

# ***INTEGRAZIONE*** ***al*** ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZ. IV CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 227 / 2023

Giudice dell'esecuzione: OMISSIS

Giudice delegato: OMISSIS

## **Anagrafica**

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato da: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Esperto incaricato: Geom. Ottavia Zanetti  
Albo Geometri di Brescia n. 4438  
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9 tel. 347 3076492  
E-mail ottavia.zanetti@gmail.com Pec ottavia.zanetti@geopec.it

Custode giudiziario: OMISSIS

Creditori intervenuti OMISSIS

## **Date**

Nomina dell'esperto	19/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	25/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	29/11/2023
Data della consegna della Integrazione	12/01/2024
Prossima udienza	17/04/2024



## **SUDDIVISIONE IN NUMERO 2 LOTTI**

### **LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica **N. 1 FABBRICATO AL RUSTICO**

Ubicazione Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola

Identificativi catastali : Catasto fabbricati MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola  
Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 9, Sub. 1, Nat. A/3, classe 1

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

### **NUOVO VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO 1 CALCOLATO IN RELAZIONE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO**

**Più probabile valore in libero mercato = € 139.230,00**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata = € 111.384,00**

### **LOTTO NR. 2 di 2**

Descrizione sintetica **N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO + area verde antistante**

Ubicazione Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola 83

Identificativi catastali: MONIGA DEL GARDA (F (BS) Via Pergola 83

- N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO

Catasto fabbricati - Sez. Urb. NCT Foglio 1, Mappale 3

Classamento F/3 Unità in corso di costruzione

Particella corrispondente al Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 3 con qualità ente urbano

- AREA VERDE antistante al Mappale sopra citato

Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 12 con qualità vigneto (ad oggi area verde)

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

### **IL VALORE ATTRIBUITO AL LOTTO 2 VIENE CONFERMATO**

**Più probabile valore in libero mercato = € 437.800,00**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata = € 350.000,00**



**INTEGRAZIONE AL**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica **N. 1 FABBRICATO AL RUSTICO**

Ubicazioe Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola

Identificativi catastali : Catasto fabbricati MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola  
Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 9, Sub. 1, Nat. A/3, classe 1

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

- Viene ricalcolato il valore dell'unità immobiliare, in considerazione dalla potenzialità edificatoria, della classificazione urbanistica e dell'ubicazione dell'area.

Per il calcolo si utilizzano i seguenti parametri:

- volumetria esistente di mc. 556,92 (risultante dagli elaborati grafici dell'accesso agli atti PE 65/04 del 08/03/2005) allo stato di fatto;
- classificazione urbanistica l'immobile che rientra nell'art 34 N.t.a. del P.g.t. dove in relazione all'edificabilità si riferisce che "non è ammesso alcun incremento della volumetria esistente" pertanto si considera la volumetria allo stato di fatto;
- le aree edificabili con destinazione residenziale nel Comune di Moniga sono valutate da € 250,00 ad € 190,00 per ogni mc (cfr. listino immobiliare della C.C.I.A. di Brescia anno 2023); nel nostro caso si ritiene di considerare un valore alto data la buona ubicazione dei beni, essendo posti in una nota località turistica sul lago di Garda ed in buona posizione rispetto ai principali servizi e alle strade di collegamento principali.

Pertanto risulta il calcolo = mc 556,92 x €/mc 250,00 = € 139.230,00

**Più probabile valore in libero mercato = € 139.230,00**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata = € 111.384,00**

- Sono state svolte le verifiche presso l'Ufficio del Registro in relazione alla sussistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene oggetto di valutazione e non risultano contratti registrati.
- Calcolo del valore locativo del bene  
Non è possibile determinare un valore locativo dell'immobile in quanto allo stato attuale l'immobile risulta non essere agibile e quindi non affittabile. L'immobile risulta pericolante e l'area su cui insiste non risulta accessibile in sicurezza.



- In relazione alla verifica di esistenza di formalità, vincoli o oneri:

Si specifica che nell'atto di provenienza del bene:

**ATTO DI ACQUISTO** in data 22 settembre 2009 N. Rep 23478 e N. Racc 8075 Notaio OMISSIS registrato a Brescia il 1 ottobre 2009 n. 9258 SERIE 1 T e trascritto a Brescia il 06 ottobre 2009 ai nn. 41783/24693 per acquisto effettuato da OMISSIS

Risulta la seguente indicazione:

*“Per agevolare l'accesso dalla strada provinciale, le parti si impegnano a realizzare un allargamento di metri tre della attuale strada ingressiva consortile sulle rispettive proprietà, con costituzione delle reciproche **servitù di passaggio** ed aperture a carico rispettivamente del mappale 9 sub 3 (di proprietà OMISSIS) e sul mappale 12 (di proprietà del sig. OMISSIS). Le spese di realizzazione delle opere di allargamento saranno integralmente a carico di parte acquirente”.*

Pertanto circa la verifica di esistenza di formalità, vincoli o oneri, condizioni limitanti, si rettifica

Risulta presente una **”servitù di passaggio”**.



**INTEGRAZIONE AL**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO NR. 2 di 2**

**Descrizione sintetica N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO + area verde antistante**

Ubicazione                    Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola 83

Identificativi catastali :        MONIGA DEL GARDA (F (BS) Via Pergola 83

- N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO

Catasto fabbricati - Sez. Urb. NCT Foglio 1, Mappale 3

Classamento F/3 Unità in corso di costruzione

Particella corrispondente al Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 3 con qualità ente urbano

- AREA VERDE antistante al Mappale sopra citato

Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 12 con qualità vigneto (ad oggi area verde)

Quota di proprietà        OMISSIS        Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

- Sono state svolte le verifiche presso l'Ufficio del Registro in ordine alla sussistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene oggetto di valutazione ed è risultato il seguente contratto che insiste sulla particella 12 del foglio 1:

**Contratto di locazione** stipulato tra il debitore esecutato, sig OMISSIS, e la OMISSIS, **registrato in data 06/03/23**, anteriormente al pignoramento e alla sua trascrizione (in data 27/04/23 e 23/05/23), presso l'Ufficio Territoriale DPVR Verona 1, T6H, alla Serie 3T, n. 2864 (allegato) codice identificativo contratto T6H23T002864000WE

Oggetto della locazione è la porzione del compendio pignorato distinta al Catasto Terreni - Comune di Moniga del Garda (Bs) Foglio 1, particella 12, sulla quale insiste l'installazione di un Totem pubblicitario della società commerciale conduttrice OMISSIS.

L'importo del canone è indicato in € 8.000,00 da versare in rate mensili di € 500,00 (16 mesi).

La durata contrattuale, alla lettera della norma dell'art. 2, è così indicata: "la locazione avrà durata di mesi 16 (sedici) con decorrenza dalla data del 03/09/2022 **al 31/12/2023**, rinnovabile previo accordo tra le parti per altri dodici mesi. Data di stipula 27/01/2023. Le parti si danno atto che il canone di locazione per i mesi di rinnovo sarà oggetto di nuova trattativa". Si conferma che la registrazione del contratto è avvenuta anteriormente alla registrazione del pignoramento.

Circa la verifica della congruità del canone contrattuale, dopo una breve ricerca di mercato e ricerca presso agenzie territoriali locali, si ritiene che il canone sia adeguato e congruo e non si espongono ulteriori osservazioni in merito. Sono state regolarmente pagate le relative imposte all'atto di stipula del contratto ovvero € 160,00 come imposta di registro, € 194,00 imposta di bollo, € 40,00 sanzione per tardiva registrazione con € 3,10 di interessi di mora per il ritardo.



Si dà atto che al 31/12/2023 l'installazione del Totem è stata rimossa come da scadenza del contratto indicata al 31/12/2023. Pertanto l'area è libera dall'installazione sopra citata e il contratto si intende risolto e concluso. Pertanto il compendio dei beni del Lotto 2 si ritiene libero.

