

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 362 / 2023

Giudice dell'esecuzione: **Dottore STEFANO FRANCHIONI**
Giudice delegato: **Dottoressa LIANA ZACCARA**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Guber Banca SpA

Sede in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Corfù n° 102
C.F.: 03140600176

Rappresentato dall'Avvocato:

Maurizio Miceli Sopo

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Corfù n° 102
Tel: +39 030-3754815
Pec: maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dal Procuratore:

Esecutato:

OMISSIS

OMISSIS

Residenti in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

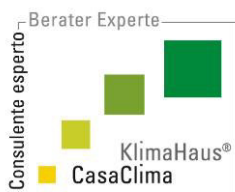
Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

Geom. Luca Bresciani

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: luca@antoninibresciani.it
Pec: luca.bresciani@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4620

Geom. Luca Bresciani
(Documento firmato digitalmente)



Date

Nomina dell'esperto	13/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	15/01/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	16/01/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Terreni agricoli
Ubicazione	Manerba del Garda, via Agello
Identificativi catastali	foglio 9 mappale 6060 Seminativo arboreo Classe 3 – Consistenza mq 1290 – R.D. € 4,66 – R. A. € 2,33 foglio 9 mappale 10736 Vigneto Classe 3 – Consistenza mq 305 – R.D. € 2,60 – R. A. € 1,26 foglio 9 mappale 12340 Seminativo arboreo Classe 3 – Consistenza mq 1170 – R.D. € 4,23 – R. A. € 2,11
Quota di proprietà	1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS
Diritto di proprietà	Mappale 6060 Atto di permuta Notaio Fiorella Allegri nn° 94913/6749 del 28/02/2000 Mappale 10736 Atto di compravendita Notaio Guido Cirilli nn° 5461/397 del 31/05/2002 Mappale 12340 Atto di compravendita Notaio Mario Nicolini nn° 59111/25540 del 14/10/1999
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 55.300,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 50.850,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile staggito è un'area non edificabile con accesso da via Agello in Comune di Manerba del Garda. Ubicato in area ad alta valenza ambientale, inserito nella riserva naturale denominata "Riserva Naturale Orientata della Rocca, del Sasso e del Parco Lacuale", non risulta interessato da coltivazioni stabili. Presenta un grado di commerciabilità medio con valore influenzato dalla posizione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Sì	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☐ Sì	☒ No	se No vedi pagina 7
Conformità titolarità	☒ Sì	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ Sì	☒ No	se Sì vedi pagina
Spese condominiali arretrate	☐ Sì	☒ No	se Sì vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Sì	☐ No	se Sì vedi pagina 10
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Sì	☐ No	se Sì vedi pagina 11

Note

Con provvedimento in data 18/12/2023, l'Ill.mo G.E. ha concesso al sottoscritto proroga di giorni 30 per il deposito del presente elaborato.

Risposte al quesito

QUESITO

A)

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

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).

RISPOSTA

I soggetti esecutati, per la quota ½ ciascuno, sono divenuti proprietari in forza di

- **Mappale 6060**
Atto di permuta Notaio Fiorella Allegri nn° 94913/6749 del 28/02/2000
- **Mappale 10736**
Atto di compravendita Notaio Guido Cirilli nn° 5461/397 del 31/05/2002
- **Mappale 12340**
Atto di compravendita Notaio Mario Nicolini nn° 59111/25540 del 14/10/1999

Copie degli atti sono state reperite e vengono allegate al numero 1.

QUESITO

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.

RISPOSTA

Si allegano al n° 2:

- Certificati contestuali di residenza, stato civile e di famiglia dei soggetti esecutati, rilasciati dal Comune di Torbole Casaglia in data 25/10/2023
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Travagliato in data 15/11/2023

Da quest'ultimo, si rileva che i Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 02/06/1967 e che:

Con atto in data 27.12.1976 dell'Ufficiale dello stato civile del comune di Travagliato iscritto nel registro degli atti di matrimonio del comune di Travagliato al n. 6 parte II serie C, lo sposo OMISSIS nato a Torbole Casaglia il 10.06.1940 dichiara ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 228 legge 19.05.1975 n. 151 di scegliere il regime di separazione dei beni anche nei riguardi degli acquisti compiuti successivamente all'entrata in vigore della legge.

