

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 526/2017

Riunita alla procedura n. 1283/2017

Giudice delegato:

Ill.mo Dott. Raffaele Del Porto

Anagrafica

Creditore procedente

MEDIOCREDITO TRENTO ALTO ADIGE S.P.A

Con sede in Trento (TN)

Via Paradisi n. 1

C.F.: 00108470220

P.Iva:

Presidente e legale rappresentante pro tempore Franco Senesi

Residente a _____

Via _____

C.F.: _____

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. LORENZO BISCAGLIA – AVV. CESARE ALBERTI

Domiciliati in Brescia (BS) – 25121

Via XX Settembre n. 66

Tel. e Fax. 0461.888601 – 030.293559

E-mail PEC: lorenzo.biscaglia@pecavvocati.it

E-mail PEC: cesare.alberti@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS.

Con sede in OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

P.Iva: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. FERNANDO FERNI

Con studio in Manerba del Garda (BS) – 25080

Via Campagnola n. 34/A

Tel 0365.651184 – fax 0365.554975

E-mail PEC: fernando.ferni@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
C.F.:
P.Iva:

Con sede in
Via
C.F.:
P.Iva:

Esperto incaricato

GEOM. CLERICI NICOLA B.

Con studio in via San Felice n. 55/B

Comune di Calvisano (BS) – 25012

C.F.: CLR NLB 83C09 E526U

Tel. e Fax: 030.96.86.667

E-mail: clerici@tecnoprogetticalvisano.it

PEC: nicolabattista.clerici@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n. **6196**

Iscritto all'albo dei CTU di Brescia al n. **359**

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	07/11/2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/12/2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	09/03/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/04/2018

Identificazione dei lotti

PREMESSA

L'unità immobiliare pignorata corrispondente alla quota indivisa di 7/13 del Subalterno 26 (piscina), Particella 2792, Foglio 3, non può avere un proprio valore di mercato se non assegnandone le quote alle altre unità immobiliari; pertanto la suddivisione della piscina suddetta segue l'ipotesi di assegnazione di 1/13 per ciascuno dei 13 posti auto complessivi anziché alle 10 unità abitative.

Si osserva che i posti auto scoperti oggetto di pignoramento sono 7 dei 13 disponibili; perciò si può presumere che l'assegnazione originaria delle unità immobiliari del complesso edilizio fosse proprio quella proposta nella presente suddivisione.

Viste le considerazioni sopra descritte, nonché la tipologia degli immobili pignorati, nell'elenco seguente, si riassumono i lotti formati per una migliore "appetibilità" commerciale e che nei paragrafi successivi verranno debitamente analizzati.

- LOTTO A:** Piena proprietà di area urbana
- LOTTO B:** Piena proprietà di appartamento su due piani fuori terra con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.
- LOTTO C:** Piena proprietà di appartamento su due piani fuori terra con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.
- LOTTO D:** Piena proprietà di appartamento su due piani fuori terra con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.
- LOTTO E:** Piena proprietà di abitazione a rustico su unico piano e sottotetto con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.
- LOTTO F:** Piena proprietà di posto auto scoperto con quota pertinenziale di cortile comune e piscina.
- LOTTO G:** Piena proprietà di posto auto scoperto con quota pertinenziale di cortile comune e piscina.
- LOTTO H:** Piena proprietà di posto auto scoperto con quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

LOTTO A

Descrizione sintetica: Piena proprietà di area urbana.

Ubicazione: Via dei Colli s.n.c. - 25080 Località Crociale Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
------------	--------	------------	-----	-----------	--------	-------------	---------	-----------

Dati catastali inseriti nella procedura esecutiva

10	12146	Area urbana				358 mq.		1/1
----	-------	-------------	--	--	--	---------	--	-----

Recentemente l'area suddetta risulta frazionata in due lotti distinti come da mappa catastale allegata. Alla data della presente stima, però, non sono ancora disponibili nel sistema telematico le visure aggiornate. Di seguito si elencano solo i dati disponibili in mappa

10	12146	---				---		---
10	13221	---				---		---

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/2007 nota presentata con modello unico in atti dal 09/07/2007 Rep. n. 101539 Rogante: Grasso Biondi Luigi Sede: Brescia Registrazione: Sede: Compravendita (n. 3459.1/2007).

Divisibilità dell'immobile: divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Euro 35.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due DiligenceConformità edilizia Si No se No vedi pagina _____Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **34**Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **29****Limitazioni**Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO B

Descrizione sintetica: Piena proprietà di appartamento su due piani fuori terra con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

Ubicazione: Via XX Settembre n. 4 - 25080 Frazione Pieve Vecchia Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	1	A/2	3	4 vani	€ 278,89	1/1
	3	2792	21	C/6	1	13 m ²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25 Giugno 2007 n. 101.501 di repertorio e n. 20.549 di raccolta del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Ipotesi 1: Euro 188.000,00**
Ipotesi 2: Euro 88.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **50**

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **54**

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **49**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

LOTTO C

Descrizione sintetica: Piena proprietà di appartamento su due piani fuori terra con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

Ubicazione: Via XX Settembre n. 4 - 25080 Frazione Pieve Vecchia Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	2	A/2	3	4 vani	€ 278,89	1/1
	3	2792	20	C/6	1	13 m ²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25 Giugno 2007 n. 101.501 di repertorio e n. 20.549 di raccolta del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Ipotesi 1: Euro 182.000,00**
Ipotesi 2: Euro 82.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **70**

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **74**

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **69**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

LOTTO D

Descrizione sintetica: Piena proprietà di appartamento su due piani fuori terra con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

Ubicazione: Via XX Settembre n. 4 – 25080 Frazione Pieve Vecchia Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	3	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75	1/1
	3	2792	19	C/6	1	13 m ²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25 Giugno 2007 n. 101.501 di repertorio e n. 20.549 di raccolta del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Ipotesi 1: Euro 186.000,00**
Ipotesi 2: Euro 86.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **90**

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **94**

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **89**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

LOTTO E

Descrizione sintetica: Piena proprietà di abitazione a rustico su unico piano e sottotetto con posto auto scoperto, quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

Ubicazione: Via XX Settembre n. 4 – 25080 Frazione Pieve Vecchia Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	10	In corso di costruz.				1/1
	3	2792	23	C/6	1	13 m²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25 Giugno 2007 n. 101.501 di repertorio e n. 20.549 di raccolta del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Euro 156.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **110**

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **109**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

LOTTO F

Descrizione sintetica: Piena proprietà di posto auto scoperto con quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

Ubicazione: Via XX Settembre n. 4 – 25080 Frazione Pieve Vecchia Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	16	C/6	1	20 m²	€ 30,99	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Quota di proprietà: **Piena proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25 Giugno 2007 n. 101.501 di repertorio e n. 20.549 di raccolta del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Euro 20.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **129**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

LOTTO G

Descrizione sintetica: Piena proprietà di posto auto scoperto con quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

Ubicazione: Via XX Settembre n. 4 – 25080 Frazione Pieve Vecchia Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	17	C/6	1	25 m²	€ 38,73	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25 Giugno 2007 n. 101.501 di repertorio e n. 20.549 di raccolta del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Euro 22.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **149**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

LOTTO H

Descrizione sintetica: Piena proprietà di posto auto scoperto con quota pertinenziale di cortile comune e piscina.

Ubicazione: Via XX Settembre n. 4 – 25080 Frazione Pieve Vecchia Manerba del Garda (BS).