- Sono state svolte ulteriori verifiche in relazione alla presenza di una pubblicità posta sulla facciata di ingresso al fabbricato che insiste sulla particella 3 del foglio 1 che riporta la pubblicità di un Hotel, più precisamente "OMISSIS" di Manerba del Garda BS.

Si dà atto che tale pubblicità è un murales fatto realizzare dall'esecutato, in quanto raffigura la pubblicità di un hotel che in passato era in capo a una società all'esecutato stesso. Essendo quindi un murales non esiste alcun tipo di contratto.

Si riscontra tuttavia un "canone esposizione pubblicitaria" annuale che l'attuale proprietà dell'hotel ovvero la OMISSIS, a Manerba del Garda (BS) paga alla società OMISSIS per conto del Comune di Moniga del Garda BS – concessionaria canone esposizione pubblicitaria anno 2022 sita a OMISSIS. Codice utente 305276. Tariffa annuale 228,00. Si allega documentazione esplicativa.

Il CTU resta a disposizione per ulteriori necessità o delucidazioni.

*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 12/01/2024



The image shows a circular professional stamp and a handwritten signature. The stamp is from the "COLLEGIO GEOMETRI DI BRESCIA n. 4438" and includes the names "OTTAVIA ZANETTI-MAZZINO" and "BRESCIA - GEOMETRI". Below the stamp is the handwritten signature "Marie Zanetti".



# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZ. IV CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 227 / 2023

Giudice delegato: **OMISSIS**

## **Anagrafica**

Creditore procedente: **OMISSIS**

Rappresentato da: **OMISSIS**

Esecutati: **OMISSIS**

Esperto incaricato: Geom. Ottavia Zanetti  
Albo Geometri di Brescia n. 4438  
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroto n. 9

E-mail [ottavia.zanetti@gmail.com](mailto:ottavia.zanetti@gmail.com)  
PEC [ottavia.zanetti@geopec.it](mailto:ottavia.zanetti@geopec.it)

## **Date**

Nomina dell'esperto	19/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	25/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	29/11/2023



## **Identificazione dei lotti**

### **SUDDIVISIONE IN NUMERO 2 LOTTI**

#### **LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica	<b>N. 1 FABBRICATO AL RUSTICO</b>
Ubicazione	Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola
Identificativi catastali :	Catasto fabbricati MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 9, Sub. 1, Nat. A/3, classe 1
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	lo stesso
Divisibilità dell'immobile	indivisibile
<b>Più probabile valore in libero mercato</b>	<b>= € 28.400,00</b>
<b>Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata</b>	<b>= € 22.000,00</b>

#### **LOTTO NR. 2 di 2**

Descrizione sintetica	<b>N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO + area verde antistante</b>
Ubicazione	Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola 83
Identificativi catastali:	MONIGA DEL GARDA (F (BS) Via Pergola 83 - N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO
Catasto fabbricati - Sez. Urb. NCT Foglio 1, Mappale 3 classamento F/3	Unità in corso di costruzione
Particella corrispondente al Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 3 con qualità ente urbano	
- AREA VERDE antistante al Mappale sopra citato	
Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 12 con qualità vigneto (ad oggi area verde)	
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	lo stesso
Divisibilità dell'immobile	indivisibile
<b>Più probabile valore in libero mercato</b>	<b>= € 437.800,00</b>
<b>Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata</b>	<b>= € 350.000,00</b>

<b>Somma totale dei beni stimati (in libero mercato)</b>	<b>Lotti 1 + 2</b>	<b>= € 466.200,00</b>
--	--------------------	-----------------------

<b>Somma totale dei beni stimati (in vendita forzata)</b>	<b>Lotti 1 + 2</b>	<b>= € 372.000,00</b>
---	--------------------	-----------------------





# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

## **LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica **N. 1 FABBRICATO AL RUSTICO**

Ubicazioe Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola

Identificativi catastali : Catasto fabbricati MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola  
Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 9, Sub. 1, Nat. A/3, classe 1

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

### **Giudizio sintetico** sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere un fabbricato rustico, parzialmente crollato e completamente da ristrutturare, posto su due livelli. Data la buona posizione risulta comunque di discreta commerciabilità poiché ubicato in zona del lago di Garda, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita. Il lotto potrebbe risultare appetibile come target immobiliare ad immobilieri o imprese edili.

### **Verifica della completezza di documenti**

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 14

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 16

Conformità titolarità  Si  No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 18/19

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 18/19

### **Limitazioni**



Assunzioni limitative X No  Si

Condizioni limitative X No  Si

## **Indice**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
  - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
  - 4.2 Rispondenza catastale
  - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
11. Bibliografia



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 29/08/2023 si è recato presso i beni oggetto di perizia; in tale sopralluogo viene permesso di accedere ai luoghi al fine di rilevare le caratteristiche del bene; vengono scattate fotografie solo dall'esterno e anche la visita viene effettuata solo dall'esterno in quanto il fabbricato risulta parzialmente crollato e non visitabile al suo interno in sicurezza.

Il C.T.U. ha inoltre effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia, nonché presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe del Comune di Moniga del Garda (BS) al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e quanto altro gravanti sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

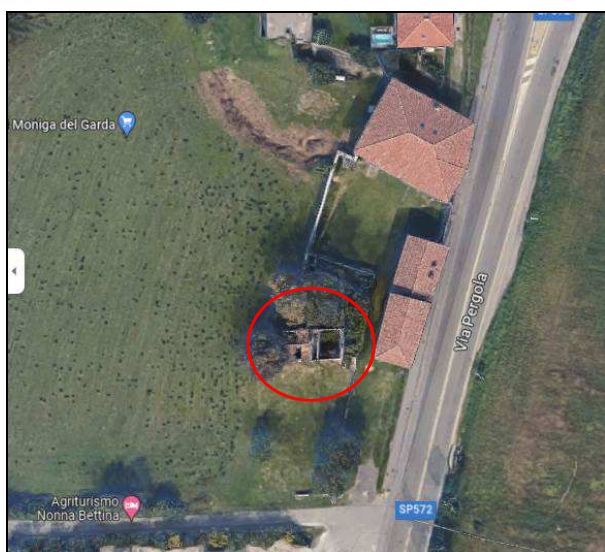
- Provincia                   Brescia
- Comune                    Moniga del Garda (BS)
- Via/Piazza                Via Pergola

#### Zona

Il fabbricato è ubicato in un'area prevalentemente residenziale.

- Urbana                       Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica        Googlemaps.it – immagine del 01.10.2023



Estratto mappa



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
  - Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:**
    - Nuovo
    - Ristrutturato
    - Semi-nuovo
    - Usato
    - Rudere
- Indicare se l'immobile è:
- Indipendente
  - In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato singolo**
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico

**Tipologia edilizia unità immobiliare**

- Appartamento in Condominio
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa o Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantine
- Altro UNIFAMILIARE AL RUSTICO**



**Caratteristiche generali dell'immobile**

Il fabbricato risulta essere storico e presumibilmente è stato realizzato negli anni ante '67 e non risulta aver subito ristrutturazioni.

Trattasi di un fabbricato singolo collabente, posto su due piani fuori terra, con area antistante esclusiva di accesso. Attualmente il fabbricato è parzialmente crollato e non risulta essere accessibile in quanto le macerie sono cadute all'interno dello stesso e ostacolano il passaggio, oltre a non essere auspicabile l'accesso per una questione di sicurezza per rischio crollo.

Non risulta avere impianti, infissi, coibentazioni, pavimenti e anche la copertura è parzialmente crollata.

L'accesso avviene da un cancello carrabile non motorizzato, da strada principale.

La struttura del fabbricato risulta essere presumibilmente in muratura mista laterizio, pietrame e cemento con finitura esterna in intonaco grezzo non tinteggiato.