QUESITO

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove

esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Manerba

foglio 9 mappale 6060 Seminativo arboreo
Classe 3 – Consistenza mq 1290 – R.D. € 4,66 – R. A. € 2,33
foglio 9 mappale 10736 Vigneto
Classe 3 – Consistenza mq 305 – R.D. € 2,60 – R. A. € 1,26
foglio 9 mappale 12340 Seminativo arboreo
Classe 3 – Consistenza mq 1170 – R.D. € 4,23 – R. A. € 2,11

Si noti che, essendo il Comune di Manerba del Garda sprovvisto della sezione NCT al catasto terreni, il foglio 9 dell'identificativo catastale è da intendersi foglio "logico", mentre il foglio "fisico" è il 13.

Confini in corpo unico ed in senso orario da nord:

Via Agello – mappali 10735 – 2777 – 3410 – 3408 – 12341 – 2619 - 2621

Beni comuni:

Dall'analisi del titolo di proprietà e della documentazione catastale non risultano beni comuni

Descrizione

L'accesso ai beni veniva comunicato, anche al sottoscritto, dal Custode Giudiziario nominato in sede di procedura, Avv. Rossella Cassavia; giorno previsto il 17 ottobre 2023 alle ore 9,30.

In quella data il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, accedeva ai beni pignorati dei quali provvedeva a rilevare le consistenze e le caratteristiche.

Risultava presente il Sig. OMISSIS.

Trattasi di aree agricole, non edificabili, con accesso da via Agello.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione dei beni nel territorio del Comune di Manerba.



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile



(fonte www.googlemaps.it)

Le aree sono pianeggianti e sgombre da edificazioni e vegetazione, se si eccettuano il filare di ulivi a confine nord-ovest con il mappale 10735 e pochi altri alberi di medio fusto.

L'accesso avviene da via Agello, arretrato circa 8,50mt dal ciglio stradale è posizionato un cancello carraio. Sul perimetro sono posizionate recinzioni con rete metallica plastificata.

Hanno superficie catastale di mq 2.765,00 – da rilievo sommario eseguito si è riscontrata coerenza anche con la superficie reale.

Secondo informazioni assunte dal Sig. OMISSIS, nel sottosuolo sono presenti:

- gli allacciamenti alla rete fognaria del complesso immobiliare presente sul mappale 3408
- gli allacciamenti delle utenze acqua, gas ed elettrica dell'unità immobiliare sub. 42 del mappale 3408 (unità immobiliare più prossima ai beni staggiati)

Si veda schema a seguire, sul quale si indica il tracciato di massima delle condotte predette e la posizione di un cancello pedonale rinvenuto nella recinzione a confine col mappale 3408.



Non è stata rinvenuta creazione di servitù per quanto sopra citato.

Lungo il tracciato delle utenze sono posizionati pozzetti d'ispezione, a intervalli piuttosto regolari di mt 20,00; prossime al confine con la pubblica via sono presenti le nicchie contatori.

Si allegano:

- al n° 3 la documentazione catastale
 - estratto mappa
 - visure storiche dei mappali
- al n° 4 alcuni scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente

QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Si allega al n° 5 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Manerba del Garda e datato 04/12/2023.

QUESITO

Identificazione pregressa dei beni

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

PROPRIETA' :

quota ½ PP	OMISSIS,
	<u>Codice Fiscale OMISSIS;</u>
quota ½ PP	OMISSIS,
	<u>Codice Fiscale OMISSIS;</u>

IMMOBILI:

Comune di MANERBA DEL GARDA

TERRENI ad oggi censiti nel NCTR di detto Comune come segue:

Foglio 9 Mappali:

6060 di Ha.0.12.90 seminativo arborato c1. 3 R.D. Euro 4,66 R.A. Euro 2,33;

10736 di Ha.0.03.05 vigneto c1. 3 R.D. Euro 2,60 R.A. Euro 1, 26;

12340 di Ha.0.11.70 seminativo arborato c1.3 R.D. Euro 4,23 R.A. Euro 2,11;

tali risultanti:

- quanto al mappale 6060, di Ha.0.12.90, sin dall'impianto meccanografico;
- quanto al mappale 10736, di Ha.0.03.05, in forza di frazionamento registrato in data 15 aprile 2002 al n.2707.1/2002 (protocollo n.117463) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 3411, di Ha.0.39.80, del medesimo Foglio 9 di Catasto Terreni;

- quanto al mappale 12340, di Ha.0.11.70, in forza di frazionamento registrato in data 1 ottobre 2010 al n. 308639.1/2010 (protocollo n. BS0308639) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 3407, Ha.0.12.80, del medesimo Foglio 9 di Catasto Terreni.