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	18	C/6	1	19 m²	€ 29,44	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**

Diritto di proprietà: ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25 Giugno 2007 n. 101.501 di repertorio e n. 20.549 di raccolta del notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **Euro 18.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **169**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **179**

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca Procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile Pignorato

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio del notaio Luigi Grasso Biondi. (L'ipoteca grava, tra gli altri, sul mappale 2792 sub. 1, 2, 3, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 del foglio 3)

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 23 Ottobre 2007 n. 8264 – 1784 per il complessivo importo di euro 2.550.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 3 Luglio 2007 n. 101540 – 20578 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi – (in rettifica alla formalità presentata il 6 Luglio 2007 n. 5429 – 1235 in quanto era stato compilato erroneamente il quadro "B" degli immobili). (L'ipoteca grava, tra gli altri, sul mappale 107770 del foglio 10)

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 6 Luglio 2007 n. 5429 – 1235 per il complessivo importo di euro 2.550.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 3 Luglio 2007 n. 101540 – 20578 di repertorio del notaio Luigi Grasso Biondi. (L'ipoteca grava, tra gli altri, sul mappale 10770 del foglio 10)

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 27 Giugno 2007 n. 5164 – 1168 per il complessivo importo di euro 1.925.000,00 a favore della Banca Procedente e contro l'esecutato, in forza di contratto di mutuo edilizio in data 25 Giugno 2007 n. 101502 – 20550 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi. (L'ipoteca grava sul mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14)

TITOLI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

atto di vendita in data 3 Luglio 2007 n. 101539 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi, trascritto a Salò il 6 Luglio 2007 n. 5428 – 3459 da OMISSIS con sede in Brescia all'esecutato (tra gli altri, mappale 10770 del foglio 10)

atto di vendita in data 25 Giugno 2007 n. 101501 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi, trascritto a Salò il 27 Giugno 2007 n. 5163 – 3262 da OMISSIS con sede in Brescia all'esecutato (mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14)

atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 5 Giugno 2006 n. 118686 di repertorio del notaio Giovanni Pedrazzi, trascritto a Salò il 16 Giugno 2006 n. 4564 – 2932 da OMISSIS, nato a Desenzano del Garda il 31 Marzo 1932 in comunione legale con OMISSIS, nata a Brescia il 3 Febbraio 1938 a OMISSIS con sede in Brescia (tra gli altri, mappale 10770 del foglio 10)

atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 14 Settembre 2005 n. 85041 di repertorio notaio Francesco Lesandrelli, trascritto a Salò il 30 Settembre 2005 n. 7292 – 4549 da OMISSIS, nato a Manerba del Garda l'11 Aprile 1947 a OMISSIS con sede in Brescia (mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14)

successione testamentaria in morte di OMISSIS i deceduta il 17 Agosto 1999, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Salò n. 25 Vol. 476 del 10 Gennaio 2000, trascritta a Salò il 19 Agosto 2000 n. 4931 – 3382 Eredi: OMISSIS nato a Manerba del Garda l'11 Aprile 1947. Beni lasciati in eredità: mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14

accettazione tacita di eredità per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 14 Settembre 2005 n. 85041 di repertorio notaio Francesco Lesandrelli, trascritto a Salò il 30 Settembre 2005 n. 7293 – 4550, in morte di OMISSIS, deceduta il 17 Agosto 1999, da parte di OMISSIS (mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14)

successione testamentaria in morte di OMISSIS deceduto il 28 Agosto 1995, denuncia registrata all'ufficio del Registro di Salò n. 50 Vol. 449 del 21 Febbraio 1996, trascritta a Salò il 10 maggio 1997 n. 2272 – 1733. Eredi: OMISSIS, nata a Manerba del Garda il 18 Maggio 1910. Beni lasciati in eredità: quota $\frac{1}{2}$ del mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14

atto portante testamento pubblico del 27 Aprile 1971, pubblicato con verbale in data 4 Dicembre 1995 n. 66977 di repertorio notaio Renzo Menoni, trascritto a Salò il 17 Gennaio 1996 n. 299 – 258 in morte di OMISSIS deceduto il 28 Agosto 1995

atto di vendita in data 18-21 Luglio 1975 n. 24158 – 24160 di repertorio notaio Giovanni Antonio Bonardi, trascritto a Salò il 25 Luglio 1975 n. 2011 – 1671 da OMISSIS, nato a Salò il 2 Giugno 1911 e OMISSIS, nata a Salò il 25 Luglio 1908 a OMISSIS, nato a Desenzano il 31 Marzo 1932 e OMISSIS, nata a Brescia il 3 Febbraio 1938 – (tra gli altri, mappale 6770)

atto di vendita in data 30 Dicembre 1972 n. 136624 di repertorio notaio Angelo Barziza, trascritto a Salò il 15 Gennaio 1973 n. 260 – 234 da OMISSIS, nato a Manerba del Garda il 12 Agosto 1907 e OMISSIS, nata a Manerba del Garda il 20 Agosto 1908 a OMISSIS, nato a Desenzano del Garda il 31 Marzo 1932 e OMISSIS, nata a Brescia il 3 Febbraio 1938 – (tra gli altri, mappale 1893)

successione testamentaria in morte di OMISSIS deceduto il 12 Febbraio 1963, denuncia registrata all'ufficio del registro di Salò n. 8 Vol. 280, trascritta a Salò il 5 Settembre 1963 n. 2126 – 1815. Eredi: OMISSIS. Beni lasciati in eredità: tra gli altri, quota di $\frac{1}{3}$ mappale 2792 e 3316

successione testamentaria in morte di OMISSIS deceduto il 14 Gennaio 1954, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Salò n. 69 Vol. 251, trascritta a Salò il 12 Aprile 1954 n. 593/536. Eredità devoluta per testamento pubblicato del 29 Dicembre 1940 n. 15764 di repertorio notaio Bonzanini, verificato con verbale il 5 Marzo 1954 n. 13882 di repertorio, registrato a Brescia l'11 Marzo 1954 n. 3802. Eredi: OMISSIS, OMISSIS per la disponibile e legittima; OMISSIS per la sola legittima. Beni lasciati in eredità: tra gli altri, casa rurale distinta con i mappali 2792 e 3316

Indice

LOTTO A - Fg. 10 Mapp. 12146	17
A1. Inquadramento dell'immobile	18
A2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	22
A3. Audit documentale e Due Diligence.....	28
A3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	28
A3.2 Rispondenza catastale.....	31
A3.3 Verifica della titolarità.....	33
A4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	35
A5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	36
LOTTO B – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 1 – 21	37
B1. Inquadramento dell'immobile	38
B2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	42
B3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	48
B3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	48
B3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	51
B3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	53
B4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	55
B5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	56
LOTTO C – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 2 – 20	57
C1. Inquadramento dell'immobile	58
C2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	62
C3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	68
C3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	68
C3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	71
C3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	73
C4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	75
C5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	76

LOTTO D – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 3 – 19	77
D1. Inquadramento dell’immobile	78
D2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	82
D3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	88
D3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	88
D3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	91
D3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	93
D4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	95
D5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	96
LOTTO E – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 10 - 23	97
E1. Inquadramento dell’immobile	98
E2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	102
E3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	108
E3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	108
E3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	111
E3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	113
E4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	115
E5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	116
LOTTO F – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 16.....	117
F1. Inquadramento dell’immobile	118
F2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	122
F3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	128
F3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	128
F3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	131
F3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	133
F4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	135
F5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	136

LOTTO G – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 17	137
G1. Inquadramento dell’immobile	138
G2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	142
G3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	148
G3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	148
G3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	151
G3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	153
G4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	155
G5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	156
LOTTO H – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 18	157
H1. Inquadramento dell’immobile	158
H2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	162
H3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	168
H3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	168
H3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	171
H3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	173
H4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	175
H5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	176
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	177
7. Analisi estimativa.....	178
8. Riepilogo dei valori di stima	180
9. Dichiarazione di rispondenza.....	183

