

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. GIANLUIGI CANALI**

1. Anagrafica

Creditore procedente

BAU HOUSE COSTRUZIONI SRL

Con sede in Desenzano del Garda (BS)

Piazzale Fleming n. 1

C.F.: 04234800987

P.Iva:

Amministratore unico e legale rappresentante pro tempore

arch. Roberto Lizzeri

Residente a _____

Via _____

C.F.: _____

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. CESARE ALBERTI

Domiciliati in Brescia (BS) – 25121

Via XX Settembre n. 66

Tel. e Fax. 030.293559

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

Esecutato

OMISSIS

Con sede in OMISSIS

OMISSIS

C.F.: OMISSIS

P.Iva: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

-
-
-
-
-

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 Carpenedolo n. 16/C

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



2. 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
Integrazione per Sostituzione/Accorpamento Lotti F e G	10/02/2023

3. Identificazione dei lotti

PREMESSA

L'integrazione in oggetto si rende necessaria al fine dell'accorpamento e della sostituzione dei lotti F – G in un unico lotto denominato **LOTTO I**.

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:** Si rimanda alla perizia del 09/03/2018
- LOTTO B:** Si rimanda alla perizia del 16/03/2022
- LOTTO C:** Si rimanda alla perizia del 16/03/2022
- LOTTO D:** Si rimanda alla perizia del 16/03/2022
- LOTTO E:** Si rimanda alla relazione conclusiva del 14/07/2022
- ~~**LOTTO F:**~~ Sostituito ed accorpato nel LOTTO I
- ~~**LOTTO G:**~~ Sostituito ed accorpato nel LOTTO I
- LOTTO H:** Si rimanda alla perizia del 09/03/2018
- LOTTO I:** **Due posti auto scoperti con quota parte di piscina comune e cortile condominiale**

LOTTO I

Descrizione sintetica: Piena proprietà di doppio 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 m ²	€ 30,99	1/1	
	3	2792	17	C/6	1	25 m ²	€ 38,73	1/1	
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	2/13	
	3	2792	27	BCNC (INGRESSO E CORTE) AI SUB. DA 1 A 26					

Quota di proprietà: **Piena Proprietà** **OMISSIS**
p.iva 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 31.000,00
Valore di immediato realizzo:	Euro 22.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **21**

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 **26**

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

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **20**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **20**

4. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Atto notarile per cessione del credito del 30 novembre 2022 n. 3180/2707 di repertorio, trascritto a Salò il 14 Dicembre 2022 n. 9.086/1.065 a favore di BAU HOUSE COSTRUZIONI srl

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 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 25 Giugno 2007 n.101501 di repertorio notaio Luigi Grasso Biondi, trascritto a Salò il 27 Giugno 2007 n. 5163 – 3262 da Quattroedil s.r.l. 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 14 Settembre 2005 n. 85041 di repertorio notaio Francesco Lesandrelli, trascritto a Salò il 30 Settembre 2005 n. 7292 – 4549 da Giovanni Bocchio, nato a Manerba del Garda l'11 Aprile 1947 a Quattroedil s.r.l. con sede in Brescia (mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14)

successione testamentaria in morte di Rosa Vittoria Daini 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: Giovanni Bocchio 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 Rosa Vittoria Daini, deceduta il 17 Agosto 1999, da parte di Giovanni Bocchio (mappale 2792 sub. 1, 2, 3 del foglio 14)

successione testamentaria in morte di Giuseppe Daini 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: Rosa Vittoria Daini, nata a Manerba del Garda il 18 Maggio 1910. Beni lasciati in eredità: quota ½ 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 Giuseppe Daini deceduto il 28 Agosto 1995

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 Domenico Roberti, nato a Manerba del Garda il 12 Agosto 1907 e Elisa

Leali, nata a Manerba del Garda il 20 Agosto 1908 a Ennio Evigo, nato a Desenzano del Garda il 31 Marzo 1932 e Pierina Emma Romano, nata a Brescia il 3 Febbraio 1938 – (tra gli altri, mappale 1893)

successione testamentaria in morte di Giovanni Daini fu Pietro detto Battista 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: Rosa Daini fu Pietro e Giuseppe Daini fu Pietro. Beni lasciati in eredità: tra gli altri, quota di 1/3 mappale 2792 e 3316

successione testamentaria in morte di Pietro Gio Battista Daini fu Giovanni 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: Giovanni Daini fu Pietro Gio Battista, Giuseppe Daini fu Pietro Gio Battista per la disponibile e legittima; Angelina Daini fu Pietro Gio Battista, Rosa Daini fu Pietro Gio Battista e Teresina Daini fu Pietro Gio Battista per la sola legittima. Beni lasciati in eredità: tra gli altri, casa rurale distinta con i mappali 2792 e 3316