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio in ditta a:

q.1/2 OMISSIS

q.1/2 OMISSIS

in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata in data 14 ottobre 1999 n. 59.111 di repertorio Notaio Mario Nicolini di Mantova, trascritta a Salò il 12 novembre 1999 ai n.ri 6888/4737, quanto al mappale 12340 del Foglio 9 di Catasto Terreni, con precisazione che nella relativa nota il suddetto immobile risulta indicato come censito al Foglio 13 di Catasto Terreni
- atto di permuta in data 28 febbraio 2000 n.94.913/6.749 di repertorio Notaio Fiorella Allegri di Soresina (CR), trascritto a Salò il 20 marzo 2000 ai n.ri 1545/1050, quanto al mappale 6060 del Foglio 9 di Catasto Terreni;
- atto di compravendita in data 31 maggio 2002 n.5.461 di repertorio Notaio Guido Cirilli di Quinzano d'oglio (BS), trascritto a Salò il 28 giugno 2002 ai n.ri 4024/2940, quanto al mappale 10736 del Foglio 9 di Catasto Terreni.

QUESITO

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.

RISPOSTA

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

Trattandosi di aree a destinazione catastale agricola, non sono dotati di planimetrie.

Si ritiene non adeguata la destinazione catastale “vigneto” del mappale 10736, essendo, sostanzialmente, un passaggio per accedere ai mappali 12340 e 6060.

È possibile promuovere istanza per cambio di qualità in “incolto sterile”, della quale si stima un costo lordo di € 450,00.

QUESITO

-C-

Stato di possesso

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

RISPOSTA

I beni oggetto della presente sono in possesso dei soggetti esecutati e risultano liberi.

Si rimanda a successivo passaggio per la descrizione di servitù che gravano sul mappale 10736.

QUESITO

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.

RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Si allega al n° 6 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

QUESITO

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 sexies 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.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

Naturalmente, il valore locativo è riferito ad un uso agricolo del terreno, la cui destinazione catastale attuale è "seminativo arboreo" per i mappali 6060 e 12340, "vigneto" per il mappale 10736.

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima, delle loro caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO

€ 500,00

QUESITO

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo - catastale 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 c.p.c. 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.

RISPOSTA

✓ **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**

• **Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 5 novembre 2008 ai n.ri 8126/1374**

per la somma complessiva di Euro 3.330.000, 00 di cui Euro 1.850.000,00 per capitale ed Euro 1.480.000,00 per spese, contro i predetti signori OMISSIS e OMISSIS, quali terzi datori di ipoteca, a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO (BS) SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale 00436650170, con domicilio ipotecario eletto in Pompiano (BS), piazza Sant'Andrea n. 12, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 29 ottobre 2008 n.52.113/23.783 di repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato (BS), concesso alla società OMISSIS, con sede in Concesio (BS), Codice Fiscale OMISSIS (debitore non datore), annotata di:

- ristrutturazione e proroga durata ammortamento di quote di mutuo fondiario frazionato in data 10 agosto 2009 ai n.ri 5881/892, in dipendenza di atto in data 27 luglio 2009 n.54.028/25.104 di repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato (BS);
- ristrutturazione di mutuo fondiario in data 1 febbraio 2011 ai n.ri 689/112, in dipendenza di atto in data 18 gennaio 2011 n. 57.806/27.832 di repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato (BS);
- ristrutturazione mutuo fondiario, sospensione, pagamento quota capitale per 24 mesi e variazione frequenza rata in data 25 luglio 2012 ai n.ri 4363/567, in dipendenza di atto in data 16 luglio 2012 n.61.430/30.345 di repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato (BS);
- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 24 maggio 2013 ai n.ri 3082/384, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 15 maggio 2013 n. 28.225/11.556 di repertorio Notaio Guido Cirilli di Brescia;
- restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 8 luglio 2013 ai n.ri 3964/490, in dipendenza di atto in data 26 giugno 2013 n.42.987/11.685 di repertorio Notaio Enrico Lera di Brescia;
- ristrutturazione di mutuo fondiario con ripartizione interessi sospesi e variazione tasso in data 20 ottobre 2014 ai n.ri 5367/548, in dipendenza di atto in data 15 ottobre 2014 n. 65.620/33.142 di repertorio Notaio Aldo Garioni di Travagliato (BS);

- **Pignoramento trascritto a Salò in data 8 agosto 2023 ai n.ri 5525/4309**
contro i predetti signori OMISSIS e OMISSIS, a favore della "FUTURA 2019 S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 10901920966, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Si allegano al n° 7 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

✓ **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

- **L'immobile censito con il mappale 10736 del Foglio 9 di Catasto Terreni risulta gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Salò il 28 giugno 2002 ai n.ri 4025/2941**, in dipendenza di atto in data 31 maggio 2002 n.5.461 di repertorio Notaio Guido Cirilli di Quinzano d'Oglio (BS).