**Dimensione**

- Piccola      inferiore a 50 mq
- Media        tra 50 mq e 100 mq
- Grande       superiore a 100 mq

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente
- Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente

- Lato venditore
- Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente : Tribunale (alienazione con asta)

**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 ---**



### **3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **DATO IMMOBILIARE – lotto 1 di 2**

##### **Descrizione sintetica dei beni staggiti**

Si tratta di un fabbricato parzialmente crollato e completamente da ristrutturare, posto su due livelli fuori terra; la copertura risulta parzialmente crollata. Non si rilevano impianti, porte, serramenti, pavimentazione.

L'accesso avviene dalla strada asfaltata principale, comoda ai servizi.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'interno in quanto il fabbricato è inagibile e ha delle porzioni pericolanti. E' stato visionato solo dall'esterno.

##### **Caratteristiche qualitative**

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

Il fabbricato oggetto di valutazione è posto su due livelli fuori terra e ad oggi si trova in condizioni fatiscenti e completamente da ristrutturare. Le uniche caratteristiche qualitative sono il recupero della volumetria esistente al fine di realizzare un nuovo fabbricato.

La posizione dell'immobile è buona in quanto sito a Moniga del Garda, nota località turistica sul Lago di Garda, ed è in buona posizione rispetto ai principali servizi e alle strade di collegamento principali.



## Identificazione catastale

**Comune censuario:** Comune di MONIGA DEL GARDA (F373) (BS) Via Pergola

**Tipologia catasto:**  Terreni  
 Fabbricati

**Identificativo:** Catasto fabbricati MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola  
Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 9, Sub. 1, Nat. A/3, classe 1

## Confini

Indicare i confini catastali

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	Fg 1 Particella 2 e 3	altri fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	Fg 1 Particella 26	altri fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Est	Fg 1 Particella 730	supermercato Aldi
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	Fg 1 Particella 3	altri fabbricati

## Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno

Diretto in loco dal CTU

Data del sopralluogo 29/08/2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale:	piano terra	mq 98	100 %	mq 98,00
	piano primo	mq 88	100 %	mq 88,00
Superfici secondarie:	portico piano terra	mq 60	30 %	mq 18,00
	loggia piano primo	mq 37	30 %	mq 11,10
	corte esclusiva (fino a 100)	mq 100	10 %	mq 10,00
	corte esclusiva (oltre a 100)	mq 110	5 %	mq 5,50

Altro

**Superficie commerciale totale: Mq 230,60**





## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione** fabbricato storico, anno di costruzione non desumibile dalla documentazione visionata

#### Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco : Il Comune di Moniga del Garda, dopo una ricerca negli archivi, inoltra via PEC in data

07/08/2023 in relazione all'ACCESSO AGLI ATTI n. 055-2023 una pratica

in riferimento al fabbricato che risulta essere la seguente:

- D.I.A. depositata in data 28/12/2004 n. 8285 di prot. intestata a OMISSIS relativa a:  
Ristrutturazione edificio esistente.

Con riferimento alla domanda sopra citata il Comune di Moniga con prot. 1507 P.E. 65/04 in data 08/03/2005 comunicava che il progetto era stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale con parere favorevole, ma risultava carente di documentazione che doveva essere presentata entro 60 giorni a far data dal 08/03/2005.

Tale documentazione non è stata prodotta pertanto la pratica ad oggi risulta archiviata e non autorizzata. Il titolo risulta quindi decaduto.

Altri titoli edilizi non sono stati reperiti.

Per tali motivi la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto non è desumibile.

X Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Moniga del Garda

X Data verifica urbanistica 04/09/2023

#### Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

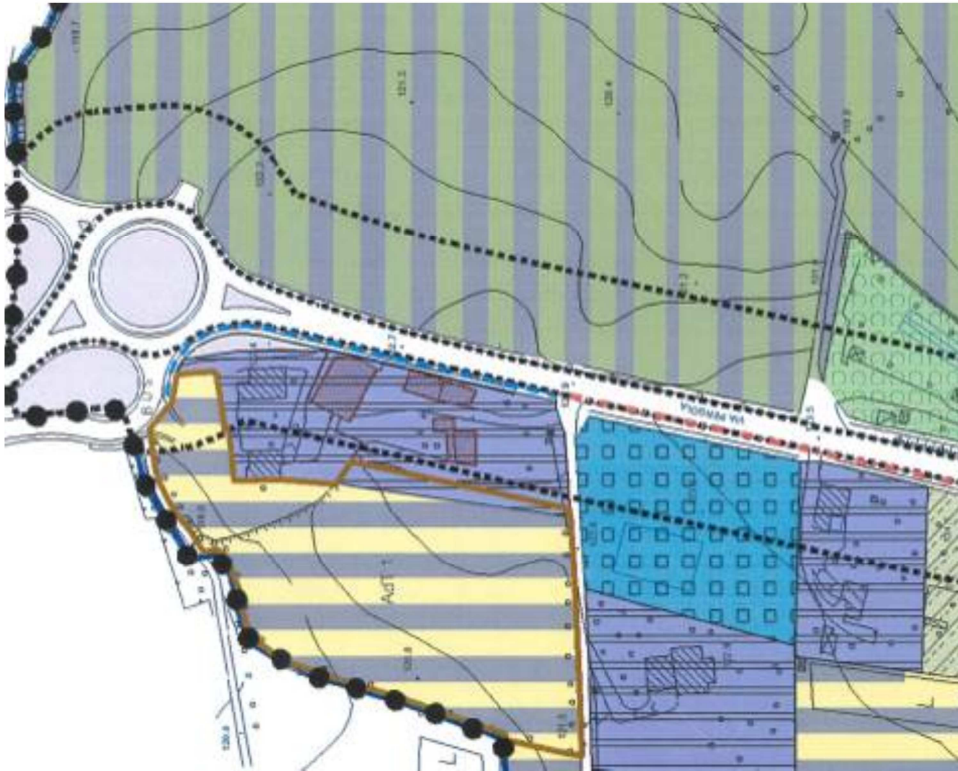
**PGT** L'area su cui ricade l'immobile è classificata nel piano urbanistico vigente nel Comune di Moniga del Garda (P.G.T.) in zona "B6 – Edilizia residenziale rada" ed è regolata dall'art. 40 delle NTA.

Il fabbricato invece ricade in "Edifici di interesse storico e architettonico esterni al centro storico" regolato dall'art 34 delle NTA.

**NTA** Norme tecniche di attuazione art 40 B6 – Edilizia residenziale rada  
Norme tecniche di attuazione art 34 A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico



# Stralcio P.G.T.



## LEGENDA

- ● Confine comunale
- Aggiornamento cartografico provvisorio all'ottobre 2019
- ▬ Lago di Garda
- ▬ Corsi d'acqua
- ⋯ Delimitazione centro storico
- ▭ Delimitazione centro abitato
- ▨ Edifici di interesse storico e architettonico esterni al centro storico

### Tessuto residenziale

- ▭ A1 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico
- ▨ B1 - Edilizia residenziale consolidata intensiva
- ▨ B2 - Edilizia residenziale consolidata
- ▨ B3 - Tessuto urbano consolidato, con criticità paesaggistica
- ▨ B4 - Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente e per alloggi economico-popolari
- ▨ B5 - Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato
- ▨ B6 - Edilizia residenziale rada
- ▨ B7 - Tessuto urbano a prevalenza di verde privato



## Limitazioni urbanistiche

- |   |                       |               |
|---|-----------------------|---------------|
| X | Vincoli urbanistici   | Sono presenti |
| X | Vincoli ambientali    | Sono presenti |
| X | Vincoli paesaggistici | Sono presenti |

ELENCO DEI VINCOLI - DOCUMENTO DI PIANO del Comune di Moniga del Garda (BS)

