – sottotetto:	(min 3,9 max 5,0m) x (min 1,6 max 6,2m)	mq ~27,0
locale n.9 – bagno	~1,1 m x ~4,5 m=	mq ~4,9





N.B.: Le dimensioni e le superfici dei locali determinate sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione nel sopralluogo.

#### CONDIZIONI GENERALI

L'abitazione è stata ristrutturata intorno al 2010 ed è in buone e decorose condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche principali dell'abitazione:

Pavimentazione interna	piastrelle in ceramica nel soggiorno e bagno e parquet nella camere
Pareti interne	intonacate al civile e tinteggiate, rivestimento in piastrelle nel locali bagno,
Infissi esterni	in legno con vetro-camera;
Oscuramento	tapparelle con doghe di plastica;
Impianto termico	autonomo con generatore a gas; corpi scaldanti in radiatori in alluminio, termoarredi nei locali bagno; camino nel soggiorno a piano terra e nel locale mansarda all'ultimo piano;
Condizionamento	presente
Impianto elettrico	presente
Impianto idraulico	presente
Impianto telefonico	presente
Impianto citofonico	presente
Impianto TV	presente

**B.2.** *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.*

Per il bene oggetto di esecuzione non risulta necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica.

**B.3.** *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.*

Il sottoscritto, eseguito il sopralluogo, ha confrontato lo stato di fatto dell'unità abitativa con la planimetria catastale (**ALL.20**) constatandone la sostanziale corrispondenza.

Si segnalano delle discrepanze sull'indicazione dell'altezza dei locali (quelle rilevate risultano di poco superiori a quelle indicate in planimetria) tale fatto non incide sulla rendita catastale della particella risulta quindi non necessario un aggiornamento della scheda catastale.

#### PARTE "C" DEL QUESITO:

##### STATO DI POSSESSO

**C.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 d'identità).*

Durante il sopralluogo, come da verbale, si è potuto accertare che l'abitazione è la residenza dell'esecutato 2.

**C.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.*

A seguito dell'istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Ufficio territoriale di Salò si è potuta verificare l'assenza di contratti di locazione registrati aventi come oggetto l'immobile pignorato.

Si allega la risposta dell'AEE prot. n. 183735 del 03 luglio 2024 (**ALL.10**)

**C.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. 337 sexsies 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.*

Al fine di valutare la congruità del canone d'affitto in regime di mercato, l'Esperto ha svolto le possibili indagini e raccolto le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato: accertando la localizzazione, la destinazione, la natura, la tipologia edilizia e immobiliare, la consistenza, la domanda e l'offerta, contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona, consultando i listini immobiliari disponibili, verificando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Opportunamente valutata la superficie netta dei locali d'abitazione (superfici desunte durante le operazioni peritali dalla planimetria in possesso e verificata in loco nel corso del sopralluogo), considerata la destinazione e disposizione dei locali il sottoscritto è pervenuto a un valore locativo mensile compreso tra € 800,00 e € 950,00, da riferirsi a un'unità immobiliare in buono stato di conservazione e di come quella in oggetto alla data della presente perizia.

#### **PARTE "D" DEL QUESITO:**

##### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

**D.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.*

Dalla certificazione notarile della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 8 novembre 2023, e dai successivi aggiornamenti eseguiti dal sottoscritto in data 02 agosto 2024 si sono desunte le seguenti formalità gravanti i beni in esecuzione:

**ISCRIZIONI CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Relativamente alla sola quota di proprietà di 1/6 del soggetto terzo non eseguito si hanno le seguenti iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE da decreto ingiuntivo**  
rep.7686 del 30/05/2019 Tribunale di Brescia  
TRASCRIZIONE: trascritto a Salò (BS) in data 22/07/2019 ai nn. 4808/593  
SOMMA ISCRITTA: capitale euro 24.392,98, totale euro 30.000,00  
A FAVORE DI: COLOR LINE S.R.L. con sede in San Zeno Naviglio (BS), codice fiscale 03566650176  
CONTRO: soggetto terzo non eseguito  
IMMOBILI GRAVATI: **Comune di Manerba del Garda (BS) catasto fabbricati fg. 11 mappali 446 sub. 11 graffato al fg.11 mappale 449 (per la quota di proprietà di 1/6) e altri immobili**  
ANNOTAZIONE: presentata il 10/08/2022 nn.6259/695 –restrizione beni

Sono inoltre presenti le seguenti trascrizioni:

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
rep.90 del 27/05/2021 Tribunale di Brescia  
TRASCRIZIONE: trascritto a Salò (BS) in data 17/09/2021 ai nn. 6740/5040  
A FAVORE DI: massa creditori  
CONTRO: soggetto terzo non eseguito  
IMMOBILI GRAVATI: **Comune di Manerba del Garda (BS) catasto fabbricati fg. 11 mappali 446 sub. 11 graffato al fg.11 mappale 449 (per la quota di proprietà di 1/6) e altri immobili**  
ANNOTAZIONE: presentata il 10/08/2022 nn.6261/697 –restrizione beni