Si riporta quanto scritto in atto:

COSTITUZIONE DI SERVITU'

la parte acquirente, in persona di cui sopra, costituisce a carico del fondo compravenduto ed a favore della restante proprietà dei venditori, costituita dai mappali 10735 e 2777 dello stesso Foglio 9, **servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio** per consentire il più agevole raggiungimento della pubblica via, con esplicita ed espressa esclusione della fermata e della sosta di qualsiasi genere di veicolo.

La parte acquirente riconosce altresì alla parte venditrice e/o ai suoi aventi causa il diritto di procedere all'apertura sul tratto di strada compravenduta di passaggi carrai e pedonali al fine di rendere possibile l'esercizio della servitù di passo come sopra costituita.

La parte acquirente concede alla parte venditrice e/o ai suoi aventi causa, il diritto di allacciamento, senza corrispettivo, alle reti fognarie, elettriche, del gas e tecnologiche in genere che eventualmente venissero ubicate sull'immobile oggetto del presente atto, al servizio delle future nuove costruzioni che saranno realizzate sulla proprietà dei venditori.

Le parti s'impegnano fin d'ora per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad accordarsi per procedere alla formazione di un unico comparto edilizio, nell'ipotesi in cui i terreni vengano inseriti in un piano di lottizzazione.

Si precisa inoltre che tutte le opere che verranno eseguite sulla porzione di terreno oggetto del presente atto al fine di realizzarvi la strada di accesso ai terreni già di proprietà della parte acquirente, in particolare muri di cinta con eventuale recinzione, nonchè gli oneri relativi, saranno a totale ed esclusivo carico della parte acquirente.

- **Le aree sono soggette ai seguenti vincoli, com'è possibile riscontrare nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al n° 5**

MAPPALÉ 6060

- Vincoli archeologici
 - *Aree di interesse archeologico
 - PdR - NTA - Art. 24 – (SA) Aree di interesse storico - archeologico
- Bellezze di insieme
 - *Bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
 - *Bellezze di insieme DM 24 marzo 1976 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.
- Riserva Naturale Orientata della Rocca, del Sasso e del Parco Lacuale
 - *Parte terrestre - DCR n. X/1047 del 19/03/2016;
- Fascia tutelata del lago
 - *Fascia tutelata del lago - Art. 142, c.1 l b, D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
- Rispetto allevamenti zootecnici
 - *Rispetto allevamenti zootecnici

MAPPALÉ 10736

- Vincoli archeologici
 - *Aree di interesse archeologico
 - PdR - NTA - Art. 24 – (SA) Aree di interesse storico - archeologico
- Bellezze di insieme
 - *Bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
 - *Bellezze di insieme DM 24 marzo 1976 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.
- Riserva Naturale Orientata della Rocca, del Sasso e del Parco Lacuale
 - *Parte terrestre - DCR n. X/1047 del 19/03/2016;
- PLIS della Valtenesi
 - * PdR - NTA - Art. 60 – Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valtenesi
- Fascia tutelata del lago
 - *Fascia tutelata del lago - Art. 142, c.1 l b, D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
- Rispetto allevamenti zootecnici

MAPPALÉ 12340

- Vincoli archeologici
 - *Aree di interesse archeologico
 - PdR - NTA - Art. 24 – (SA) Aree di interesse storico - archeologico
- Bellezze di insieme
 - *Bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
 - *Bellezze di insieme DM 24 marzo 1976 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42.
- Riserva Naturale Orientata della Rocca, del Sasso e del Parco Lacuale
 - *Parte terrestre - DCR n. X/1047 del 19/03/2016;
- Fascia tutelata del lago
 - *Fascia tutelata del lago - Art. 142, c.1 l b, D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
- Rispetto allevamenti zootecnici
 - *Rispetto allevamenti zootecnici

QUESITO

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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA

Le aree oggetto di procedura non sono parte di condominio.

QUESITO

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.

RISPOSTA

Le aree oggetto di procedura non sono parte di condominio.

QUESITO

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

RISPOSTA

Le aree di cui alla procedura non sono edificabili e non sono state interessate da richieste di interventi edilizi.

Si allega al n° 8 la comunicazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico comunale in merito alla richiesta avanzata dal sottoscritto.

QUESITO

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti

applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

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

RISPOSTA

Sulle aree oggetto di procedura non sono state realizzate edificazioni.

QUESITO

- 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, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

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

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

RISPOSTA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al n° 5 è stato rilasciato dal Comune di Manerba del Garda in data 04/12/2023 e conserva validità rispetto allo strumento urbanistico vigente.

