

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. 638/2021

LOTTO N°7

Giudice delegato:

Dott. ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

Omissis

Rappresentato dagli Avvocati

Omissis

Esecutati:

Omissis

In qualità di proprietari

Rappresentato dall'Avvocato

N.N

Intervenuti alla data di stima

N.N.



Esperto incaricato**Arch. Luisa Dordoni**

Via del Camposanto, 14 – Bovezzo (Bs)

CF: DRDLSU70R68B157R

Tel +39 347 8827598

Mail luisa.dordoni@tiscali.it

Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851

Arch. Luisa Dordoni

**Date**

Nomina dell'esperto	14 aprile 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04 maggio 2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	13 agosto 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	13 settembre 2022

Identificazione dei lotti**LOTTI****Descrizione sintetica**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono ubicate nel Comune di Villa Carcina (Bs) in via Fontane nr 4, 7 e 14, e nel Comune di Manerba del Garda (Bs) in via Catullo. Trattasi di immobili con destinazione residenziale ed un negozio per quanto riguarda quelli siti nel comune di Villa Carcina, ed immobili con destinazione residenziale, un'autorimessa e porzioni di aree urbane per quanto riguarda quelli siti nel Comune di Manerba del Garda (Bs).

In seguito al sopralluogo, è stato possibile, visto lo stato di fatto ed in relazione all'utilizzo delle varie unità immobiliari, identificare la seguente suddivisione in lotti:

IMMOBILI in VILLA CARCINA

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
1	Fg.8 Part.36 Sub.1	A/4	Appartamento PT	Omissis
2	Fg.8 Part.36 Sub.2	C/1	Negozio al piano terra	Omissis
3	Fg.8 Part.36 Sub.3	A/4	Appartamento al PT-1-2	Omissis
4	Fg.8 Part.34 Sub.1	A/4	Appartamento al PT	Omissis
5	Fg.8 Part.34 Sub.2	A/4	Appartamento al PT	Omissis
6	Fg.8 Part.34 Sub.4	A/4	Appartamento al PT	Omissis

IMMOBILI in MANERBA DEL GARDA

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
7	Fg.1 Part.7570 Sub.8	A/2	Appartamento al Piano Primo	1/2 Omissis 1/2 Coniuge di Omissis (non eseguita)
8	Fg.1 Part.7570 Sub.6	A/3	Appartamento al Piano Primo	1/2 Omissis 1/2 Coniuge di Omissis (non eseguita)
	Fg.1 Part.7570 Sub.13	Area urbana	PT	

Si procede alla stesura dei relativi Rapporti di Valutazione

ANALISI ESTIMATIVA LOTTO 7

Identificativi catastali

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

Sez.Urb. NCT Fg.1 Part.7570 Sub.8 viale Catullo nr 8, piano 1, Cat.A/2,classe 2, vani 5, RC 296,96 Euro, Superficie 59 mq; totale escluse aree scoperte 49 mq	
Quota di proprietà	1/2 Omissis 1/2 Omissis(non eseguita)
Diritto di proprietà	1/2 Proprietà in regime di separazione dei beni (come da atto di matrimonio)
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile (LOTTO 7)

LOTTO 7	
Quota di proprietà	1/2
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile
Più probabile valore in libero mercato LOTTO 7	26.600,00 € (ventiseimilaseicento/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) LOTTO 7	24.800,00 € (diconsi euro ventiquattromilaottocento/00)

Audit documentale e Due Diligence

CONFORMITÀ EDILIZIA	Non è stato possibile verificare	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
CONFORMITÀ CATASTALE		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
CONFORMITÀ TITOLARITÀ		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO** Omissis;



Si precisa inoltre :

Alla data del 12/08/2022, da **“Ispezione Ordinaria”** effettuata alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare** risulta la non **sussistenza** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico dell' esecutato Sig. *Omissis* (All. 3)

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	13
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	13
7.	Analisi estimativa	13
8.	Riepilogo dei valori di stima	16
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	18
11.	Bibliografia	18