LOTTO A
- Fig. 10 Mapp. 12146

A1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹


Localizzazione²

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia: | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune: | MANERBA DEL GARDA |
| <input type="checkbox"/> Frazione: | SOLAROLO |
| <input type="checkbox"/> Località: | ---- |
| <input type="checkbox"/> Quartiere: | ---- |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza: | VIA DEI COLLI |
| <input type="checkbox"/> Civico n.: | ---- |

Zona

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana: | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana: | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

 Collocazione geografica del bene oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2018
Coordinate X: 1.619.163 Y: 5.044.941
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: _____

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica (Area urbana)

- Struttura in elevazione :
- Solai :
- Copertura :
- Murature perimetrali :
- Coibentazioni/isolamenti :
- Divisori tra unità :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :
- Pavimenti e rivestimenti :
- Impianto di riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico :
- Impianto di climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio alla fognatura :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani :
- Altro :

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

A2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena proprietà di area urbana.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 10

Particella 12146

Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con altra proprietà

Sud: confine con altra proprietà

Est: confine con altra proprietà

Ovest: confine con altra proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) --/--/--

Criterio di misurazione SEL³² SIL³³ SIN³⁴

- Superficie Esterna Lorda

- Superficie Interna Lorda

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà						
Superficie principale		mq	358,00			
Superfici secondarie					Indice mercantile ³⁵	
- Balcone		mq			25 %	
- Terrazza		mq			30 %	
- Veranda		mq			60 %	
- Soffitta ³⁶		mq			20 %	
- Mansarda ³⁷		mq			50 %	
- Soppalco		mq			60 %	
- Loggiato		mq			40 %	
- Taverna ³⁸		mq			50 %	
- Cantina ³⁹		mq			80 %	
- Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
- Portico ingresso		mq			35 %	
- Autorimessa (box)		mq			50 %	
- Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
- Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
- Posto auto scoperto		mq			30 %	
- Area esclusiva		mq			10 %	
- Area condominiale ⁴¹ scoperta		mq			3 %	
- Area condominiale coperta		mq			5 %	
- Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²		mq	358,00			

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
- Piano Primo
- Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n. _____
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) _____
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Classe energetica

Classe desunta dell'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input type="checkbox"/> Panoramica dell'immobile ⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
| <input type="checkbox"/> Finitura dell'immobile ⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
<input type="checkbox"/> Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

A3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

A3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
 - Permesso di Costruire
 - Denuncia Inizio Attività (DIA)
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 - Altro: Certificato di Destinazione Urbanistica
 - Pratiche in sanatoria
 - Condono edilizio
 - Certificato di Abitabilità
- Presente
Motivazione
- Assente
Motivazione

Indicare la documentazione di riferimento

- *Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 158 del 03/01/2018;*
- *Convenzione Urbanistica “P.L. ai colli 3” Rep. 1437.*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Convenzione Urbanistica "P.L. ai colli 3" Rep. 1437</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali - <i>Ambiti di Trasformazione – Aree Progetto – Parchi Proposti Art. 22 Parco del Rio di previsione; - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere;</i> |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note

A3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
Dati catastali inseriti nella procedura esecutiva								
10	12146			Area urbana		358 mq.		1/1
Recentemente l'area suddetta risulta frazionata in due lotti distinti come da mappa catastale allegata. Alla data della presente stima, però, non sono ancora disponibili nel sistema telematico le visure aggiornate. Di seguito si elencano solo i dati disponibili in mappa								
10	12146			---		---		---
10	13221			---		---		---

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Dati siti web:
Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

A3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di Compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 03 Luglio 2007
- Repertorio : 101.539
- Raccolto : 20.577
- Estremi Registrazione : Brescia, li 05 Luglio 2007 N. 6689 serie 1T
- Estremi Trascrizione : Salò, li 06 Giugno 2007 ai nn. 5428/3459

Titolo di provenienza

Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 10 mappale 12146**

Parte:
[__ / __] proprietà _____
Nominativi dei comproprietari:
[__ / __] proprietà _____

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omissi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù
- da titolo: *verbale di conciliazione confermativo di diritti reali in data 13 Novembre 2008 n. 513 di repertorio del Tribunale di Brescia, trascritto a Salò il 16 Aprile 2009 n. 2577 – 1736, portante servitù di distanza a favore di Anna Trentini, nata a Bussolengo il 12 Marzo 1963 e contro Alma di Romano Luciano s.a.s. con sede in Padenghe s/G.*
- apparenti:
- Vincoli
- No
- Si se Si quali
- Oneri
- No
- Si se Si quali
- Pesi
- No
- Si se Si quali
- Gravami
- No
- Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
- Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto :
- €/anno :
- Rata :
- Durata in anni :
- Scadenza contratto :
- Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
- No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
- Data presentazione della richiesta di attestazione
- Data attestazione contratti di locazione

A4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

A5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 23 Ottobre 2007 n. 8264 – 1784 per il complessivo importo di euro 2.550.000,00 a favore della Banca popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 3 Luglio 2007 n. 101540 – 20578 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi – (in rettifica alla formalità presentata il 6 Luglio 2007 n. 5429 – 1235 in quanto era stato compilato erroneamente il quadro “B” degli immobili);

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 6 Luglio 2007 n. 5429 – 1235 per il complessivo importo di euro 2.550.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 3 Luglio 2007 n. 101540 – 20578 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi.

Iscrizione del 12/05/2010 – Registro Particolare 694 Registro Generale 3301 Pubblico Ufficiale Equitalia Nomos s.p.a. Repertorio 104092/64 del 23/04/2010 Ipoteca Legale derivante da art. 77 Comma 1 DPR 602/7. Intervenuta decorrenza termine ex. Art. 50 comma 1 DPR 602/73.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 954 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca Procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato;

LOTTO B

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 1 – 21

B1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹


Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: MANERBA DEL GARDA
- Frazione: PIEVE VECCHIA
- Località: ----
- Quartiere: ----
- Via/Piazza: VIA XX SETTEMBRE
- Civico n.: 4

Zona

- Urbana: Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extra urbana: Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

 Collocazione geografica del bene
oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2012
Coordinate X: 1.620.625 Y: 5.046.891
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: *Piscina*

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura mista in muratura portante e pilastri in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Solai | : Orizzontamenti in latero cemento e travi in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : Gronda in legno e copertura con tegole in cotto |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Muratura portante in laterizio porizzato |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti | : Isolamento assente |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Muratura in laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento | : Riscaldamento con radiatori |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Rete pubblica |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto di climatizzazione | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio alla fognatura | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : Assenti |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : Normali |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 piani fuori terra |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

B2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena proprietà di appartamento suddiviso su due piani in complesso residenziale con posto auto scoperto e quota di piscina comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 1 – 21

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con stessa proprietà

Sud: confine con altra proprietà

Est: confine con altra proprietà

Ovest: confine con stessa proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/12/2018

Criterio di misurazione SEL³²


- Superficie Esterna Lorda

 SIL³³

- Superficie Interna Lorda

 SIN³⁴

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq	77,00			
Superfici secondarie					Indice mercantile ³⁵		
-	Balcone		mq			25 %	
-	Terrazza		mq			30 %	
-	Veranda		mq			60 %	
-	Soffitta ³⁶		mq			20 %	
-	Mansarda ³⁷		mq			50 %	
-	Soppalco		mq			60 %	
-	Loggiato		mq	11,80		40 %	
-	Taverna ³⁸		mq			50 %	
-	Cantina ³⁹		mq			80 %	
-	Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
-	Portico ingresso		mq	11,30		35 %	
-	Autorimessa (box)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
-	Posto auto scoperto		mq	13,00		30 %	
-	Area esclusiva		mq	5,35		10 %	
-	Area condominiale ⁴¹ scoperta		mq			3 %	
-	Area condominiale coperta		mq			5 %	
-	Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²			mq	90,11			