5. **Indice**

1.	Anagrafica	1
2.	Date.....	2
3.	Identificazione dei lotti	3
	LOTTO I	4
4.	Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	5
5.	Indice	7
	LOTTO I – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 16 - 17.....	8
	I1. Inquadramento dell’immobile	9
	I2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	13
	I3. Audit documentale e Due Diligence.....	19
	I3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	19
	F3.2 Rispondenza catastale.....	22
	F3.3 Verifica della titolarità.....	24
	I4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	26
	I5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente.....	27
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	28
7.	Analisi estimativa	29
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	31
9.	Dichiarazione di rispondenza	32

LOTTO I

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 16 - 17

I1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- 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'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia delle unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- 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: **Doppio 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 :

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Altro

12. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

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

Identificazione catastale

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno 16 – 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) 30/01/2023

Criterio di misurazione

- SEL
- SIL
- SIN

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

Calcolo superfici di proprietà						
Superficie principale		mq	45,00			
Superfici secondarie					Indice mercantile	
- Balcone		mq			25 %	
- Terrazza		mq			30 %	
- Veranda		mq			60 %	
- Soffitta		mq			20 %	
- Mansarda		mq			50 %	
- Soppalco		mq			60 %	
- Loggiato		mq			40 %	
- Taverna		mq			50 %	
- Cantina		mq			80 %	
- Sgombero		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 scoperta		mq			3 %	
- Area condominiale coperta		mq			5 %	
- Altro		mq			10 %	
Superficie commerciale		mq	45,00			



Caratteristiche qualitative

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

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Piano Terra

Piano Primo

Piano Secondo

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

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 fabbricato

- Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
 Medio
 Massimo

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

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramica dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finitura dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

13. Audit documentale e Due Diligence

13.1 Legittimità edilizia – urbanistica

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;*

Fonte documentazione visionata Comune di Manerba del Garda – Ufficio Tecnico

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22/01/2018 – 04/04/2022

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 RISPONDEZZA 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:

Il posto auto con subalterno n. 17 non risulta rappresentato nelle planimetrie allegare ai titoli autorizzativi sopraccitati

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: **2.000 €**

Note

F3.2 Rispondenza catastale

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	17	C/6	1	25 m²	€ 38,73	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	2/13
	3	2792	27	BCNC (INGRESSO E CORTE) AI SUB. DA 1 A 26				

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) 02/02/2023

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

F3.3 Verifica della titolarità

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**
 - Intera [1/1] **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 17**

 - Parte:
 - [2/13] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 26 (piscina comune)**
 - BCNC **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27 (cortile comune)**

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:

I4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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:

Spese condominiali arretrate Annualità 2022: € 840,00

(Ipotesi di € 420,00 per unità immobiliare come da annualità 2021)

15. 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:

Atto notarile per cessione del credito del 30 novembre 2022 n. 3180/2707 di repertorio, trascritto a Salò il 14 Dicembre 2022 n. 9.086/1.065 a favore di BAU HOUSE COSTRUZIONI srl

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 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;
 - In data 09/03/2018 è stato depositato l'elaborato peritale.
-
- In data 10/01/2023 il Giudice ha chiesto chiarimenti in merito all'interclusione dei Lotti F e G rinviando l'udienza al 21/02/2023;
 - In data 31/01/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili in oggetto;
 - In data 02/02/2023 sono state acquisite le planimetrie e le visure catastali aggiornate;
 - In data 03/02/2023 e 10/02/2023 sono state acquisite le ispezioni ipotecarie per gli immobili in oggetto.

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 forzosa 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

Si segnala la presenza di un Preliminare di Compravendita, fornito dall'esecutato, privo di data di stipula e privo degli estremi di registrazione, in cui la società esecutata promette la vendita dei sub. n. 16 e 17 e delle relative quote dei sub. n. 26 e 27 ai proprietari del mappale confinante n. 2792.

Verifica del migliore e più conveniente uso (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
- MCA con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Metodo per apprezzamenti e detrazioni (SAD)**

8. Riepilogo dei valori di stima

In sostituzione ed accorpamento dei Lotti F e G

LOTTO I

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	17	C/6	1	25 m ²	€ 38,73	1/1
	3	2792	26	D/6			€ 406,00	2/13
	3	2792	27	BCNC (INGRESSO E CORTE) AI SUB. DA 1 A 26				

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in: **(analisi estimativa allegato I1)**
€ 31.000,00 dicono **Euro trentunomila/00**

Il più probabile **valore di immediato realizzo** viene di fatto quantificato in: **(analisi estimativa allegato I1)**
€ 22.000,00 dicono **Euro ventiduemila/00**

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  

Data rapporto valutazione: 10/02/2023