

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

MEDIOCREDITO TARENTINO 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

-
-
-
-
-

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 stima LOTTI B – C – D	16/03/2022

3. Identificazione dei lotti

PREMESSA

L'integrazione in oggetto si rende necessaria al fine di aggiornare il valore di stima degli immobili di cui ai **Lotti B – C – D** in seguito alla realizzazione di opere di completamento effettuate successivamente alla data di deposito della perizia immobiliare del 09/03/2018.

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: Piena proprietà di appartamento disposto su due piani fuori terra collocato in complesso residenziale con posto auto scoperto, quota parte di piscina comune e cortile condominiale.

LOTTO C: Piena proprietà di appartamento disposto su due piani fuori terra collocato in complesso residenziale con posto auto scoperto, quota parte di piscina comune e cortile condominiale.

LOTTO D: Piena proprietà di appartamento disposto su due piani fuori terra collocato in complesso residenziale con posto auto scoperto, quota parte di piscina comune e cortile condominiale.

LOTTO E: -

LOTTO F: Si rimanda alla perizia del 09/03/2018

LOTTO G: Si rimanda alla perizia del 09/03/2018

LOTTO H: Si rimanda alla perizia del 09/03/2018

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	4,5 vani	€313,75	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	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:	Ipotesi 1: Euro 223.000,00 Ipotesi 2: Euro 115.000,00
Più probabile valore in libero mercato in locazione:	Canone locazione annuo: Euro 10.272,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **23**

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 **23**

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina **28**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **28**

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **28**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **72**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **72**

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	4,5 vani	€313,75	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	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:	Ipotesi 1: Euro 216.000,00 Ipotesi 2: Euro 112.000,00
Più probabile valore in libero mercato in locazione:	Canone locazione annuo: Euro 9.948,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **43**

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 **47**

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina **48**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **48**

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **48**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **72**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **72**

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 m²	€20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€406,00	1/13
	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:	Ipotesi 1: Euro 222.000,00 Ipotesi 2: Euro 115.000,00
Più probabile valore in libero mercato in locazione:	Canone locazione annuo: Euro 10.188,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Normale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina **63**

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 **67**

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina **68**

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici No Si se Si vedi pagina **68**

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina **72**

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina **72**

4. 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 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 B.....	4
	LOTTO C.....	5
	LOTTO D.....	6
4.	Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
5.	Indice.....	9
	LOTTO B – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 1 – 21.....	10
	B1. Inquadramento dell’immobile.....	11
	B2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	15
	B3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	21
	B3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	21
	B3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	24
	B3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	26
	B4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	28
	B5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente.....	29
	LOTTO C – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 2 – 20.....	30
	C1. Inquadramento dell’immobile.....	31
	C2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	35
	C3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	41
	C3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	41
	C3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	44
	C3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	46
	C4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	48
	C5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente.....	49
	LOTTO D – Fg. 3 Mapp. 2792 Sub. 3 – 19.....	50
	D1. Inquadramento dell’immobile.....	51
	D2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	55
	D3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	61
	D3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	61
	D3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶	64
	D3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷	66
	D4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ⁷⁸	68
	D5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente.....	69
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	70
7.	Analisi estimativa.....	71
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	73
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	74
10.	Bibliografia.....	75
11.	Note di riferimento.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

LOTTO B

– Fig. 3 Mapp. 2792 Sub. 1 – 21

B1. 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 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 condominiale*

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 con ante in alluminio |
| <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 | : Predisposizione |
| <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 disposto su due piani fuori terra collocato in complesso residenziale con posto auto scoperto, quota parte di piscina comune e cortile condominiale.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana **NCT**

Foglio **3**

Particella **2792**

Subalterno **1 – 21 – 26 – 27 (BCNC)**

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

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 09/02/2022 (a seguito opere di completamento)

Criterio di misurazione

- SEL³²
 SIL³³
 SIN³⁴

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

Calcolo superfici di proprietà							
Superficie principale			mq	77,00			
Superfici secondarie					Sup.	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	4,72	11,80	40 %	
-	Taverna ³⁸		mq			50 %	
-	Cantina ³⁹		mq			80 %	
-	Sgombero ⁴⁰		mq			40 %	
-	Portico ingresso		mq	3,96	11,30	35 %	
-	Autorimessa (box)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (fabbricato)		mq			50 %	
-	Posto auto coperto (tettoia)		mq			40 %	
-	Posto auto scoperto		mq	3,90	13,00	30 %	
-	Area esclusiva		mq	0,54	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 (predisposizione sotto traccia) |
| | 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