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
- Piano Primo
- Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n. 2**
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 13

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) 13
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto**
- aria
- altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) 13
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) 13
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dell'ACE
- A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input type="checkbox"/> Panoramica dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
| <input type="checkbox"/> Finitura dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

B3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

B3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Tavole progettuali

Licenza o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro: Autorizzazione paesaggistica

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato di Abitabilità

Presente

Motivazione

Assente

Motivazione

Indicare la documentazione di riferimento

- *Permesso di costruire n. 352/2004;*

- *Voltura di PC del 20/07/2007;*

- *Inizio lavori del 12/04/2007 prot. n. 4111;*

- *Denuncia Inizio Attività del 17/12/2009 prot. n. 17878*

- *Inizio lavori del 14/05/2010 prot. n. 6766;*

- *Parere vincolante del 26.06.2015 prot. n. 9568 Soprintendenza;*

- *Comunicazione del 23.05.2016 prot. n. 6043 Comune di Manerba.*

Fonte documentazione visionata

Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006;</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali
PR "Pieve Vecchia" DCC n. 48 del 04/07/2006 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Vedasi Note

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Ipotesi 1: -----

Ipotesi 2: Pratica edilizia per ripristino allo stato autorizzato €10.000

Note

Attualmente l'immobile risulta oggetto di ricorsi amministrativi affinché vengano annullati i seguenti atti urbanistici:

- provvedimento di diniego adottato dal Comune di Manerba del Garda del 18 marzo 2016, comunicato con nota prot. n. 3219;
- parere negativo vincolante 26/06/2015, prot. n. 9568 della Soprintendenza;
- Comunicazione prot. n. 6043 del 23 maggio 2016 del Comune di Manerba del Garda.

Di seguito l'elenco delle procedure di ricorso ad oggi in fase di definizione:

- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 06/02/2016
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

B3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	1	A/2	3	4 vani	€ 278,89	1/1
	3	2792	21	C/6	1	13 m²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Dati siti web:
Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

B3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 25 Giugno 2007
- Repertorio : 101.501
- Raccolto : 20.549
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 1 – 21**
 - Parte:
 - [1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 26**
 - [1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27**

Nominativi dei comproprietari:

[_ / _] proprietà _____

- Usufrutto No
 - Si se Si indicare il nominativo _____

- Nuda proprietà No
 - Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù
- da titolo: *Convenzione edilizia in data 19 Ottobre 2006 n. 2006 di repertorio notaio Bruno Raineri, trascritta a Salò il 25 Ottobre 2006 n. 8295 – 5478, tra il Comune di Manerba del Garda e Quattroedil s.r.l. con sede in Brescia*
- apparenti:
- Vincoli
- No
- Si se Si quali
- Oneri
- No
- Si se Si quali
- Pesi
- No
- Si se Si quali
- Gravami
- No
- Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
- Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto :
- €/anno :
- Rata :
- Durata in anni :
- Scadenza contratto :
- Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
- No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
- Data presentazione della richiesta di attestazione
- Data attestazione contratti di locazione

Note:

B4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

B5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 27 Giugno 2007 n. 5164 – 1168 per il complessivo importo di euro 1.925.000,00 a favore della Banca Procedente e contro l'esecutato, in forza di contratto di mutuo edilizio in data 25 Giugno 2007 n. 101502 – 20550 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi.

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi.

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca Procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato.

LOTTO C

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 2 – 20

C1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹


Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: MANERBA DEL GARDA
- Frazione: PIEVE VECCHIA
- Località: ----
- Quartiere: ----
- Via/Piazza: VIA XX SETTEMBRE
- Civico n.: 4

Zona

- Urbana:
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana:
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

 Collocazione geografica del bene oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2018
Coordinate X: 1.620.625 Y: 5.046.891
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: *Piscina*

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura mista in muratura portante e pilastri in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Solai | : Orizzontamenti in latero cemento e travi in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : Gronda in legno e copertura con tegole in cotto |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Muratura portante in laterizio porizzato |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti | : Isolamento assente |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Muratura in laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento | : Riscaldamento con radiatori |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Rete pubblica |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto di climatizzazione | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio alla fognatura | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : Assenti |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : Normali |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 piani fuori terra |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

C2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena proprietà di appartamento suddiviso su due piani in complesso residenziale, con posto auto scoperto e quota di piscina comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 2 – 20

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con stessa proprietà

Sud: confine con stessa proprietà

Est: confine con stessa proprietà

Ovest: confine con stessa proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/12/2018

Criterio di misurazione

 SEL³²

- Superficie Esterna Lorda

 SIL³³

- Superficie Interna Lorda

 SIN³⁴

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq	75,00			
Superfici secondarie						Indice mercantile ³⁵	
- Balcone			mq			25 %	
- Terrazza			mq			30 %	
- Veranda			mq			60 %	
- Soffitta ³⁶			mq			20 %	
- Mansarda ³⁷			mq			50 %	
- Soppalco			mq			60 %	
- Loggiato			mq	12,00		40 %	
- Taverna ³⁸			mq			50 %	
- Cantina ³⁹			mq			80 %	
- Sgombero ⁴⁰			mq			40 %	
- Portico ingresso			mq	8,80		35 %	
- Autorimessa (box)			mq			50 %	
- Posto auto coperto (fabbricato)			mq			50 %	
- Posto auto coperto (tettoia)			mq			40 %	
- Posto auto scoperto			mq	13,00		30 %	
- Area esclusiva			mq	5,10		10 %	
- Area condominiale ⁴¹ scoperta			mq			3 %	
- Area condominiale coperta			mq			5 %	
- Altro			mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²			mq	87,29			

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
- Piano Primo
- Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n. 2**
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 13

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) 13
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto**
- aria
- altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) 13
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) 13
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dell'ACE
- A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input type="checkbox"/> Panoramica dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
| <input type="checkbox"/> Finitura dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

C3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

C3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro: Autorizzazione paesaggistica
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità Presente
- Motivazione*
- Assente
- Motivazione*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Permesso di costruire n. 352/2004;*
- *Voltura di PC del 20/07/2007;*
- *Inizio lavori del 12/04/2007 prot. n. 4111;*
- *Denuncia Inizio Attività del 17/12/2009 prot. n. 17878*
- *Inizio lavori del 14/05/2010 prot. n. 6766;*
- *Parere vincolante del 26.06.2015 prot. n. 9568 Soprintendenza;*
- *Comunicazione del 23.05.2016 prot. n. 6043 Comune di Manerba.*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006;</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali
PR "Pieve Vecchia" DCC n. 48 del 04/07/2006 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Vedasi Note

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Ipotesi 1: -----

Ipotesi 2: Pratica edilizia per ripristino allo stato autorizzato €10.000

Note

Attualmente l'immobile risulta oggetto di ricorsi amministrativi affinché vengano annullati i seguenti atti urbanistici:

- *provvedimento di diniego adottato dal Comune di Manerba del Garda del 18 marzo 2016, comunicato con nota prot. n. 3219;*
- *parere negativo vincolante 26/06/2015, prot. n. 9568 della Soprintendenza;*
- *Comunicazione prot. n. 6043 del 23 maggio 2016 del Comune di Manerba del Garda.*

Di seguito l'elenco delle procedure di ricorso ad oggi in fase di definizione:

- *Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 06/02/2016*
- *Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016*
- *Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.*

C3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	2	A/2	3	4 vani	€ 278,89	1/1
	3	2792	20	C/6	1	13 m ²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Dati siti web:
Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

C3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 25 Giugno 2007
- Repertorio : 101.501
- Raccolto : 20.549
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza

Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 2 – 20**

Parte:
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 26**
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27**

Nominativi dei comproprietari:

[__ / __] proprietà _____

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo: *Convenzione edilizia in data 19 Ottobre 2006 n. 2006 di repertorio notaio Bruno Raineri, trascritta a Salò il 25 Ottobre 2006 n. 8295 – 5478, tra il Comune di Manerba del Garda e Quattroedil s.r.l. con sede in Brescia*
 apparenti:
- Vincoli
- No
 Si se Si quali
- Oneri
- No
 Si se Si quali
- Pesi
- No
 Si se Si quali
- Gravami
- No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
- Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto :
 €/anno :
 Rata :
 Durata in anni :
 Scadenza contratto :
 Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
Data presentazione della richiesta di attestazione
Data attestazione contratti di locazione

Note:

C4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

C5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 27 Giugno 2007 n. 5164 – 1168 per il complessivo importo di euro 1.925.000,00 a favore della Banca precedente e contro l'esecutato, in forza di contratto di mutuo edilizio in data 25 Giugno 2007 n. 101502 – 20550 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi.