### TAVOLA N. 1 - PIANO DEL PAESAGGIO VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

### TAVOLA N. 5 - PIANO DEL PAESAGGIO RILEVANZA PAESISTICA E COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

- Percorsi ciclopedonali in progetto + punti di vista di Secondo Livello

### TAVOLA N. 6 - PIANO DEL PAESAGGIO SINTESI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

- Sensibilità paesaggistica media (classe 3)

### TAVOLA N. 4 VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Fascia di rispetto allevamenti agricoli + fascia di rispetto 30 mt

### TAVOLA N. 5 USO DEL SUOLO

- Edificio di interesse storico architettonico, suolo non trasformato: incolto



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione del Comunale di MONIGA DEL GARDA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e le difformità degli stessi, per le seguenti motivazioni:

Il Comune di Moniga del Garda, dopo una ricerca negli archivi, ha comunicato di non aver reperito alcun titolo edilizio relativo all'immobile e pertanto non è possibile desumere la conformità urbanistica. Per poter verificare la conformità o non conformità urbanistica di un immobile, la normativa permette di espletare tale verifica reperendo la planimetria catastale di primo impianto (Art 10 comma 1 lettera D n. 1 del D.L. 76/2020 convertito in Legge il 11/09/2020 n. 120). Nel caso specifico però lo stato di fatto dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale in quanto il fabbricato risulta parzialmente crollato e quindi non è possibile desumere con certezza il posizionamento della partizioni interne e la destinazione d'uso dei singoli vani.

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica sono :

Le irregolarità segnalate risultano essere sanabili attraverso una apposita pratica edilizia con cui si andrà a ripristinare la situazione di stato di fatto indicata anche nella planimetria catastale, ripristinando il tetto e le tramezzature crollate e portando l'immobile a divenire agibile; i costi per la pratica vengono quantificati in € **20.000,00** oltre oneri di legge e accessori.

La spesa indicata è una stima calcolata alla data del presente rapporto di valutazione; il costo effettivo potrà essere quantificato solo al momento della presentazione effettiva delle varie pratiche e dell'incarico ai vari professionisti disponibili al momento e dal costo esposto dagli stessi e a seconda degli oneri richiesti al momento dal comune di Moniga del Garda.



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di MONIGA DEL GARDA  
Via PERGOLA

Identificativi catastali Catasto fabbricati MONIGA DEL GARDA (F373) (BS) Via Pergola  
Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 9, Sub. 1, Nat. A/3, classe 1  
Consistenza 5 vani; rendita 258,23  
Dati superficie 207 mq; escluse aree scoperte 164 mq.

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia  
 Da siti web abilitato

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura storica per immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale 23/08/2023



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile sito in Moniga del Garda (BS)  
Via Pergola – NCT Foglio 1 Mappale 9 sub 1

per le seguenti motivazioni:

Lo stato di fatto dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale in quanto il fabbricato risulta parzialmente crollato e quindi non è possibile desumere con certezza il posizionamento delle partizioni interne e la destinazione d'uso dei singoli vani.

Nella planimetria catastale non è indicata la dicitura “corte esclusiva” dell'area.

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

Il costo della pratica catastale non viene quantificato in quanto il C.T.U. non ritiene necessario redigere alcuna pratica catastale poiché, come indicato nel capitolo “dichiarazione di rispondenza urbanistica” il C.T.U. ha valutato il ripristino dei luoghi e delle divisorie interne con il conseguente ripristino della rispondenza catastale.



### 4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

#### Inquadramento della titolarità

**Titolo di provenienza** ATTO DI ACQUISTO in data 22 settembre 2009 N. Rep 23478 e N. Racc 8075  
Notaio OMISSIS registrato a Brescia il 1 ottobre 2009 n. 9258 SERIE 1 T e  
trascritto a Brescia il 06 ottobre 2009 ai nn. 41783/24693 per acquisto effettuato  
dalla OMISSIS

Per la provenienza nel ventennio si veda la relazione ventennale del Notaio OMISSIS, desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

Quota di proprietà OMISSIS  
Per la quota pari ad 1/1

#### Condizioni limitanti

Servitù no  
 Vincoli si, capitolo 5  
 Oneri no  
 Pesi no  
 Gravami si, capitolo 6  
 Altro no

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero  
 Occupato

**Certificato anagrafico** Nel "certificato contestuale di residenza, di stato civile" risulta che l'esecutato OMISSIS risulta essere di stato libero per decesso del coniuge OMISSIS



## **5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Dal "DOCUMENTO DI PIANO" del Comune di Moniga del Garda (BS)

Si evincono i seguenti vincoli:

**TAVOLA N. 1 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI**

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

**TAVOLA N. 5 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**RILEVANZA PAESISTICA E COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

- Percorsi ciclopedonali in progetto + punti di vista di Secondo Livello

**TAVOLA N. 6 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**SINTESI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**

- Sensibilità paesaggistica media (classe 3)

**TAVOLA N. 4**

**VINCOLI AMMINISTRATIVI**

- Fascia di rispetto allevamenti agricoli + fascia di rispetto 30 mt

**TAVOLA N. 5**

**USO DEL SUOLO**

- Edificio di interesse storico architettonico, suolo non trasformato: incolto





## **6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 28221/4837 DEL 08/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

**ISCRIZIONE NN. 45218/7341 DEL 13/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

**ISCRIZIONE NN. 52634/9060 DEL 29/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

**ISCRIZIONE NN. 50375/8900 DEL 18/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

**TRASCRIZIONE CONTRO N. 22343 del 23/05/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/04/2023 numero di repertorio 3542** emesso da ufficio giudiziario Corte D'appello di Brescia a favore di OMISSIS gravante sul bene in oggetto.

### **ATTO DI INTERVENTO**

OMISSIS, rappresentata da OMISSIS,

rappresentata e difesa dall'Avv OMISSIS, interviene in data 12 settembre 2023 e chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate.

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione del Notaio OMISSIS.



## 7. Analisi estimativa

### Calcolo valore locativo

Non è possibile determinare un valore locativo dell'immobile in quanto allo stato attuale l'immobile risulta non essere agibile e quindi non affittabile.

### Utilizzo della valutazione

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni di 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.”*

Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata, è **indicabile nel 80%** del più probabile valore di libero mercato dello stesso.



**Assunzioni limitative** Nessuna

**Condizioni limitative** Nessuna

### **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. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di Stima con parametro al metro quadro

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

### **Fonti**

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione dell'immobile.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario. Si è applicato il criterio di valutazione indicato consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel primo semestre del 2023, sia il listino ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia nel Listino anno 2023.

Inoltre si è confrontato il lotto in esame con le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, siti web, ecc.).

Considerando che si tratta di un fabbricato parzialmente crollato e decadente si è ottenuto il **valore di mercato pari a 210,00 €/mq.**

La stima viene effettuata anche considerando il valore minimo delle aree edificabili Anno 2023 ai fini I.M.U. con valori riferiti a mq come da strumento urbanistico (indicate da una tabella del Comune di Moniga del Garda) e considerando che il fabbricato è totalmente da ristrutturare, quindi con costi di ristrutturazione, smaltimento macerie e materiale crollato all'interno, progettazione, direzione lavori, sicurezza, oneri, contabilità, collaudo, pratica paesaggistica, ecc.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO NR. 1 di 2

Immobili identificati in mappa al Comune di MONIGA DEL GARDA - Provincia di BRESCIA  
Via PERGOLA

Identificativi catastali Catasto fabbricati MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola  
Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 9, Sub. 1, Nat. A/3, classe 1

### VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO

Superficie principale:	piano terra	mq 98	100 %	mq 98,00
	piano primo	mq 88	100 %	mq 88,00
Superfici secondarie:				
	portico piano terra	mq 60	30 %	mq 18,00
	loggia piano primo	mq 37	30 %	mq 11,10
	corte esclusiva (fino a 100)	mq 100	10 %	mq 10,00
	corte esclusiva (oltre a 100)	mq 110	5 %	mq 5,50
<b>Superficie commerciale totale:</b>				<b>Mq 230,60</b>