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
 Assente: *Da predisporre*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Autorizzazione edilizia n. 41/2003 del 26/03/2003;*
- *Piano di recupero “Pieve Vecchia” approvato con D.C.C. n. 48/2006;*
- *Permesso di Costruire n. 352/2004 del 13/03/2007;*
- *Decreto ambientale prot. n. 2822 del 13/03/2007;*
- *Dichiarazione di Inizio lavori prot. n. 4111 del 12/04/2007;*
- *Voltura PdC prot. n. 7484 del 04/07/2007;*
- *Variante a Piano di recupero “Pieve Vecchia” approvata con D.C.C. 21/2010;*
- *Richiesta di PdC in sanatoria del 27/02/2013, prot. n. 3012;*
- *Richiesta di Accertamento di compatibilità del 22/01/2015, prot. n. 828;*
- *Parere negativo soprintendenza opere in variante (PE 379/2008) prot. n. 6856 del 12/05/2011 (compatibilità paesistica);*
- *Ordinanza di Demolizione n. 53/2014 del 13/12/2014;*
- *Parere vincolante soprintendenza prot. n. 9568 del 26.06.2015 per diniego sanatoria;*
- *Diniego richiesta PdC in sanatoria (PE 20/2015) prot. n. 6043 del 23.05.2016, 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
Repertorio n. 1404 con verbale di delibera
n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006; |
| <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

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 2015, 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 per l'annullamento del silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria ed accertamento di compatibilità prot. 828 del 22/01/2015 Comune di Manerba d/G;
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016 per l'annullamento del diniego di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

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: Accoglimento dei ricorsi di cui sotto (€4.500,00 per aggiornamento oneri e sanzione)

IPOTESI 2: Non accoglimento dei ricorsi e perciò necessità di ripristino alla stato autorizzato con opere di demolizione e modifica (vedere allegato relativo alla determinazione del valore di stima)

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 2015, 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	4,5 vani	€313,75	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	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) 13/12/2017

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11/01/2022

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

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 – piscina comune**
 - [BCNC] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27 – ingresso e corte**

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 VEDERE SITUAZIONE URBANISTICA B.3.1

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 : **NON PRESENTE**
 €/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 attestazione contratti di locazione **08/02/2022**

Note:

L'immobile si presenta occupato senza contratto e completamente arredato (l'arredo è di proprietà dell'inquilino).

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:

Spese condominiali arretrate Annualità 2021: €420,00

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 2015, 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 per l'annullamento del silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria ed accertamento di compatibilità prot. 828 del 22/01/2015 Comune di Manerba d/G;
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016 per l'annullamento del diniego di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

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 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 condominiale*

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 con ante in alluminio |
| <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 | : Predisposizione |
| <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 disposto su due piani fuori terra collocato in complesso residenziale con posto auto scoperto, quota parte di piscina comune e cortile condominiale.

Identificazione catastale³¹ Comune Censuario**MANERBA DEL GARDA (E883)** Tipologia Catasto Terreni Fabbricati Identificativo Sezione urbana NCT Foglio 3 Particella 2792 Subalterno **2 – 20 – 26 – 27 (BCNC)****Confini**

Indicare i confini catastali:

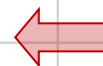
 Nord: confine con stessa proprietà Sud: confine con stessa proprietà Est: confine con stessa proprietà Ovest: confine con stessa proprietà**Consistenza** Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco Desunto graficamente da Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico) Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 22/12/2018 Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 09/02/2022 (a seguito opere di completamento)

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					Sup.	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	4,80	12,00	40 %
- Taverna ³⁸			mq			50 %
- Cantina ³⁹			mq			80 %
- Sgombero ⁴⁰			mq			40 %
- Portico ingresso			mq	3,08	8,80	35 %
- Autorimessa (box)			mq			50 %
- Posto auto coperto (fabbricato)			mq			50 %
- Posto auto coperto (tettoia)			mq			40 %
- Posto auto scoperto			mq	3,90	13,00	30 %
- Area esclusiva			mq	0,51	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 (predisposizione sotto traccia) |
| | 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