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi;

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca precedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato.

LOTTO D

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 3 – 19

D1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹


Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: MANERBA DEL GARDA
- Frazione: PIEVE VECCHIA
- Località: ----
- Quartiere: ----
- Via/Piazza: VIA XX SETTEMBRE
- Civico n.: 4

Zona

- Urbana: Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extra urbana: Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

 Collocazione geografica del bene
oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2018
Coordinate X: 1.620.625 Y: 5.046.891
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: *Piscina*

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura mista in muratura portante e pilastri in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Solai | : Orizzontamenti in latero cemento e travi in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : Gronda in legno e copertura con tegole in cotto |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Muratura portante in laterizio porizzato |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti | : Isolamento assente |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Muratura in laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento | : Riscaldamento con radiatori |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Rete pubblica |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto di climatizzazione | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio alla fognatura | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : Assenti |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : Normali |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 piani fuori terra |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

D2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena proprietà di appartamento suddiviso su due piani in complesso residenziale, con posto auto scoperto e quota di piscina comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 3 – 19

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con stessa proprietà

Sud: confine con stessa proprietà

Est: confine con stessa proprietà

Ovest: confine con stessa proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/01/2018

Criterio di misurazione

 SEL³² SIL³³ SIN³⁴

- Superficie Esterna Lorda

- Superficie Interna Lorda

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq	75,00			
Superfici secondarie					Indice mercantile ³⁵		
-	Balcone		mq			25 %	
-	Terrazza		mq			30 %	
-	Veranda		mq			60 %	
-	Soffitta ³⁶		mq			20 %	
-	Mansarda ³⁷		mq			50 %	
-	Soppalco		mq			60 %	
-	Loggiato		mq	13,00		40 %	
-	Taverna ³⁸		mq			50 %	
-	Cantina ³⁹		mq			80 %	
-	Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
-	Portico ingresso		mq	13,00		35 %	
-	Autorimessa (box)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
-	Posto auto scoperto		mq	13,00		30 %	
-	Area esclusiva		mq	8,00		10 %	
-	Area condominiale ⁴¹ scoperta		mq			3 %	
-	Area condominiale coperta		mq			5 %	
-	Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²			mq	89,45			

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
- Piano Primo
- Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n. 2**
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 13

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) 13
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto**
- aria
- altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) 13
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) 13
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Classe energetica

Classe desunta dell'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramica dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finitura dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

D3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

D3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
 - Permesso di Costruire
 - Denuncia Inizio Attività (DIA)
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 - Altro: Autorizzazione paesaggistica
 - Pratiche in sanatoria
 - Condonò edilizio
 - Certificato di Abitabilità
- Presente
Motivazione
- Assente
Motivazione

Indicare la documentazione di riferimento

- *Permesso di costruire n. 352/2004;*
- *Voltura di PC del 20/07/2007;*
- *Inizio lavori del 12/04/2007 prot. n. 4111;*
- *Denuncia Inizio Attività del 17/12/2009 prot. n. 17878*
- *Inizio lavori del 14/05/2010 prot. n. 6766;*
- *Parere vincolante del 26.06.2015 prot. n. 9568 Soprintendenza;*
- *Comunicazione del 23.05.2016 prot. n. 6043 Comune di Manerba.*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006;</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali
PR "Pieve Vecchia" DCC n. 48 del 04/07/2006 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Vedasi Note

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Ipotesi 1: -----

Ipotesi 2: Pratica edilizia per ripristino allo stato autorizzato €10.000

Note

Attualmente l'immobile risulta oggetto di ricorsi amministrativi affinché vengano annullati i seguenti atti urbanistici:

- provvedimento di diniego adottato dal Comune di Manerba del Garda del 18 marzo 2016, comunicato con nota prot. n. 3219;
- parere negativo vincolante 26/06/2015, prot. n. 9568 della Soprintendenza;
- Comunicazione prot. n. 6043 del 23 maggio 2016 del Comune di Manerba del Garda.

Di seguito l'elenco delle procedure di ricorso ad oggi in fase di definizione:

- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 06/02/2016
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

D3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	3	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75	1/1
	3	2792	19	C/6	1	13 m ²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Dati siti web:
Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

D3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 25 Giugno 2007
- Repertorio : 101.501
- Raccolto : 20.549
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza

Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 3 – 19**

Parte:
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 26**
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27**

Nominativi dei comproprietari:

[__ / __] proprietà _____

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omissi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo: *Convenzione edilizia in data 19 Ottobre 2006 n. 2006 di repertorio notaio Bruno Raineri, trascritta a Salò il 25 Ottobre 2006 n. 8295 – 5478, tra il Comune di Manerba del Garda e Quattroedil s.r.l. con sede in Brescia*
 apparenti:
- Vincoli
- No
 Si se Si quali
- Oneri
- No
 Si se Si quali
- Pesi
- No
 Si se Si quali
- Gravami
- No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
- Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto :
 €/anno :
 Rata :
 Durata in anni :
 Scadenza contratto :
 Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
Data presentazione della richiesta di attestazione
Data attestazione contratti di locazione

Note:

D4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

D5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 27 Giugno 2007 n. 5164 – 1168 per il complessivo importo di euro 1.925.000,00 a favore della Banca procedente e contro l'esecutato, in forza di contratto di mutuo edilizio in data 25 Giugno 2007 n. 101502 – 20550 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi.

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi;

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato.

LOTTO E

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 10 - 23

E1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹


Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: MANERBA DEL GARDA
- Frazione: PIEVE VECCHIA
- Località: ----
- Quartiere: ----
- Via/Piazza: VIA XX SETTEMBRE
- Civico n.: 4

Zona

- Urbana:
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana:
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

 Collocazione geografica del bene oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2018
Coordinate X:1.620.631 Y: 5.046.902
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: *Piscina*

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura mista in muratura portante e pilastri in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Solai | : Orizzontamenti in latero cemento e travi in c.a. |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : Gronda in legno e copertura con tegole in cotto |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Muratura portante in laterizio porizzato |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti | : Isolamento assente |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Muratura in laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Pavimento in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento | : Riscaldamento con radiatori |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Rete pubblica |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente tipo normale |
| <input type="checkbox"/> Impianto di climatizzazione | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : Assente |
| <input type="checkbox"/> Allaccio alla fognatura | : Presente |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : Assenti |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : Normali |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 2 piani fuori terra |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

E2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena proprietà di abitazione su unico piano da ultimare, con posto auto scoperto e quota di piscina comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 10 - 23

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con stessa proprietà

Sud: confine con stessa proprietà

Est: confine con stessa proprietà

Ovest: confine con altra proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/01/2018