### Calcolo valore

€/mq 210,00 (più probabile valore mercato al m<sup>2</sup>) x 230,60 m<sup>2</sup> = € 48.426,00

A detrarre costi per regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati in = € 20.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** risulta quindi, arrotondato = € **28.400,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata al 80%**

Risultato del valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in, arrotondato = € **22.000,00**

(diconsi Euro ventiduemila/00)



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo: GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

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

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

*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 25/10/2023



*Ottavia Zanetti*



## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- ◆ Elaborati fotografici degli esterni
- ◆ Titoli autorizzativi dal Comune di Moniga del Garda
- ◆ Normativa urbanistica: PGT - NTA - Elenco dei vincoli
- ◆ Ricerca Agenzia delle Entrate  
Estratto mappa catastale  
Planimetria  
Elaborato planimetrico  
Visura storica
- ◆ Elenco delle formalità ipotecarie - aggiornamento
- ◆ Copia atto di compravendita
- ◆ Ricerca in Anagrafe comunale
- ◆ Certificazione notarile (citata nella Relazione, già presente in atti)
- ◆ Interventuti
- ◆ Tabelle dal Comune con valore minimo delle aree edificabili Anno 2023 ai fini I.M.U.



## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

### **LOTTO NR. 2 di 2**

#### **Descrizione sintetica N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO + area verde antistante**

Ubicazione Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola 83

Identificativi catastali : MONIGA DEL GARDA (F (BS) Via Pergola 83

- N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO

Catasto fabbricati - Sez. Urb. NCT Foglio 1, Mappale 3 classamento **F/3** Unità in corso di costruzione

Particella corrispondente al Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 3 con qualità ente urbano

- AREA VERDE antistante al Mappale sopra citato

Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 12 con qualità vigneto (ad oggi area verde)

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

#### **Giudizio sintetico** sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo degli immobili.

I beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere due fabbricati al rustico posti su due livelli fuori terra e non dotati di impianti, infissi, pavimenti. Data la buona posizione risulta comunque di discreta commerciabilità poiché ubicato in zona del lago di Garda, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita. Il lotto potrebbe risultare appetibile come target immobiliare a imprese o immobiliari.

#### **Verifica della completezza di documenti**

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 36
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 39
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	



## **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	X No	<input type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 41/42
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina 41/42

## **Limitazioni**

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si

## **Indice**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
  - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
  - 4.2 Rispondenza catastale
  - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
11. Bibliografia





## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 29/08/2023 si è recato presso i beni oggetto di perizia insieme al custode, in tale sopralluogo viene permesso di accedere ai luoghi al fine di rilevare le caratteristiche del bene; vengono scattate fotografie interne ed esterne e anche la visita viene effettuata in tutti e due i fabbricati del Mapp 3 ed essi risultano ad oggi al rustico.

L'area esterna Mapp 12 risulta essere a verde (incolto) con installazione di un totem per pubblicità.

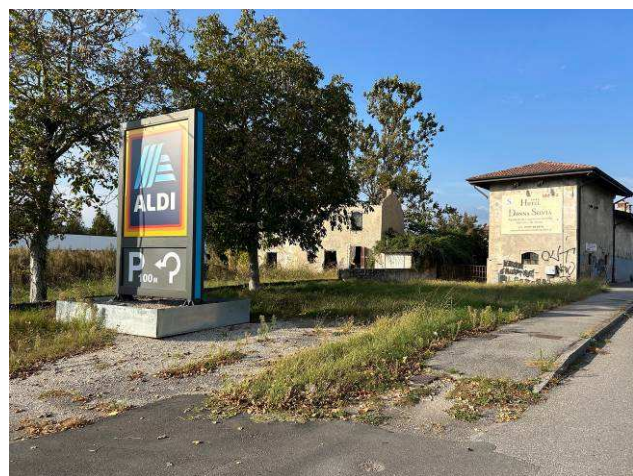
Il C.T.U. ha inoltre effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia, nonché presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe del Comune di Moniga del Garda (BS) al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e quanto altro gravanti sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.



Palazzo



Ex Stalle



Area esterna antistante



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

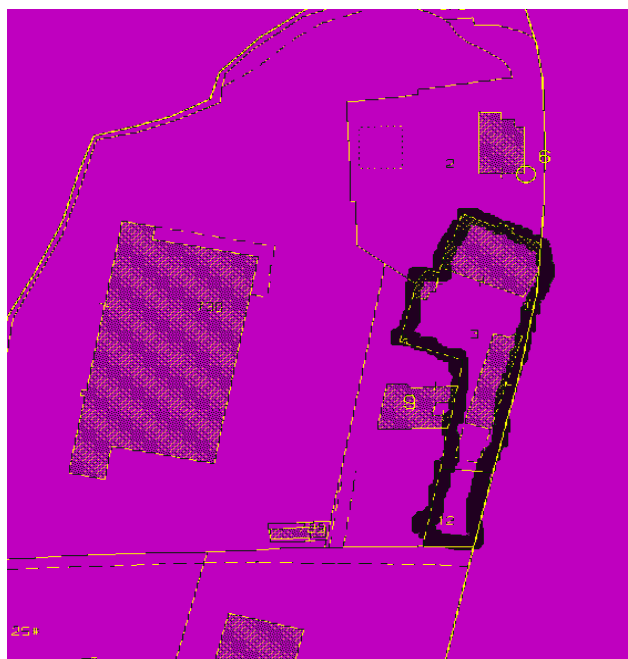
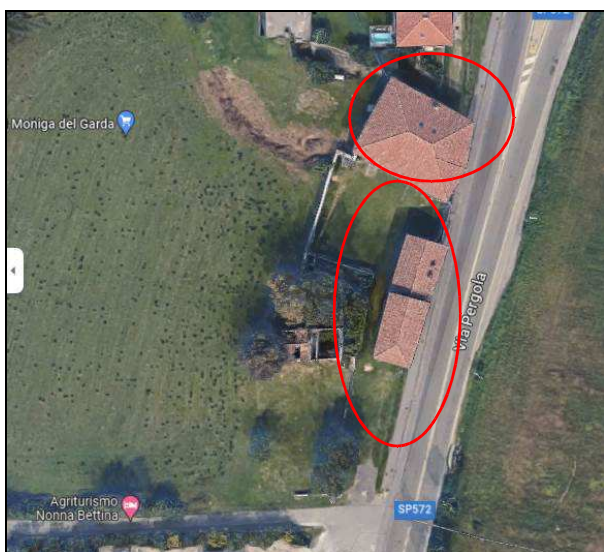
- Provincia                   Brescia
- Comune                    Moniga del Garda (BS)
- Via/Piazza                Via Pergola 83

#### Zona

Il fabbricato è ubicato in un'area prevalentemente residenziale.

- Urbana                       Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica        Googlemaps.it – immagine del 01.10.2023



Estratto mappa



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
  - Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:
    - Nuovo
    - Ristrutturato
    - Semi-nuovo
    - Usato
    - Rustico
- Indicare se l'immobile è:
- Indipendente
  - In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato singolo
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico

**Tipologia edilizia unità immobiliare**

- Appartamento in Condominio
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa o Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantine
- Altro N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO



**Caratteristiche generali degli immobili**

Il bene risulta essere storico e presumibilmente è stato realizzato negli anni ante '42 e risulta aver subito negli anni alcune manutenzioni.

Trattasi nel dettaglio di due fabbricati, in origine nati come villa padronale (denominata Palazzo Trevisago) e stalle, entrambi su due piani e con ampia corte interna comune ai due fabbricati.

Attualmente i fabbricati risultano al rustico e presentano delle tracce di interventi edilizi di recente fattura.