Relativamente alle quote di 1/6 dell'esecutato 1 e 4/6 dell'esecutato 2 non sono presenti iscrizioni ma unicamente la trascrizione del pignoramento immobiliare:



- **VEBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

rep.8205 del 17/10/2023 Uff. Giudiziario Corte Appello di Brescia

TRASCRIZIONE: trascritto a Salò (BS) in data 08/11/2023 ai nn. 7309/5652

A FAVORE DI: "SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conigliano (TV), codice fiscale 05122460263

CONTRO: esecutato 1 ed esecutato 2

IMMOBILI GRAVATI: **Comune di Manerba del Garda (BS)** catasto fabbricati fg.11 mappale 8860 sub 15 e 25 (per la quota dell'intero di proprietà del solo esecutato 1); **catasto fabbricati fg. 11 mappali 446 sub. 11 graffato al fg.11 mappale 449 (per la quota di proprietà di 1/6 dell'esecutato 1, per la quota di proprietà di 4/6 dell'esecutato 2)**

N.B.: il pignoramento riguarda anche gli immobili del LOTTO 1.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo monumentale. Non si sono accertati altre formalità, vincoli o oneri.

***D.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.*

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire, l'abitazione non è inserita in un contesto condominiale ma risulta un'unità immobiliare autonoma.

***D.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.*

Per la risposta alla presente parte del quesito si rimanda al capitolo precedente

D.2.

**PARTE "E" DEL QUESITO:**

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

***E.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.*

A seguito dell'accesso agli atti presso l'U.T. del Comune Manerba del Garda si è potuta verificare la presenza della presente documentazione (**ALL.23**):

- Condono edilizio: istanza n.51 del 01/03/1995;
- Concessione Edilizia n.36/93: non trovata negli archivi comunali (**ALL.12**);
- Concessione Edilizia n.39/93 del 02/04/1993: per rifacimento tetto (lavori iniziati il 20/04/1993);
- P.E. n.148/2009 prot. 5301 del 14/04/2009: manutenzione ordinaria per sostituzione serramenti, pavimenti e rivestimenti, rifacimento impianti elettrico e idrotermosanitario per messa a norma.

Il fabbricato risulta all'interno del "perimetro del nucleo antico" del PGT i cui interventi sono normati dalle disposizioni per i Nuclei di Antica Formazione (NAF) presenti nell'art.21 delle NTA.

L'immobile ricade in una zona di classe di sensibilità paesistica alta (classe 4).

La destinazione dell'immobile risulta compatibile con lo strumento urbanistico comunale.



ESTRATTO TAV. T01.B PdR rev. 02 - Piano delle Regole



**E.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.

Non si sono riscontrate difformità dei luoghi rispetto a quanto rispetto a quanto rappresentato nei documenti esaminati.

**E.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.

Non sono presenti irregolarità edilizie ed urbanistiche (vedi capp. E.1 e E.2)

**E.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 s.m.i., 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.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superficie quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.



In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire, il bene pignorato non è un terreno né un fabbricato rurale.

**E.5.** *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Manerba del Garda si è potuta verificare la presentazione della richiesta del certificato di agibilità (**ALL.23**) in data 24/01/2011 prot. n.961.

La richiesta di agibilità "chiude" sia la C.E. n.39/93 per il rifacimento della copertura sia la P.E. 148/2009 prot. 5301 del 14/04/2009.

I lavori risultano ultimati in data 29/12/2010.

#### PARTE "F" DEL QUESITO:

##### FORMAZIONE DEI LOTTI

**F.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.*

Il bene consiste in un'unica unità abitativa autonoma che deve essere venduta in un unico lotto.

**F.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.*

I beni oggetto del presente lotto di vendita sono stati pignorati per la quota di 1/6 all'esecutato 1, per la quota di 4/6 all'esecutato 2 mentre la restante quota di 1/6, colpita dal fallimento n. 89/2021 pendente presso il Tribunale di Brescia e appartenente ad un soggetto terzo non esecutato, è stata riunita alle quote pignorate nella presente procedura.

Pertanto l'unità abitativa che costituisce il presente lotto (LOTTO 2) sarà venduta per la quota dell'intero di proprietà.

Nel capitolo G.1 della presente relazione verrà determinato il valore totale di base d'asta e nel capito G.3 verrà indicato l'importo di competenza relativa ai tre soggetti a cui appartengono le rispettive quote di proprietà.



**F.3.** *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

In ordine alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire, il bene pignorato è un'unica unità immobiliare a destinazione residenziale.

**F.4.** *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

L'immobile non risulta avere pertinenze.