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
 Assente: *Da predisporre*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Autorizzazione edilizia n. 41/2003 del 26/03/2003;*
- *Piano di recupero “Pieve Vecchia” approvato con D.C.C. n. 48/2006;*
- *Permesso di Costruire n. 352/2004 del 13/03/2007;*
- *Decreto ambientale prot. n. 2822 del 13/03/2007;*
- *Dichiarazione di Inizio lavori prot. n. 4111 del 12/04/2007;*
- *Voltura PdC prot. n. 7484 del 04/07/2007;*
- *Variante a Piano di recupero “Pieve Vecchia” approvata con D.C.C. 21/2010;*
- *Richiesta di PdC in sanatoria del 27/02/2013, prot. n. 3012;*
- *Richiesta di Accertamento di compatibilità del 22/01/2015, prot. n. 828;*
- *Parere negativo soprintendenza opere in variante (PE 379/2008) prot. n. 6856 del 12/05/2011 (compatibilità paesistica);*
- *Ordinanza di Demolizione n. 53/2014 del 13/12/2014;*
- *Parere vincolante soprintendenza prot. n. 9568 del 26.06.2015 per diniego sanatoria;*
- *Diniego richiesta PdC in sanatoria (PE 20/2015) prot. n. 6043 del 23.05.2016, 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 Repertorio n. 1404 con verbale di delibera n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006; |
| <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

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 2015, 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 per l'annullamento del silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria ed accertamento di compatibilità prot. 828 del 22/01/2015 Comune di Manerba d/G;
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016 per l'annullamento del diniego di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

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: Accoglimento dei ricorsi di cui sotto (€4.500,00 per aggiornamento oneri e sanzione)

IPOTESI 2: Non accoglimento dei ricorsi e perciò necessità di ripristino alla stato autorizzato con opere di demolizione e modifica (vedere allegato relativo alla determinazione del valore di stima)

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 2015, 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	4,5 vani	€313,75	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	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) 13/12/2017

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11/01/2022

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

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 – piscina comune**
- [BCNC] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27 – ingresso e corte**

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 VEDERE SITUAZIONE URBANISTICA B.3.1

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 : **NON PRESENTE**
 €/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 attestazione contratti di locazione **08/02/2022**

Note:

L'immobile si presenta occupato senza contratto e completamente arredato (l'arredo è di proprietà dell'inquilino).

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:

Spese condominiali arretrate Annualità 2021: €420,00

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 2015, 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 per l'annullamento del silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria ed accertamento di compatibilità prot. 828 del 22/01/2015 Comune di Manerba d/G;
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016 per l'annullamento del diniego di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

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 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 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 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 condominiale*

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 con ante in alluminio |
| <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 | : Predisposizione |
| <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 disposto su due piani fuori terra collocato in complesso residenziale con posto auto scoperto, quota parte di piscina comune e cortile condominiale.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

MANERBA DEL GARDA (E883)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione urbana NCT

Foglio 3

Particella 2792

Subalterno **3 – 19 – 26 – 27 (BCNC)**

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

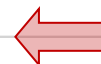
Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 09/02/2022 (a seguito opere di completamento)

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					Sup.	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	5,20	13,00	40 %
- Taverna ³⁸			mq			50 %
- Cantina ³⁹			mq			80 %
- Sgombero ⁴⁰			mq			40 %
- Portico ingresso			mq	4,55	13,00	35 %
- Autorimessa (box)			mq			50 %
- Posto auto coperto (fabbricato)			mq			50 %
- Posto auto coperto (tettoia)			mq			40 %
- Posto auto scoperto			mq	3,90	13,00	30 %
- Area esclusiva			mq	0,80	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 (predisposizione sotto traccia) |
| | 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