Non risultano avere impianti, infissi, coibentazioni, pavimenti. Le coperture dei fabbricati sono in buon stato in quanto hanno subito un rifacimento negli ultimi anni.

L'accesso avviene da un cancello carrabile da area antistante con accesso dalla strada principale.

**Dimensione**

- Piccola inferiore a 50 mq
- Media tra 50 mq e 100 mq
- Grande superiore a 100 mq

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente
- Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente

- Lato venditore
- Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente : Tribunale (alienazione con asta)

**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 ---**



### 3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE Nr. 2 di 2

- **N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO**

#### Descrizione sintetica dei beni staggiti

Il bene risulta essere storico e presumibilmente è stato realizzato negli anni ante '42 ed è costituito da due corpi di fabbrica, in origine nati come villa padronale (denominazione PALAZZO TREVISAGO) e stalle, entrambi su due livelli e con ampia corte interna in comune ai due fabbricati.

Attualmente i fabbricati sono al rustico e presentano delle tracce di interventi edilizi di recente fattura.

Non risultano avere impianti, infissi, coibentazioni, pavimenti. Le coperture dei fabbricati sono in buon stato in quanto hanno subito un rifacimento in anni recenti.

L'accesso avviene da un cancello carrabile e dall'area antistante che affaccia sulla strada asfaltata principale, comoda ai servizi principali. Il perimetro della proprietà è delimitato da muratura.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un sopralluogo sia interno che esterno dei beni. Nel fabbricato adibito a stalle è stato visionato solo il piano terra in quanto l'accesso al piano primo avviene con scala a pioli non presente sul posto al momento del sopralluogo, pertanto non è risultato accessibile.

#### Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

I fabbricati oggetto di valutazione sono posti su due livelli fuori terra e si trovano in condizioni rustiche.

Nel fabbricato più grande (Palazzo Trevisago) la manutenzione eseguita negli anni ha interessato alcuni solai e il tetto con rifacimento di orditura primaria e secondaria in legno lamellare e nuovo cordolo in CA; al piano primo inoltre è possibile vedere traccia di nuovi setti e contro pareti laterali, risanamento di pilastri, nuova porzione di scala in C.A., tramezze per formazione di piccoli vani, predisposizione di impianti con scatole elettriche e banchine di finestre con inserimento di nuovi telai nella muratura. Nel fabbricato più piccolo (ex stalle) la manutenzione ha interessato il tetto e presumibilmente negli anni anche porzioni di facciata prospiciente il cortile interno con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo.

Gli immobili sono dotati di un cortile interno comune e di un'area verde prospiciente il cancello carrabile di accesso ai beni.

La posizione dell'immobile è buona in quanto sito a Moniga del Garda, nota località turistica sul Lago di Garda, ed è in buona posizione rispetto ai principali servizi e alle strade di collegamento principali.

- **AREA VERDE**

#### Descrizione sintetica dei beni staggiti e Caratteristiche qualitative

Trattasi di area verde antistante i fabbricati e a servizio degli stessi per un comodo accesso.

Dall'atto di provenienza e dalle visure catastali tale mappale risulta avere una destinazione della coltura a vigneto, in realtà, da sopralluogo è emerso che non è presente alcun vigneto ma trattasi di area verde incolta e non mantenuta.

All'interno dell'area è presente un totem per pubblicità. Trattasi di installazione temporanea che non ha necessità di autorizzazione paesaggistica; viene presentata al Comune una pratica edilizia (Cila) ogni anno per il mantenimento della stessa e pagata relativa la tassa.

#### Identificazione catastale



**Comune censuario:** Comune di MONIGA DEL GARDA (BS) Via Pergola 83

**Tipologia catasto:** x Terreni  
x Fabbricati

**Identificativo:** MONIGA DEL GARDA (F (BS) Via Pergola 83

- N. 2 FABBRICATI AL RUSTICO

Catasto fabbricati - Sez. Urb. NCT Foglio 1, Mappale 3 classamento **F/3** Unità in corso di costruzione

Particella corrispondente al Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 3 con qualità ente urbano

- AREA VERDE antistante al Mappale sopra citato

Catasto terreni - Foglio 1, Mappale 12 con qualità vigneto (ad oggi area verde)

### Confini

Indicare i confini catastali

x Nord	Fg 1 Particella 2	altri fabbricati
x Sud	Fg 1 Particella 26	altri fabbricati
x Est	Fg 1 Particella 9	altri fabbricati
x Ovest		strada asfaltata Via Pergola

### Consistenza

x Rilievo	x Interno ed esterno
	<input type="checkbox"/> Solo esterno
x Diretto in loco	dal CTU
x Data del sopralluogo	29/08/2023
<input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	X Planimetria catastale
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)

### Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale: piano terra	mq 286,00	100 %	mq 286,00
piano primo	mq 370,00	100 %	mq 370,00
Superfici secondarie:			
portico piano terra	mq 90	30 %	mq 27,00
corte esclusiva (fino a 100)	mq 100	10 %	mq 10,00
corte esclusiva (oltre a 100)	mq 345	5 %	mq 17,25
area antistante (oltre a 100)	mq 170	5 %	mq 8,50

**Superficie commerciale totale:** arr. **Mq 719,00**



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione** fabbricato storico, anno di costruzione non desumibile

#### Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco : Il Comune di Moniga del Garda, dopo una ricerca negli archivi, comunica in data 23/10/2023 di non aver nessuna pratica depositata in riferimento agli immobili Mapp 3 e 12 pertanto non è desumibile la conformità urbanistica (recuperata solo la P.E. 65/2004 riferita al Mapp. 9, immobile Nr 1 di 2).

Il Comune di Moniga rilascia il **CDU** dei sedimi su cui si trovano gli immobili Mapp 3 e l'area antistante Mapp. 12 oggetto di valutazione con Prot. N. 7370 in data 04.09.2023 dove certifica che l'area, nel vigente P.G.T. ricade nella seguente zona:

**Mapp 3 del Fg 01:** in zona “B6 – Edilizia residenziale rada” regolata dall’art. 40 delle N.T.A. del P.G.T. vigente

**Mapp 12 del Fg 01:** in zona “B6 – Edilizia residenziale rada” regolata dall’art. 40 delle N.T.A. del P.G.T. vigente

X Fonte documentazione visionata Documentazione dal Comune di Moniga del Garda

X Data verifica urbanistica 04/09/2023

#### Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

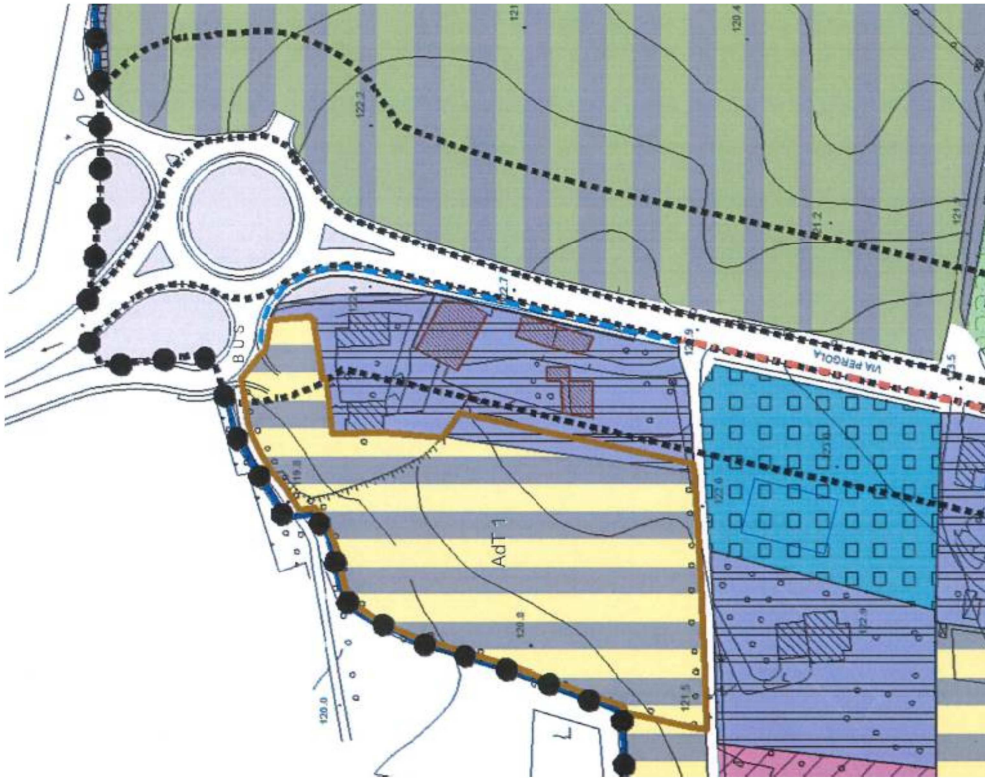
**PGT** L'area su cui ricade il Mapp 3, come indicato nel CDU, è classificata nel piano urbanistico vigente nel Comune di Moniga del Garda (P.G.T.) in zona “B6 – Edilizia residenziale rada” ed è regolata dall’art. 40 delle NTA.