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 14 aprile 2022: Nomina dell'esperto.
- 04 maggio 2022: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 12 maggio 2022: Richiesta planimetrie catastali
- 19 maggio 2022: Richiesta visure catastali
- Maggio 2022: Richiesta copie atti di provenienza c/o Notai e Archivio Notarile
- 13 Maggio 2022: Presentazione istanza telematica per accesso agli atti al Comune di Villa Carcina (atti ricevuti)
- 19 e 26 maggio 2022: Richiesta accesso agli atti Comune di Manerba del Garda
- 10 giugno 2022: presentazione Istanza Agenzia delle Entrate per ricerca Planimetria catastale immobile sito in Manerba del Garda Fg 1 Mapp.7570 Sub.6 (mancante)
- 11 giugno 2022: Invio raccomandata per Comunicazione data sopralluogo agli esecutati
- 22 giugno 2022: Sollecito al Comune di Manerba per accesso agli atti (superati termini di legge)
- 18 luglio 2022: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Manerba del Garda (Bs)
- Dal 19 luglio 2022 al 12 agosto 2022: Stesura perizia di stima
- 12 agosto 2022: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 13 agosto 2022: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

2. Inquadramento dell'immobile – LOTTO 7 (Fg.1 Part.7570 Sub 8_MANERBA DEL GARDA)

Trattasi di unità immobiliare inserita al Piano Primo di un immobile sito in viale Catullo nr 8 (via Silvella) nel comune di Manerba del Garda. La zona nella quale è collocato si trova all'estremità nord del territorio comunale, al confine con il territorio di San Felice del Benaco, verso lago rispetto alla strada principale. Trattasi di zona: "Ambito territoriale riservato ad aziende ricettive all'aria aperta" (vedi P.G.T.)

Detto immobile, edificato nel 1968 in forza della Licenza di Costruzione *Omissis*, come dichiarato nell'atto di acquisto del Sub. 6 (appartenente allo stesso edificio e speculare al sub. 8 oggetto di valutazione).



L'immobile è accessibile attraverso una strada sterrata che da viale Catullo (chiamata anche via Silvella) che conduce al lotto sul quale insiste, ed è composto da quattro unità immobiliari (due appartamenti a piano terra e due al piano primo) tutti dotati di porzione di corte esclusiva.

Nell'atto di acquisto del Sub. 8 (atto di compravendita *Omissis*), viene segnalato il diritto di passaggio pedonale e carraio su tale strada.

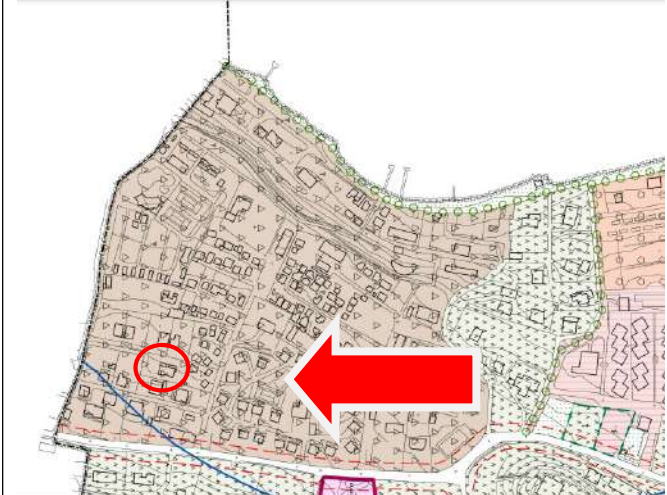
La porzione porzione di corte esclusiva, posta ad ovest dell'immobile è gravata da diritto di passaggio carraio e pedonale a favore degli appartamenti posti sul lato sud dell'immobile (ex mapp. 2053 sub. 1 e 3). Vedi planimetria catastale.