I terreni hanno natura agricola.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Manerba del Garda inserisce le aree in “aree di salvaguardia (AS)” – rispetto al quale l'attuale uso è compatibile.

Le norme di zona prevedono, in sintesi, la possibilità di intervenire esclusivamente su edifici preesistenti all'adozione dello strumento urbanistico; non caso di specie, assenti.

Si allega al n° 9 estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT relative alle “Aree di Salvaguardia”.

QUESITO

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

RISPOSTA

Non risultano edificazioni.

QUESITO

-F-

Formazione dei lotti

- 1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 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, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*
- 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 auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

I beni pignorati si includono in unico lotto, disponendo di unico accesso a strada attraverso il mappale 10736.

LOTTO 1

Descrizione sintetica

Terreni agricoli

Ubicazione

Manerba del Garda, via Agello

Identificativi catastali

foglio 9 mappale 6060 Seminativo arboreo
Classe 3 – Consistenza mq 1290 – R.D. € 4,66 – R. A. € 2,33
foglio 9 mappale 10736 Vigneto
Classe 3 – Consistenza mq 305 – R.D. € 2,60 – R. A. € 1,26
foglio 9 mappale 12340 Seminativo arboreo
Classe 3 – Consistenza mq 1170 – R.D. € 4,23 – R. A. € 2,11

Le aree sono state pignorate per intero.

QUESITO

-G-

Valore del bene e costi

- 1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :
 - *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
 - stato di conservazione dell'immobile;
 - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 –bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.
L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Destinazione d'uso:	Aree agricole
Ubicazione	Manerba del Garda, via Agello
Identificativi catastali	foglio 9 mappale 6060 Seminativo arboreo Classe 3 – Consistenza mq 1290 – R.D. € 4,66 – R. A. € 2,33 foglio 9 mappale 10736 Vigneto Classe 3 – Consistenza mq 305 – R.D. € 2,60 – R. A. € 1,26 foglio 9 mappale 12340 Seminativo arboreo Classe 3 – Consistenza mq 1170 – R.D. € 4,23 – R. A. € 2,11
Superficie catastale:	mq 2.765,00

Il valore viene attribuito all'intero, considerando che le aree dispongono di accesso a strada, sono cintate, sono pianeggianti e sgombre da fabbricati e, sostanzialmente, da vegetazione; non sono interessate da contratti d'affitto o uso.

Si procederà alle decurtazioni per le servitù esistenti.

Ad influenzare in maniera determinante il valore, il fatto che le aree risultano inserite nella "Riserva Naturale Orientata della Rocca, del Sasso e del Parco Lacuale", senza alcuna possibilità di sviluppo urbanistico.

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima e delle loro peculiarità, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

VALORE DI MERCATO

€ 55.300,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie di € 20,00.

Decurtazioni per peculiarità

- Correzione destinazione catastale mappale 10736
Come riportato a pagina 8 **€ 450,00**

- Servitù atto Notaio Cirilli nn° 5461/397 del 31/05/2002
Costituita a carico del mappale 10736 riguarda:
 - passaggio pedonale e carraio
 - apertura di passaggi carrai e pedonali
 - diritto di allaccio, senza corrispettivo, alle reti fognarie, elettriche, del gas e tecnologiche in genere che eventualmente venissero ubicate sull'area**€ 1.000,00**

- Condotte per reti fognarie e tecnologiche in genere come relazione a pagina 5
Considerando una fascia di terreno interessata della larghezza media di mt 1,00, per la lunghezza di circa mt 150,00, assimilando le opere ad una servitù prediale, benché non espressamente costituita, deriva un deprezzamento stimato di **€ 3.000,00**

Resta il seguente

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 50.850,00

Il sottoscritto Geom. Luca Bresciani, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

*Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 15 gennaio 2024

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Luca Bresciani

Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n° 4.620

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 15 gennaio 2024

Allegati

1. Titolo di proprietà
 - Atto di permuta Notaio Fiorella Allegri nn° 94913/6749 del 28/02/2000
 - Atto di compravendita Notaio Guido Cirilli nn° 5461/397 del 31/05/2002
 - Atto di compravendita Notaio Mario Nicolini nn° 59111/25540 del 14/10/1999
2. Certificati anagrafici e estratto per riassunto atto di matrimonio
3. Documentazione catastale
 - Estratto mappa
 - Visure catastali storiche
4. Rilievo fotografico
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Contratti d'affitto
 - Comunicazione Agenzia delle Entrate
7. Note ispezioni ipotecarie
8. Provvedimenti edilizi
 - Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Manerba del Garda, protocollo 21529/2023 del 22-12-2023
9. Estratto delle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT vigente