I fabbricati invece ricadono in “Edifici di interesse storico e architettonico esterni al centro storico” regolato dall’art 34 delle NTA.

**NTA** Norme tecniche di attuazione art 40 B6 – Edilizia residenziale rada  
Norme tecniche di attuazione art 34 A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico



# Stralcio P.G.T.



## LEGENDA

- ● Confine comunale
- Aggiornamento cartografico provvisorio all'ottobre 2019
- ||| Lago di Garda
- Corsi d'acqua
- ... Delimitazione centro storico
- Delimitazione centro abitato
- ■ Edifici di interesse storico e architettonico esterni al centro storico

### Tessuto residenziale

- A1 - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico
- B1 - Edilizia residenziale consolidata intensiva
- B2 - Edilizia residenziale consolidata
- B3 - Tessuto urbano consolidato, con criticità paesaggistica
- B4 - Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente e per alloggi economico-popolari
- B5 - Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato
- ■ B6 - Edilizia residenziale rada
- B7 - Tessuto urbano a prevalenza di verde privato





## **Limitazioni urbanistiche**

X Vincoli urbanistici	Sono presenti
X Vincoli ambientali	Sono presenti
X Vincoli paesaggistici	Sono presenti

ELENCO DEI VINCOLI - DOCUMENTO DI PIANO del Comune di Moniga del Garda (BS)

**TAVOLA N. 1 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI**

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

**TAVOLA N. 5 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**RILEVANZA PAESISTICA E COMPONENTI IDENTIFICATIVE,  
PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

- Percorsi ciclopeditoni in progetto + punti di vista di Secondo Livello

**TAVOLA N. 6 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**SINTESI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**

- Sensibilità paesaggistica media (classe 3)

**TAVOLA N. 4**

**VINCOLI AMMINISTRATIVI**

- Fascia di rispetto allevamenti agricoli + fascia di rispetto 30 mt

**TAVOLA N. 5**

**USO DEL SUOLO**

- Edificio di interesse storico architettonico, suolo non trasformato: incolto



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione del Comunale di MONIGA DEL GARDA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione, per le seguenti motivazioni:

Il Comune di Moniga del Garda, dopo una ricerca negli archivi, ha comunicato di non aver reperito alcun titolo edilizio relativo all'immobile e pertanto non è possibile desumere la conformità urbanistica. Per poter verificare la conformità o non conformità urbanistica di un immobile, la normativa permette di espletare tale verifica reperendo la planimetria catastale di primo impianto (Art 10 comma 1 lettera D n. 1 del D.L. 76/2020 convertito in Legge il 11/09/2020 n. 120).

Nel caso specifico però lo stato di fatto dei luoghi non risulta conforme all'Elaborato planimetrico (unico elemento disponibile in catasto) in quanto alcune porzioni di fabbricato, contigue o isolate, sono stati demoliti e ad oggi non risultano presenti nello stato di fatto rilevato.

Inoltre non è possibile desumere con certezza il posizionamento delle partizioni interne e la destinazione d'uso dei singoli vani in quanto non sono state reperite schede catastali poiché, a suo tempo, i fabbricati erano stati accatastati come categoria "F3 Unità in fase di costruzione" e pertanto privi di planimetria catastale.

Inoltre si dà atto che sono state eseguite alcune manutenzioni negli anni passati ma presso il Comune di Moniga del Garda non risultano presenti Titoli Edilizi autorizzativi. Tali lavori hanno interessato nel fabbricato più grande (Palazzo Trevisago) alcuni solai, il tetto con rifacimento di orditura primaria e secondaria e nuovo cordolo in CA, al piano primo nuovi setti e contro pareti laterali, risanamento di pilastri, nuova porzione di scala in C.A. tramezze per formazione di n. 2 vani. Nel fabbricato più piccolo (ex stalle) la manutenzione ha interessato il tetto e presumibilmente negli anni anche porzioni di facciata prospiciente il cortile interno con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo in quanto risultano più di recente fattura.

Le opere realizzate non sono di manutenzione ordinaria bensì di manutenzione straordinaria che necessitano di titolo autorizzativo e di relazione tecnica asseverata da parte di tecnico abilitato. Inoltre gli immobili ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e gli edifici sono di interesse storico architettonico.



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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica sono

Le difformità segnalate risultano essere presumibilmente sanabili attraverso una apposita pratica edilizia in sanatoria, vincolata però dall'ottenimento di parere favorevole da parte della Sovrintendenza di Brescia in quanto i beni ricadono in area soggetta a Vincolo paesaggistico.

I costi per la pratica vengono quantificati in € 30.000,00 oltre oneri di legge e accessori.

La spesa indicata è una stima calcolata alla data del presente rapporto di valutazione; il costo effettivo potrà essere quantificato solo al momento della presentazione ufficiale delle varie pratiche e dell'incarico ai vari professionisti disponibili al momento e dal costo esposto dagli stessi e a seconda degli oneri o sanzioni richieste al momento dal Comune di Moniga del Garda.

La sanzione ad oggi per la presentazione del permesso di costruire in sanatoria è pari ad un minimo di € 516,00 + 2 marche da bollo da € 16,00 cadauna oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo di costruzione calcolate e richieste al momento di presentazione della pratica al Comune di Moniga del Garda (BS) e variabili.



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di MONIGA DEL GARDA (F373) (BS)  
Via PERGOLA 83

Identificativi catastali **Fabbricati**

Catasto fabbricati

Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 3, Nat. F/3, unità in corso di costruzione

Particella corrispondente al catasto terreni

Foglio 1, Mappale 3 classamento ENTE URBANO superficie 1.013 mq

**Area verde**

Catasto terreni MONIGA DEL GARDA (F373) (BS)

Foglio 1, Mappale 12, qualità vigneto, di classe 1, superficie 200 mq

Redditi dominicale euro 2,84 e agrario euro 1,60

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

Da siti web abilitato

Elenco documentazione visionata

Visura storica catasto terreni

Visura storica per immobile al catasto fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro:

Data verifica catastale 23/08/2023



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Lo stato di fatto dei luoghi non risulta conforme sia all'Estratto di mappa catastale che all'Elaborato Planimetrico (unico elemento disponibile in catasto) in quanto alcuni elementi strutturali e volumetrici accatastati sono stati demoliti e ad oggi non risultano presenti nello stato di fatto rilevato.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale tramite procedura "Tipo Mappale" per la correzione della mappa catastale e tramite procedura "DocFa" per la correzione dell'elaborato planimetrico.

Il costo della pratica necessaria si stima in € 2.000,00 oltre oneri di legge e accessori.