Si procede ad un inquadramento dell'immobile ed analisi del segmento di mercato complessivo, per poi procedere alla singola descrizione delle unità che formano i vari lotti.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Provincia	Brescia	
	Comune	Manerba del Garda	
	Frazione	--	
	Località		
	Quartiere		
	Via/Piazza	Viale Catullo / via Silvella	
	Civico n.	8	
	Urbana		Centrale
			Semicentrale
		X	Periferica
	Extra-urbana		Agricola
		Industriale	
		Artigianale	
		Residenziale	


MAPPA_ ESTRATTI P.G.T. Piano delle Regole



Sistema turistico alberghiero

- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico alberghiera
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico alberghiera interessati da pianificazione attuativa in itinere
- Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente turistico alberghiera
- Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive alla aria aperta campeggi
- Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive alla aria aperta villaggi turistici

T01.A PdR_ Rev.2_ Riferimento NTA Art. 47



- Bellezze di insieme DM 25 febbraio 1967 (art. 136, c.1, l. c e d D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
- Bellezze di insieme DM 7 gennaio 1959 (art. 136, c.1, l. c e d D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
- Bellezze di insieme DM 24 marzo 1976 (art. 136, c.1, l. c e d D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)

T02_ DdP Rev.2 Sistema dei Vincoli





Tavola T01AP Quadro ricognitivo e conoscitivo analisi paesistica

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobile		Libero
		X	Occupato da famigliari della proprietà
	Titolarità terreno	X	Proprietà
			Convenzione

ESISTENZA VINCOLI	X	SI
		NO

DESTINAZIONE	X	residenziale
		<i>direzionale- terziario</i>
		<i>commerciale</i>
		<i>turistico-ricettivo</i>
		<i>industriale-artigianale</i>
		<i>sportiva</i>
		<i>agricolo</i>

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA-STRUTTURALE DELL'IMMOBILE	X	Muratura
	X	Cemento armato ordinario
		Cemento armato prefabbricato
		acciaio
		Legno
		misto

TIPOLOGIA IMMOBILIARE		terreno
	X	fabbricato
		nuovo
		ristrutturato
		seminuovo
	X	usato
		rudere
		indipendente
	X	In corte
		residenziale
	direzionale-terziaria	
	commerciale	
	Turistico-ricettivo	
	Industriale-artigianale	
	Attività sportiva	
	agricola	

TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATI		Fabbricato storico
		Fabbricato singolo
		Fabbricato in linea
		Fabbricato rurale
		Fabbricato a schiera
	X	Fabbricato in corte
		Fabbricato a torre



		Fabbricato tipico	
TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI	X	Appartamento	
		Appartamento (attico)	
		Appartamento (loft)	
		Appartamento in sottotetto ricavato da recupero abitativo	
		villa	
		Villino	
		Villetta a schiera	
		Autorimessa (garage/box)	
		Posto auto coperto (fabbricato)	
		Posto auto coperto (tettoia)	
		Posto auto scoperto	
		Cantina (locale di sgombero)	
		Deposito	
		negozio	
	ristorante		
	bar		
	Ufficio		
DIMENSIONE	X	Piccola	
		Media	
		Grande	
CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	Lato acquirente	X	privato
		X	società
			cooperativa ente
	Lato venditore	X	privato
			società
			cooperativa ente
	Motivo acquisto		prima abitazione
			seconda abitazione
		X	investimento
	Intermediari	X	si
		no	
FORMA DI MERCATO		Concorrenza monopolistica	
	X	Concorrenza monopolistica ristretta	
		oligopolio	
		monopolio	
		Monopolio bilaterale	
FILTERING	X	assente	
		up	
		down	
FASE DI MERCATO	X	<i>Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)</i>	
		<i>Espansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta)</i>	
		<i>Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire)</i>	
		<i>Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono)</i>	

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO 7 _Fg.1 Part. 7570 Sub. 8

Unità immobiliare al piano primo di edificio residenziale adibito a casa vacanza



In data 18/07/2022 si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Alle operazioni peritali ha partecipato il Sig. *Omissis*, figlio di *Omissis*.