Criterio di misurazione

 SEL³² SIL³³ SIN³⁴

- Superficie Esterna Lorda

- Superficie Interna Lorda

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq				
Superfici secondarie						Indice mercantile ³⁵	
-	Balcone		mq			25 %	
-	Terrazza		mq			30 %	
-	Veranda		mq			60 %	
-	Soffitta ³⁶		mq			20 %	
-	Mansarda ³⁷		mq			50 %	
-	Soppalco		mq			60 %	
-	Loggiato		mq			40 %	
-	Taverna ³⁸		mq			50 %	
-	Cantina ³⁹		mq			80 %	
-	Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
-	Portico ingresso		mq			35 %	
-	Autorimessa (box)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
-	Posto auto scoperto		mq	13,00		30 %	
-	Area esclusiva		mq			10 %	
-	Area condominiale ⁴¹ scoperta		mq			3 %	
-	Area condominiale coperta		mq			5 %	
-	Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²			mq	3,90			

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
 Piano Primo
 Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n. 2**
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione

- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dell'ACE
- A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input type="checkbox"/> Panoramica dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
| <input type="checkbox"/> Finitura dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

E3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

E3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro: Autorizzazione Paesaggistica
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di Abitabilità
 - Presente
 - Motivazione*
 - Assente
 - Motivazione*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Denuncia Inizio Attività del 17/12/2009 prot. n. 17878*
- *Inizio lavori del 14/05/2010 prot. n. 6766;*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006;</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali
PR "Pieve Vecchia" DCC n. 48 del 04/07/2006 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Vedasi Note

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Deprezzamento per immobile al rustico interno e per pratica edilizia di completamento, agibilità e variazione catastale per un totale di € 120.000

Note

Attualmente l'immobile risulta oggetto di ricorsi amministrativi affinché vengano annullati i seguenti atti urbanistici:

- provvedimento di diniego adottato dal Comune di Manerba del Garda del 18 marzo 2016, comunicato con nota prot. n. 3219;

- parere negativo vincolante 26/06/2015, prot. n. 9568 della Soprintendenza;

- Comunicazione prot. n. 6043 del 23 maggio 2016 del Comune di Manerba del Garda.

Di seguito l'elenco delle procedure di ricorso ad oggi in fase di definizione:

- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 06/02/2016

- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016

- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

E3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	10	In corso di costruzione				1/1
	3	2792	23	C/6	1	13 m²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Documentazione visionata

 Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio

 Dati siti web:

Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

 Visura storica Catasto Terreni

 Visura storica Catasto Fabbricati

 Scheda catastale

 Elaborato planimetrico di subalternazione

 Elenco immobili

 Estratto mappa

 Tipo Mappale

 Tipo Frazionamento

 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

E3.3 Verifica della titolarità77

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 25 Giugno 2007
- Repertorio : 101.501
- Raccolto : 20.549
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza

Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 10 - 23**

Parte:
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 26**
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27**

Nominativi dei comproprietari:

[__ / __] proprietà _____

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omissi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
 Tipo di contratto :
 €/anno :
 Rata :
 Durata in anni :
 Scadenza contratto :
 Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Sì
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
Data presentazione della richiesta di attestazione
Data attestazione contratti di locazione

Note:

E4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

E5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi;

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato.

LOTTO F

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 16

F1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: MANERBA DEL GARDA
- Frazione: PIEVE VECCHIA
- Località: ----
- Quartiere: ----
- Via/Piazza: VIA XX SETTEMBRE
- Civico n.: 4

Zona

- Urbana:
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana:
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica



Collocazione geografica del bene
oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2018
Coordinate X:1.620.609 Y: 5.046.885
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: *Piscina*

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica (Posto auto scoperto e quota di piscina)

- Struttura in elevazione :
- Solai :
- Copertura :
- Murature perimetrali :
- Coibentazioni/isolamenti :
- Divisori tra unità :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :
- Pavimenti e rivestimenti :
- Impianto di riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico :
- Impianto di climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio alla fognatura :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani :
- Altro :

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

F2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena proprietà di posto auto scoperto e quota di piscina comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 16

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con stessa proprietà

Sud: confine con stessa proprietà

Est: confine con stessa proprietà

Ovest: confine con altra proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/01/2018

Criterio di misurazione

- SEL³²
 SIL³³
 SIN³⁴

- Superficie Esterna Lorda
 - Superficie Interna Lorda
 - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq				
Superfici secondarie						Indice mercantile ³⁵	
-	Balcone		mq			25 %	
-	Terrazza		mq			30 %	
-	Veranda		mq			60 %	
-	Soffitta ³⁶		mq			20 %	
-	Mansarda ³⁷		mq			50 %	
-	Soppalco		mq			60 %	
-	Loggiato		mq			40 %	
-	Taverna ³⁸		mq			50 %	
-	Cantina ³⁹		mq			80 %	
-	Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
-	Portico ingresso		mq			35 %	
-	Autorimessa (box)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
-	Posto auto scoperto		mq	20,00		30 %	
-	Area esclusiva		mq			10 %	
-	Area condominiale ⁴¹ scoperta		mq			3 %	
-	Area condominiale coperta		mq			5 %	
-	Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²			mq	6,00			



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
 Piano Primo
 Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n.**
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione

- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dell'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

- Atmosferico
 - Assente
 - Presente
- Acustico
 - Assente
 - Presente
- Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
- Ambientale
 - Assente
 - Presente

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵
<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁶
<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹
<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁰
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
| <input type="checkbox"/> Panoramica dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³
<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁴
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷
<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁸
<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
| <input type="checkbox"/> Finitura dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁷¹
<input type="checkbox"/> Medio ⁷²
<input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

F3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

F3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro: Autorizzazione Paesaggistica
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato di Abitabilità Presente
- Motivazione*
- Assente
- Motivazione*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Permesso di costruire n. 352/2004;*
- *Voltura di PC del 20/07/2007;*
- *Inizio lavori del 12/04/2007 prot. n. 4111;*
- *Denuncia Inizio Attività del 17/12/2009 prot. n. 17878*
- *Inizio lavori del 14/05/2010 prot. n. 6766;*
- *Parere vincolante del 26.06.2015 prot. n. 9568 Soprintendenza;*
- *Comunicazione del 23.05.2016 prot. n. 6043 Comune di Manerba.*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006;</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali
PR "Pieve Vecchia" DCC n. 48 del 04/07/2006 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note

F3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	16	C/6	1	20 m²	€ 30,99	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio

Dati siti web:

Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

F3.3 Verifica della titolarità77

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 25 Giugno 2007
- Repertorio : 101.501
- Raccolto : 20.549
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza

Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 16**

Parte:
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 26**
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27**

Nominativi dei comproprietari:

[__ / __] proprietà _____

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
 Tipo di contratto :
 €/anno :
 Rata :
 Durata in anni :
 Scadenza contratto :
 Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Sì
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
Data presentazione della richiesta di attestazione
Data attestazione contratti di locazione

Note:

F4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

F5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi;

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato.