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
 Assente: *Da predisporre*

Indicare la documentazione di riferimento

- *Autorizzazione edilizia n. 41/2003 del 26/03/2003;*
- *Piano di recupero “Pieve Vecchia” approvato con D.C.C. n. 48/2006;*
- *Permesso di Costruire n. 352/2004 del 13/03/2007;*
- *Decreto ambientale prot. n. 2822 del 13/03/2007;*
- *Dichiarazione di Inizio lavori prot. n. 4111 del 12/04/2007;*
- *Voltura PdC prot. n. 7484 del 04/07/2007;*
- *Variante a Piano di recupero “Pieve Vecchia” approvata con D.C.C. 21/2010;*
- *Richiesta di PdC in sanatoria del 27/02/2013, prot. n. 3012;*
- *Richiesta di Accertamento di compatibilità del 22/01/2015, prot. n. 828;*
- *Parere negativo soprintendenza opere in variante (PE 379/2008) prot. n. 6856 del 12/05/2011 (compatibilità paesistica);*
- *Ordinanza di Demolizione n. 53/2014 del 13/12/2014;*
- *Parere vincolante soprintendenza prot. n. 9568 del 26.06.2015 per diniego sanatoria;*
- *Diniego richiesta PdC in sanatoria (PE 20/2015) prot. n. 6043 del 23.05.2016, 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 Repertorio n. 1404 con verbale di delibera n. 48 del 04/07/2006, pubblicato l'11/07/2006; |
| <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

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 2015, 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 per l'annullamento del silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria ed accertamento di compatibilità prot. 828 del 22/01/2015 Comune di Manerba d/G;
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016 per l'annullamento del diniego di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

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: Accoglimento dei ricorsi di cui sotto (€4.500,00 per aggiornamento oneri e sanzione)

IPOTESI 2: Non accoglimento dei ricorsi e perciò necessità di ripristino alla stato autorizzato con opere di demolizione e modifica (vedere allegato relativo alla determinazione del valore di stima)

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 2015, 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	2	A/2	3	4,5 vani	€313,75	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	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) 13/12/2017

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 11/01/2022

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

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 – piscina comune**
- [BCNC] proprietà **Foglio 3 mapp. 2792 sub. 27 – ingresso e corte**

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 VEDERE SITUAZIONE URBANISTICA B.3.1

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 : **NON PRESENTE**
 €/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 attestazione contratti di locazione **08/02/2022**

Note:

L'immobile si presenta occupato senza contratto e completamente arredato (l'arredo è di proprietà dell'inquilino).

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:

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 2015, 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 per l'annullamento del silenzio rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire in sanatoria ed accertamento di compatibilità prot. 828 del 22/01/2015 Comune di Manerba d/G;
- Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 08/07/2016 per l'annullamento del diniego di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Ricorso Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Sezione di Brescia, prot. n. 1876/2016 del 23 agosto 2016.

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.

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 21/12/2021 a seguito dell'esecuzione di opere di completamento sui Lotti B – C – D, il Giudice ha chiesto l'integrazione della perizia;
 - In data 11/01/2022 sono state acquisite le planimetrie e visure catastali;
 - In data 11/01/2022 è stata inviata la richiesta di accesso agli atti autorizzativi Comunali;
 - In data 11/01/2022, 05/03/2022, 08/03/2022 è stata inviata richiesta di esito dei ricorsi in corso di definizione allo studio legale Luppi.
 - In data 08/02/2022 è stata acquisita la comunicazione relativa ai contratti di locazione da parte dell'AdE;
 - In data 09/02/2022 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili in oggetto;
 - In data 01/03/2022 è stato inviato sollecito per la richiesta di accesso agli atti;
 - In data 10/03/2022 è stata ricevuta comunicazione dallo studio legale Luppi in merito alla conferma di non definizione dei ricorsi in essere sugli immobili in oggetto;
 - In data 12/03/2022 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

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 2015, 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 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**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	4,5 vani	€313,75	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	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 B1)**

IPOTESI 1 €223.000,00 dicono **Euro duecentoventitremila/00**

IPOTESI 2 €115.000,00 dicono **Euro centoquindicimila/00**

Canone annuo di locazione **€10.272,00** dicono **Euro diecimiladucentosettantadue/00**

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	4,5 vani	€313,75	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	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 B1)**

IPOTESI 1 €216.000,00 dicono **Euro duecentosedicimila/00**

IPOTESI 2 €112.000,00 dicono **Euro centododicimila/00**

Canone annuo di locazione **€9.948,00** dicono **Euro novemilanovecentoquarantotto/00**

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 m²	€20,14	1/1
	3	2792	26	D/6			€406,00	1/13
	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 B1)**

IPOTESI 1 €222.000,00 dicono **Euro duecentoventiduemila/00**

IPOTESI 2 €115.000,00 dicono **Euro centoquindicimila/00**

Canone annuo di locazione **€10.188,00** dicono **Euro diecimilacentoottantotto/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: 16/03/2022

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