L'immobile, del quale è facente parte l'unità immobiliare identificata al sub.8, Mapp. 7570 Fg.1 è ubicato nel Comune di Manerba del Garda (Bs), in zona definita "Ambito territoriale riservato ad aziende ricettive all'aria aperta" nel PGT. La destinazione dello stesso è residenziale (uso casa vacanza).

L'unità immobiliare si colloca a piano primo, lato nord, dell'edificio appartenente al mapp. 7570. Come sopra detto, la particella è accessibile da strada viale Catullo (anche detta via Silvella) da una strada sterrata sulla quale insiste diritto di passaggio pedonale e carraio (come da atto di compravendita *Omissis*).

Al piano terra, l'unità immobiliare oggetto di valutazione è dotata di corte esclusiva di circa 120 mq. Da detta corte, si accede alla scala esterna (esclusiva) che conduce al balcone dal quale si accede all'appartamento. Il balcone, posto ad est dell'immobile, si accede all'unità, attraverso una porta-finestra che conduce direttamente nel soggiorno pranzo. Dalla stanza soggiorno, dotata anche di porta-finestra verso nord, si accede direttamente alle altre stanze dell'appartamento, cottura, bagno e due camere, senza disimpegno. Tutte le stanze sono dotate di finestra.

Da sopralluogo si rileva che l'unità immobiliare non è stata oggetto di interventi di ristrutturazione importanti dall'epoca di costruzione (1968). I serramenti sono in legno con vetro semplice, con ante esterne in legno. Relativamente agli impianti, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento; la produzione acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico collocato in bagno. E' stata installata una stufa a pellet nella zona soggiorno. Tutti gli altri impianti (idraulico, elettrico e sanitario) risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (1968) e pertanto rispondenti alla normativa vigente al momento di costruzione dello stesso. Lo stato di manutenzione dei beni oggetto di stima risulta buono; immobile da ristrutturare.

Dal punto di vista strutturale trattasi presumibilmente di edificio con struttura a travi e pilastri con tamponamenti in laterizio e orizzontamenti in latero-cemento.

L'immobile gode di buona posizione e vista, infatti dal balcone è possibile vedere il lago e la Rocca di Manerba in direzione sud-est, ed il Monte Baldo in direzione nord-est.

Riepilogo superfici:

- Superficie lorda PIANO PRIMO: **45,00 mq circa escluse aree scoperte**
- Superficie BALCONE: **12,00 mq circa**

CONFINI Alloggio	Nord	Affaccio su corte esclusiva
	Ovest	Affaccio su corte esclusiva a.u.i.u. stesso immobile.
	Est	Affaccio su corte comune
	Sud	Adiacenza con a.u.i.u.

CONSISTENZA	Rilievo	X	Interno e esterno
			Solo Esterno
	Desunto graficamente da	X	Planimetria catastale
			Elaborato grafico (atto autorizzativo)
			Elaborato grafico (generico)
	Criterio di misurazione	X	SEL – Superficie Esterna Lorda
			SIL – Superficie Interna Lorda
	X	SIN – Superficie Interna Netta	
Data del sopralluogo			18/07/2022

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE	X	Fabbricato costruito nel 1968
		Fabbricato ante '67

TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI	ELENCO		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
	Documentazione visionata		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
			Alla data del 12 agosto 2022 non è ancora stato possibile accedere all'Ufficio tecnico del Comune di Manerba del Garda (Bs)
Data verifica urbanistica			--



SITUAZIONE URBANISTICA	Strumento urbanistico		P.g.t.	
	Convenzione urbanistica			
X				No
Cessione diritti edificatori				Si
	X			No

LIMITAZIONI URBANISTICHE	X	Vincoli urbanistici
	X	Vincoli ambientali - geologici
	X	Vincoli paesaggistici