LOTTO G

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 17

G1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹


Localizzazione²

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia: | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune: | MANERBA DEL GARDA |
| <input type="checkbox"/> Frazione: | PIEVE VECCHIA |
| <input type="checkbox"/> Località: | ---- |
| <input type="checkbox"/> Quartiere: | ---- |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza: | VIA XX SETTEMBRE |
| <input type="checkbox"/> Civico n.: | 4 |

Zona

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana: | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana: | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

 Collocazione geografica del bene oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2018
Coordinate X: 1.620.607 Y: 5.046.892
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: *Piscina*

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica (Posto auto scoperto e quota di piscina)

- Struttura in elevazione :
- Solai :
- Copertura :
- Murature perimetrali :
- Coibentazioni/isolamenti :
- Divisori tra unità :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :
- Pavimenti e rivestimenti :
- Impianto di riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico :
- Impianto di climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio alla fognatura :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani :
- Altro :

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

G2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena Proprietà di posto auto scoperto e quota di piscina comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 17

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con stessa proprietà

Sud: confine con stessa proprietà

Est: confine con stessa proprietà

Ovest: confine con altra proprietà

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/01/20187

Criterio di misurazione

- SEL³²
- SIL³³
- SIN³⁴

- Superficie Esterna Lorda
- Superficie Interna Lorda
- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq				
Superfici secondarie						Indice mercantile ³⁵	
-	Balcone		mq			25 %	
-	Terrazza		mq			30 %	
-	Veranda		mq			60 %	
-	Soffitta ³⁶		mq			20 %	
-	Mansarda ³⁷		mq			50 %	
-	Soppalco		mq			60 %	
-	Loggiato		mq			40 %	
-	Taverna ³⁸		mq			50 %	
-	Cantina ³⁹		mq			80 %	
-	Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
-	Portico ingresso		mq			35 %	
-	Autorimessa (box)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
-	Posto auto scoperto		mq	25,00		30 %	
-	Area esclusiva		mq			10 %	
-	Area condominiale ⁴¹ scoperta		mq			3 %	
-	Area condominiale coperta		mq			5 %	
-	Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²			mq	7,50			

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
 Piano Primo
 Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n.** _____
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione

- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dell'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

- Atmosferico
 - Assente
 - Presente
- Acustico
 - Assente
 - Presente
- Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
- Ambientale
 - Assente
 - Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramica dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finitura dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

G3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

G3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro: Autorizzazione Paesaggistica
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente
- Motivazione*
- Assente
- Motivazione*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Permesso di costruire n. 352/2004;*
- *Voltura di PC del 20/07/2007;*
- *Inizio lavori del 12/04/2007 prot. n. 4111;*
- *Denuncia Inizio Attività del 17/12/2009 prot. n. 17878*
- *Inizio lavori del 14/05/2010 prot. n. 6766;*
- *Parere vincolante del 26.06.2015 prot. n. 9568 Soprintendenza;*
- *Comunicazione del 23.05.2016 prot. n. 6043 Comune di Manerba.*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006;</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali
PR "Pieve Vecchia" DCC n. 48 del 04/07/2006 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note

G3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	17	C/6	1	25 m²	€ 38,73	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio

Dati siti web:

Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

G3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 25 Giugno 2007
- Repertorio : 101.501
- Raccolto : 20.549
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 17**
- Parte:
- [1/13] proprietà **Foglio 3 mappale 2792 sub. 26**
- [1/13] proprietà **Foglio 3 mappale 2792 sub. 27**
- Nominativi dei comproprietari:
- [__ / __] proprietà _____
- Usufrutto No
- Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No
- Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
 Tipo di contratto :
 €/anno :
 Rata :
 Durata in anni :
 Scadenza contratto :
 Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Sì
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
Data presentazione della richiesta di attestazione
Data attestazione contratti di locazione

Note:

G4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

G5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi;

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato.

LOTTO H
– Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 18

H1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹


Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: MANERBA DEL GARDA
- Frazione: PIEVE VECCHIA
- Località: ----
- Quartiere: ----
- Via/Piazza: VIA XX SETTEMBRE
- Civico n.: 4

Zona

- Urbana:
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana:
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

 Collocazione geografica del bene oggetto di stima



Geoportale della Lombardia – Ortografia aerea volo 2018
Coordinate X: 1.620.606 Y: 5.046.901
UTM 32 WGS84

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia delle unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: *Piscina*

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica (Posto auto scoperto e quota di piscina)

- Struttura in elevazione :
- Solai :
- Copertura :
- Murature perimetrali :
- Coibentazioni/isolamenti :
- Divisori tra unità :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :
- Pavimenti e rivestimenti :
- Impianto di riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico :
- Impianto di climatizzazione :
- Altri impianti :
- Allaccio alla fognatura :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani :
- Altro :

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

H2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Piena proprietà di posto auto scoperto e quota di piscina comune.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 18

Confini

Indicare i confini catastali:

Nord: confine con via XX Settembre

Sud: confine con stessa proprietà

Est: confine con stessa proprietà

Ovest: confine con via XX Settembre

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/01/2018

Criterio di misurazione

- SEL³²
 SIL³³
 SIN³⁴

- Superficie Esterna Lorda
 - Superficie Interna Lorda
 - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq				
Superfici secondarie						Indice mercantile ³⁵	
-	Balcone		mq			25 %	
-	Terrazza		mq			30 %	
-	Veranda		mq			60 %	
-	Soffitta ³⁶		mq			20 %	
-	Mansarda ³⁷		mq			50 %	
-	Soppalco		mq			60 %	
-	Loggiato		mq			40 %	
-	Taverna ³⁸		mq			50 %	
-	Cantina ³⁹		mq			80 %	
-	Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
-	Portico ingresso		mq			35 %	
-	Autorimessa (box)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
-	Posto auto scoperto		mq	19,00		30 %	
-	Area esclusiva		mq			10 %	
-	Area condominiale ⁴¹ scoperta		mq			3 %	
-	Area condominiale coperta		mq			5 %	
-	Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale⁴²			mq	5,70			

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

- Piano Terra
 Piano Primo
 Piano Secondo

Ascensore⁴⁴

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

- n.** _____
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente vetustà (anni) _____
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione

- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| | Se presente indicare se
<input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Assente |

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
- Medio⁴⁸
- Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
- Medio⁵²
- Massimo⁵³

Classe energetica

- Classe desunta dell'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G

- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

- Atmosferico
 - Assente
 - Presente
- Acustico
 - Assente
 - Presente
- Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
- Ambientale
 - Assente
 - Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵

Medio⁵⁶

Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹

Medio⁶⁰

Massimo⁶¹

Panoramica dell'immobile⁶²

Minimo⁶³

Medio⁶⁴

Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷

Medio⁶⁸

Massimo⁶⁹

Finitura dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹

Medio⁷²

Massimo⁷³

Altro

H3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

H3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro: Autorizzazione Paesaggistica
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato di Abitabilità Presente
- Motivazione*
- Assente
- Motivazione*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Permesso di costruire n. 352/2004;*
- *Voltura di PC del 20/07/2007;*
- *Inizio lavori del 12/04/2007 prot. n. 4111;*
- *Denuncia Inizio Attività del 17/12/2009 prot. n. 17878*
- *Inizio lavori del 14/05/2010 prot. n. 6766;*
- *Parere vincolante del 26.06.2015 prot. n. 9568 Soprintendenza;*
- *Comunicazione del 23.05.2016 prot. n. 6043 Comune di Manerba.*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione
<i>Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006;</i> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si se Si quali
PR "Pieve Vecchia" DCC n. 48 del 04/07/2006 |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e paesaggistici | <input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note

H3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Identificativi catastali:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	18	C/6	1	19 m²	€ 29,44	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio

Dati siti web:

Agenzia delle Entrate - Sister

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 13/12/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Clerici Nicola Battista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Note

H3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 25 Giugno 2007
- Repertorio : 101.501
- Raccolto : 20.549
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

Titolo di provenienza

Quota di proprietà Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 18**

Parte:
[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 26**

[1/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27**

Nominativi dei comproprietari:

[__ / __] proprietà _____

Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto :
 €/anno :
 Rata :
 Durata in anni :
 Scadenza contratto :
 Estremi registrazione :
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Sì
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate --/--/----
Data presentazione della richiesta di attestazione
Data attestazione contratti di locazione

Note:

H4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

H5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dai documenti agli atti risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri:

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 25 Ottobre 2011 n. 6322 – 1186 per il complessivo importo di euro 510.000,00 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio e contro l'esecutato, in forza di apertura di credito in data 19 Ottobre 2011 n. 107563 – 24127 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi;

Verbale di pignoramento del 27 Aprile 2017 n. 5491 di repertorio, trascritto a Salò il 10 Maggio 2017 n. 2964 – 2076 a favore della Banca procedente e contro l'esecutato gravante sull'immobile pignorato.