#### PARTE "G" DEL QUESITO:

#### VALORE DEL BENE E COSTI

**G.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 in 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.*

Si sono determinate le superfici commerciali dell'unità immobiliare applicando i canonici coefficienti di ragguaglio in funzione delle destinazioni e a tale superfici si è applicato il valore per unità di indice mercantile (metri quadrati) desunto come descritto nelle premesse alla presente relazione.



Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione cartacea reperita dal sottoscritto e controllate a campione durante il sopralluogo.

Al valore di mercato si sono sottratti, se presenti, i costi delle eventuali pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale e le relative spesa tecniche nonché eventuali spese (ordinarie e straordinarie).

In seguito si è applicato il deprezzamento per vendita forzata come descritto nelle premesse e che il sottoscritto ha ritenuto congruo in una percentuale del 15%.

DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Unità residenziale autonoma su più livelli con piccola corte esclusiva nel centro storico di Manerda del Garda	[mq]	[-]	[mq]	[€/mq]	[mq]
PIANO TERRA					
Ingresso/soggiorno, cucina, bagno	55,0	1,00	55,0	1 950,00 €	107 250,00 €
corte esclusiva	37,0	0,10	3,7	1 950,00 €	7 215,00 €
PIANO PRIMO					
disimpegno, camera, guardaroba, bagno	37,0	1,00	37,0	1 950,00 €	72 150,00 €
balcone	2,0	0,30	0,6	1 950,00 €	1 170,00 €
PIANO SECONDO (mansarda)					
mansarda , bagno	37,0	0,70	25,9	1 950,00 €	50 505,00 €
					238 290,00 €

<b>A</b>	<b>valore di mercato "ordinario" del bene</b>		238 290,00 €
	<b>DECURTAZIONI</b>		
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)		- €
	Immobile soggetto a occupazione per locazione (NEGOZIO)		- €
	Stato di conservazione particolare		- €
	Spese condominiali insolute		- €
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali		
<b>B</b>	<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		- €
<b>C</b>	<b>VALORE DI MERCATO NETTO DECURTAZIONI [A-B]</b>		238 290,00 €
<b>D</b>	<b>Mancanza di garanzie postume [%C]</b>	15%	35 743,50 €
<b>E</b>	<b>PREZZO BASE D'ASTA [C-D]</b>		202 546,50 €
<b>F</b>	<b>PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>		202 000,00 €

**Valore di base d'asta (arrotondato) pari a € 202.000,00**

**G.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.

Riguardo alla presente parte del quesito il sottoscritto non ha nulla da riferire se non rimandando ai capitoli E.2 e E.3 della presente relazione.



**G.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.

Relativamente al valore di mercato determinato le quote vengono ripartite nel seguente modo:

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 238.290,00</b>
Esecutato 1	
QUOTA DI 1/6	€ 39.715,00
Esecutato 2	
QUOTA DI 4/6	€ 158.860,00
Soggetto terzo NON eseguito (da fall. n. 89/2021 Trib. BS)	
QUOTA DI 1/6	€ 39.715,00

Relativamente al valore di base d'asta determinato le quote vengono ripartite nel seguente modo:

<b>VALORE DI BASE D'ASTA</b>	<b>€ 202.000,00</b>
Esecutato 1	
QUOTA DI 1/6	€ 33.666,67
Esecutato 2	
QUOTA DI 4/6	€ 134.666,67
Soggetto terzo NON eseguito (da fall. n. 89/2021 Trib. BS)	
QUOTA DI 1/6	€ 33.666,67

L'ESPERTO: ing. Marco Milanesi  
(firma posta digitalmente a norma di legge)





# ELABORATO FOTOGRAFICO

## LOTTO 1

COMUNE DI MANERBA DEL GARDA – VIALE RISORGIMENTO



FOTOGRAFIA N.1 E 2

INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE



FOTOGRAFIA N.3 E 4

INGRESSO E PROSPETTO SULLA CORTE COMUNE VERSO PISCINA

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI E MOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 481/2023 – ausiliario esperto estimatore -ex artt.68 e 568 cpc-: ing. Marco Milanesi

PAG. 38 / 42







FOTOGRAFIA N.5 E 6

INGRESSO - COTTURA - SOGGIORNO



FOTOGRAFIA N.7 E 8

CAMERE





BAGNO



ZONA PISCINA COMUNE

FOTOGRAFIA N.9 E 10



FOTOGRAFIA N.11 E 12  
AUTORIMESSA





## LOTTO 2

COMUNE DI MANERBA DEL GARDA – VIA PAPA GIOVANNI XXII N.6



FOTOGRAFIA N.13 E 14

INGRESSO PEDONALE CIVICO N.6 E CORTE ESCLUSIVA



FOTOGRAFIA N.15 E 16

SOGGIORNO E BAGNO AL PIANO TERRA





FOTOGRAFIA N.17, 18 E 19

CAMERA, BAGNO E GUARDAROBA AL PIANO PRIMO



FOTOGRAFIA N.19, E 20

MANSARDA E BAGNO AL PIANO SECONDO