--



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villa Carcina (Bs) in data 10/06/2022 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione in quanto trattasi di immobile edificato ante '67 ed in riferimento al quale non sono state rilevate pratiche edilizio-urbanistiche successive a tale data.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la regolarizzazione sono quantificati in :

Note:

- Alla data del 12 agosto 2022 non è stato possibile accedere agli atti urbanistici presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda in quanto, nonostante sia stata inoltrata richiesta di accesso agli atti in data 22 e 26 maggio 2022, siano stati inoltrati solleciti in data 22 giugno e 14 luglio 2022, il tutto a mezzo mail pec, siano stati effettuati tentativi di sollecito telefonico, non è stata ricevuta nessuna risposta.
- **Pertanto NON È STATO POSSIBILE ACCERTARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA**



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

LOTTO 7:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 1 Part. 7570, Sub.8, viale Catullo n.8, P. 1, Cat. A/2 cl.2 vani 5, RC 296,96 Euro, Sup.: 59 mq, Totale escluse aree scoperte: 49 mq

Elenco documentazione visionata:

- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa

Data verifica catastale: **19/05/2022**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, 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:

Note:



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

TITOLO DI PROVENIENZA	<i>Atto di compravendita Omissis</i>		
	<i>Usufrutto</i>		Si
		X	No
	<i>Nuda proprietà</i>		Si
X		No	

CONDIZIONI LIMITANTI	<i>Servitù</i>	X	Si
			No
	<i>Vincoli</i>		Si
		X	No
	<i>Oneri</i>		Si
		X	No
	<i>Pesi</i>		Si
		X	No
	<i>Gravami</i>		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.8 MAPP.7570 FG.9	<i>Occupazione</i>		<i>Locato</i>
		X	<i>Occupato da un familiare dell'esecutato</i>
		<i>Tipo di contratto</i>	
		<i>€/anno</i>	
		<i>Rata</i>	
		<i>Durata in anni</i>	
		<i>Scadenza contratto</i>	
		<i>Estremi registrazione</i>	

I CONTRATTI DI CUI SOPRA		Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

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

- *nessuno*

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

- *nessuno*

7. Analisi estimativa

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.

Basi del valore



Viene assunto come base di valutazione il "più probabile valore di mercato" determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)
- L'immobile è collocato in zona semi centrale del territorio comunale di Manerba del Garda, al confine con San Felice del Benaco. Manerba del Garda, è uno dei comuni appartenenti al comprensorio denominato Valtenesi e si trova nella zona sud del lago di Garda, costa bresciana. Trattasi di uno dei territori più prestigiosi dal punto di vista naturalistico della zona del Garda, dotato anche di forte connotazione storico artistica, risulta essere particolarmente apprezzato sia dal punto di vista turistico, che residenziale e commerciale. Il comune di Manerba del Garda si trova a circa 5 km dal casello autostradale A4 di Desenzano, dove si trova anche la fermata della stazione dei treni più vicina (sulla linea Milano-Venezia) ed a circa 15 km da Salò. Risulta facilmente raggiungibile dal capoluogo bresciano attraverso la tangenziale sud. Il territorio comunale, nella zona centrale, è dotato di tutti i servizi necessari ad un abitato di tali dimensioni (la popolazione attualmente censita come residente è di circa 5000 abitanti). Scuole, uffici pubblici, esercizi di vicinato e grande distribuzione raggiungibili in pochi minuti in macchina. Gli elementi di maggior pregio sono certamente le caratteristiche territoriali, sia della zona a lago (si segnala la spiaggia della Romantica, di Pisenze e la Rocca di Manerba), sia nell'entroterra.

La zona in particolare dove sorge l'immobile è, come sopra detto, adibita principalmente a strutture ricettive all'aperto, pertanto si presta in particolare per la permanenza estiva. Questo comporta che le condizioni di servizi di vicinato cambiano radicalmente in funzione della stagione. In stagione estiva, i servizi di vicinato sono aperti e facilmente raggiungibili anche a piedi. In inverno e stagioni intermedie risulta zona piuttosto isolata che costringe all'uso dell'automobile per raggiungere negozi ed altro.