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 13/12/2017 è stato pervenuto l'atto di provenienza degli immobili in oggetto e le rispettive convenzioni urbanistiche, si sono acquisite le planimetrie, gli estratti mappa e le visure catastali, indispensabili per la corretta individuazione del bene; è stata acquisita la visura camerale della ditta imputata; sono state inviate le richieste di accesso atti e del Certificato di destinazione urbanistico al Comune di Manerba del Garda;
- In data 18/01/2018 è stato comunicato all'esecutato tramite E-mail PEC con la quale si comunicava che in data 22/01/2018 sarebbe avvenuto il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 22/01/2018 sono stati acquisiti i titoli autorizzativi e il Certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba del Garda ed è stato possibile accedere agli immobili e procedere con il sopralluogo;
- In data 26/02/2018 è stata acquisita l'attestazione presenza/assenza contratti di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- In data 08/03/2018 è stato acquisito l'aggiornamento dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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

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

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

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni e Condizioni limitative

Attualmente l'immobile risulta oggetto di ricorsi amministrativi affinché vengano annullati i seguenti atti urbanistici:

- provvedimento di diniego adottato dal Comune di Manerba del Garda del 18 marzo 2016, comunicato con nota prot. n. 3219;
- parere negativo vincolante 26/06/2015, prot. n. 9568 della Soprintendenza;
- Comunicazione prot. n. 6043 del 23 maggio 2016 del Comune di Manerba del Garda.

Di seguito l'elenco delle procedure di ricorso ad oggi in fase di definizione:

- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 06/02/2016
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

In funzione dell'esito dei ricorsi predetti si elencano le ipotesi di stima che hanno come base di partenza del valore lo stato attuale dell'immobile e le relative correzioni:

- IPOTESI 1 - ACCOGLIMENTO dei ricorsi amministrativi e conseguente autorizzazione delle pratiche urbanistiche di variante presentate;

- IPOTESI 2 - NON Accoglimento dei ricorsi amministrativi e conseguente obbligo di ripristino degli immobili allo stato autorizzato originario.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA⁸⁰ con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione⁸²
 - Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario⁸⁴
 - Capitalizzazione diretta⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷
- Dei costi⁸⁸

Metodo per apprezzamenti e detrazioni (SAD)

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO A**

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
Dati catastali inseriti nella procedura esecutiva								
	10	12146		Area urbana		358 mq.		1/1
Recentemente l'area suddetta risulta frazionata in due lotti distinti come da mappa catastale allegata. Alla data della presente stima, però, non sono ancora disponibili nel sistema telematico le visure aggiornate. Di seguito si elencano solo i dati disponibili in mappa								
	10	12146		---		---		---
	10	13221		---		---		---

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 35.000,00** diconsì **Euro trentacinquemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato A)

LOTTO B

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	1	A/2	3	4 vani	€ 278,89	1/1
	3	2792	21	C/6	1	13 m²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

IPOSTESI 1 € 188.000,00 diconsì **Euro centoottantottomila/00**

IPOSTESI 2 € 88.000,00 diconsì **Euro ottantottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato B)

LOTTO C

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	2	A/2	3	4 vani	€ 278,89	1/1
	3	2792	20	C/6	1	13 m²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

IPOSTESI 1 € 182.000,00 diconsì **Euro centoottantaduemila/00**

IPOSTESI 2 € 82.000,00 diconsì **Euro ottantaduemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato C)

LOTTO D

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	3	A/2	3	4,5 vani	€ 313,75	1/1
	3	2792	19	C/6	1	13 m ²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

IPOTESI 1 € 186.000,00 diconsi **Euro centoottantaseimila/00**

IPOTESI 2 € 86.000,00 diconsi **Euro ottantaseimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato D)**

LOTTO E

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	10	In corso di costruz.				1/1
	3	2792	23	C/6	1	13 m ²	€ 20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 156.000,00** diconsi

Euro centocinquantaseimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato E)

LOTTO F

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	16	C/6	1	20 m ²	€ 30,99	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 20.000,00** diconsi

Euro ventimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato F)

LOTTO G

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	17	C/6	1	25 m ²	€ 38,73	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 22.000,00** diconsi **Euro ventiduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato G)**

LOTTO H

Per quanto concerne l'immobile identificato catastalmente come segue:

Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Proprietà
	3	2792	18	C/6	1	19 m ²	€ 29,44	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	1/13
	3	2792	27					1/13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 18.000,00** diconsi **Euro diciottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato H)**

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practice, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di BRESCIA

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n. 6196

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.
- E' 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.

Timbro e firma   Clerici

Data rapporto valutazione: 09/03/2018

10. Bibliografia

IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

11. Note di riferimento

¹ *Analisi di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica – estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica – estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- *localizzazione;*
- *destinazione;*
- *tipologia immobiliare;*
- *tipologia edilizia;*
- *dimensione;*
- *caratteri della domanda e dell'offerta;*
- *forma di mercato;*
- *filtering;*
- *fase del mercato immobiliare.*

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁵ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸ *Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹² Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

¹³ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹⁴ Loft: può essere anche un attico.

¹⁵ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

¹⁶ Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

¹⁷ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

¹⁸ Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

¹⁹ Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

²⁰ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

²¹ Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

²² Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

²³ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

²⁴ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

²⁵ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- ²⁶ *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*
- ²⁷ *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*
- ²⁸ *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*
- ²⁹ *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*
- ³⁰ *Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*
- ³¹ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*
- ³² *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*
- ³³ *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*
- ³⁴ *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.*
- ³⁵ *Rapporto mercantile superficiario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3, \dots, k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$.*
- ³⁶ *Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.*
- ³⁷ *Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).*
- ³⁸ *Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.*
- ³⁹ *Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.*
- ⁴⁰ *Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.*
- ⁴¹ *Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.*
- ⁴² *Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi S_i$.*
- ⁴³ *Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).*
- ⁴⁴ *Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.*

⁴⁵ *Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.*

⁴⁶ *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti condominiali – elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁴⁷ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

⁴⁸ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresaintonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

⁴⁹ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁵⁰ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵¹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

⁵² *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

⁵³ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

⁵⁴ *Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁵ *Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.*

⁵⁶ *Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.*

⁵⁷ *Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.*

⁵⁸ *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁵⁹ *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁶⁰ *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

⁶¹ *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

⁶² *Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti. su aree di valore urbano, storico – architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶³ *Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.*

⁶⁴ *Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.*

⁶⁵ *Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.*

⁶⁶ *Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali. al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁶⁷ *Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originarie per necessità temporanee.*

⁶⁸ *Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.*

⁶⁹ *Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.*

⁷⁰ *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

⁷¹ *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

⁷² *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

⁷³ *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

⁷⁴ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto.
Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.*

⁷⁵ *Legittimità edilizia urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica – edilizia – ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)*

- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità);*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche;*
- *Analisi della documentazione ante' 67;*
- *Verifica delle tavole progettuali;*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali;*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

⁷⁶ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n. 78 e dalle successive circolari dell'Agencia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁷⁷ *Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in parti colar modo si tratta di analizzare:*

La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc);

La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati);

Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio);

Eventuali controversie in atto.

⁷⁸ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc),*
- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc) rilevabili dagli atti di provenienza.*

⁷⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito. La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:*

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

⁸⁰ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico – economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

⁸¹ *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc).*

⁸² *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

⁸³ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico – matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per*

regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa – effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁸⁴ Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁸⁵ Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁸⁶ Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁸⁷ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁸⁸ Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.