### 4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

#### Inquadramento della titolarità

**Titolo di provenienza** ATTO DI ACQUISTO in data 26 novembre 1976  
N. Rep 26502 e N. Racc 9119 Notaio OMISSIS  
registrato a Salò (BS) Volume 129 n. 4164 registrato in data 02/12/1976  
Voltura n. 14279 in atti dal 10/06/1981

Per la provenienza nel ventennio si veda la relazione ventennale del Notaio OMISSIS, desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

X Quota di proprietà OMISSIS  
Per la quota pari ad 1/1

#### Condizioni limitanti

Servitù no  
X Vincoli si, capitolo 5  
 Oneri no  
 Pesì no  
X Gravami si, capitolo 6  
 Altro no

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

x Libero  
 Occupato

**Certificato anagrafico** Nel "certificato contestuale di residenza, di stato civile" risulta che l'esecutato OMISSIS risulta essere di stato libero per decesso del coniuge OMISSIS



## **5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Dal "DOCUMENTO DI PIANO" del Comune di Moniga del Garda (BS)

Si evincono i seguenti vincoli:

**TAVOLA N. 1 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI**

- Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

**TAVOLA N. 5 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**RILEVANZA PAESISTICA E COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

- Percorsi ciclopedonali in progetto + punti di vista di Secondo Livello

**TAVOLA N. 6 - PIANO DEL PAESAGGIO**

**SINTESI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**

- Sensibilità paesaggistica media (classe 3)

**TAVOLA N. 4**

**VINCOLI AMMINISTRATIVI**

- Fascia di rispetto allevamenti agricoli + fascia di rispetto 30 mt

**TAVOLA N. 5**

**USO DEL SUOLO**

- Edificio di interesse storico architettonico, suolo non trasformato: incolto



## **6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente valutazione immobiliare, al catasto fabbricati e terreni, Sezione urbana Foglio 1 Mappali 3 e Mappale 12 sono sottoposti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 28221/4837 DEL 08/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

**ISCRIZIONE NN. 50375/8900 DEL 18/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

**ISCRIZIONE NN. 32884/5616 DEL 07/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

Questa Iscrizione grava solamente sul bene Sez. Urbana NCT Foglio 1 Mappale 3

**ISCRIZIONE NN. 33287/5693 DEL 09/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da Decreto Ingiuntivo

Questa Iscrizione grava solamente sul bene Sez. Urban NCT Foglio 1 Mappale 3

**TRASCRIZIONE CONTRO N. 22343 del 23/05/2023 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/04/2023 numero di repertorio 3542** emesso da ufficio giudiziario Corte D'appello di Brescia a favore di OMISSIS gravante sul bene in oggetto.

### **ATTO DI INTERVENTO**

OMISSIS , rappresentata da OMISSIS,

rappresentata e difesa dall'OMISSIS, interviene in data 12 settembre 2023 e chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate.

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione del Notaio OMISSIS





## 7. Analisi estimativa

### Calcolo valore locativo

Non è possibile determinare un valore locativo degli immobili in quanto allo stato attuale gli immobili risultano non essere agibili e quindi non affittabili.

### Utilizzo della valutazione

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni di 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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all’appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è **indicabile nel 80%** del più probabile valore di libero mercato dello stesso.



<b>Assunzioni limitative</b>	Nessuna
<b>Condizioni limitative</b>	Nessuna

### 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. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima con parametro al metro quadro
  - 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

### Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci dei fabbricati, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario. Si è applicato il criterio di valutazione indicato consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel primo semestre del 2023, sia il listino ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia nel Listino anno 2023.

Inoltre si è confrontato il lotto in esame con le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, siti web, ecc.).

Considerando tutti i fattori sopra citati e tenendo conto che si tratta di un fabbricato ad oggi sostanzialmente al rustico, si è ottenuto il **valore di mercato pari a 650,00 €/mq.**

La stima viene effettuata partendo dal valore medio indicato nelle tabelle Omi e ProBrixia per le abitazioni civili della zona e considerando che i fabbricati sono completamente da ristrutturare e da completare con impianti, infissi, pavimentazione e tutto ciò che si renderà necessario per ottenere l'agibilità degli stessi, compresi quindi i costi di progettazione, direzione lavori, sicurezza, oneri, contabilità, collaudo, pratica paesaggistica, ecc.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO NR. 2 di 2

Immobili identificati in mappa al Comune di MONIGA DEL GARDA (F373) - Provincia di BRESCIA

Via PERGOLA 83

Identificativi catastali **Fabbricati n. 2**

Catasto fabbricati

Sez. Urb. NCT, Foglio 1, Mappale 3, Nat. F/3, unità in corso di costruzione

Particella corrispondente al Catasto terreni

Foglio 1, Mappale 3 classamento ENTE URBANO superficie 1.013 mq

**Area verde**

Catasto terreni MONIGA DEL GARDA (F373) (BS)

Foglio 1, Mappale 12, qualità vigneto, di classe 1, superficie 200 mq

Redditi dominicale euro 2,84 e agrario euro 1,60

### VALORE COMMERCIALE somma dei due FABBRICATI

Superficie principale:	piano terra	mq	286,00	100 %	mq	286,00
	piano primo	mq	370,00	100 %	mq	370,00

Superfici secondarie:

portico piano terra	mq	90	30 %	mq	27,00
corte esclusiva (fino a 100)	mq	100	10 %	mq	10,00
corte esclusiva (oltre a 100)	mq	345	5 %	mq	17,25
area antistante (oltre a 100)	mq	170	5 %	mq	8,50

**Superficie commerciale totale:** arr. **Mq 719,00**

### Calcolo valore

€/mq 650,00 (più probabile valore mercato al m<sup>2</sup>) x 719,00 m<sup>2</sup> = € 467.350,00



## **VALORE COMMERCIALE AREA VERDE**

Superficie: area a verde Mq 200,00

### **Calcolo valore**

€/mq 4,07 (tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevoli per l'anno 2023 al mq)  
x 3 (rivalutato\*) x 200,00 mq = € 2.442,00

\*Viene rivalutato il costo al mq con un coefficiente pari a "x 3" visto e considerato la superficie e l'estensione del terreno rispetto ai VAM della zona riferiti a zone agricole, mentre il bene oggetto di stima ricade in un contesto residenziale.

### **SOMMA DEI VALORI**

Sommatoria dei valori:

- N. 2 fabbricati	= viene di fatto quantificato in arr.	€ 467.350,00
- Area verde	= viene di fatto quantificato in arr.	€ 2.442,00
<b>Totale valori</b>	=	<b>€ 469.792,00</b>

A detrarre costi per regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati in € 30.000,00 + 2.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** risulta quindi, arrotondato = € 437.800,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata al 80%**

Risultato valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in, arrotondato,  
= € 350.000,00

(diconsi Euro trecentocinquantamila/00)



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo: GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

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

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

*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 25/10/2023



*Ottavia Zanetti*



## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- ◆ Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
- ◆ Titoli autorizzativi dal Comune, CDU e Risposta dal Comune
- ◆ Normativa urbanistica: PGT - NTA - Elenco dei vincoli
- ◆ Ricerca Agenzia delle Entrate
  - Estratto mappa catastale
  - Elaborato Planimetrico con elenco sub
  - Visura storica Mapp 3 catasto fabbricati
  - Visura storica Mapp 3 catasto terreni
  - Visura storica Mapp 12 catasto terreni
- ◆ Rilievo dei luoghi
- ◆ Elenco delle formalità ipotecarie - aggiornamento
- ◆ Copia atto di compravendita
- ◆ Ricerca in Anagrafe comunale
- ◆ Certificazione notarile (citata nella Relazione, già presente in atti)
- ◆ Interventuti
- ◆ Vam - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevoli per l'anno 2023 al m<sup>2</sup>
- ◆ Omi - Ag. Entrate – quotazione