Pertanto relativamente alle caratteristiche estrinseche, relativamente all'immobile verranno valutate in qualità di immobile con prevalente attitudine turistica; inoltre si rileva che nel territorio di Manerba è presente una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

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.	Si
	No

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 criterio di valutazione MCA.

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare di Brescia, dall'Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

FONTE	Valore di mercato RESIDENZIALE €/mq	
	minimo	massimo
Borsa Immobiliare di Brescia – Probrixia Listino: 1-2022 Manerba del Garda (Bs) - Abitazioni: Agibile 2	1030	1120
Agenzia delle Entrate – Zona Semi-centrale – C1 –Residenziale Anno 2021 – Semestre 2 – Abitazioni di tipo economico – Stato conservativo NORMALE	1600	2150
Borsino immobiliare – Manerba del Garda - Zona semicentrale – Abitazioni in stabili di 2° fascia - 2022	1773	2085



Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalla verifica delle planimetrie catastali.

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ'

	Destinazioni d'uso	Sup. lorda	Sup. commerciale
PIANO PRIMO	Residenziale	45,00 mq	45,00 mq x 1,00 = 45,00 mq
	Balcone	12,00 mq	12,00 mq x 0,30 = 3,60 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE RESIDENZIALE = 48,60 mq			

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili residenziali assimilabili all'oggetto di stima: **1.150,00 €/mq**

CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:

- LOTTO 7_ IMMOBILE con dest. RESIDENZIALE:

Sup. comm.di stima X Quot. Media = 48,60 mq x **1150,00 €/mq** = 55.890,00 €

TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO 56.000,00 €

VALORE di MERCATO CORRISPONDENTE ALLA PORZIONE

DI PROPRIETÀ' OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA (1/2)

$(56.000,00 \times 0,5) = \underline{28.000,00}$ €

Il valore di mercato così ottenuto, viene ulteriormente **RIDOTTO DI UNA PERCENTUALE PARI AL 5%** in quanto la non completa titolarità dell'immobile oggetto di stima da parte dell'esecutata condiziona il valore da porre come base d'asta.

VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI PROPRIETÀ' STAGGITA:

LOTTO 7 = 28.000,00 x 0,95 = 26.600,00 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

N°Asta	Prezzo base	Anticipo	Rilancio medio	Int. su deposito	Imposta registro	Spese	Totale costi	Utile/perdita
1	26.600,00	2.660,00	266,00	266,00	2.394,00	1.000,00	30.526,00	- 14,76%
					Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016			

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (3%)

Libero mercato	Prezzo base	Imposta Registro calcolata sul valore catastale [(296,96+5%) x120] = 37.416,96/2=18.708,46	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	26.600,00	1.683,76	798,00	25.781,96	-8,20%



Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 14,76% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 8,20% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito si discosti del **6,56 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 7

= VALORE di MERCATO x 93,44 % = 26.600,00 x 93,44% = 24.855,04 € approssimabile a **24.800,00 €**

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 7

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 1 Part. 7570, Sub.8, viale Catullo n.8, P. 1, Cat. A/2 cl.2 vani 5, RC 296,96 Euro

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

- **€ 26.600,00** (diconsì *Euro ventiseimilaseicento/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta** viene di fatto quantificato in:

TOTALE approssimabile a **24.800,00 €** (diconsì *euro ventiquattromilaottocento/00*)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851

Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

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.

Arch. Luisa Dordoni



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 04/08/2022



Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Planimetrie, estratto mappa Fg.1 Part. 7570 Sub. 8, *Omissis*
3. *Omissis*

10. Bibliografia

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

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





Foto 1_Vista scala di accesso da corte privata



Foto 2_Vista da balcone verso sud-est (Rocca)



Foto 3_Vista accesso al balcone



Foto 4_Vista da balcone verso nord-est (Baldo)



Foto 5_Vista porta ingresso



Foto 6_Vista zona soggiorno



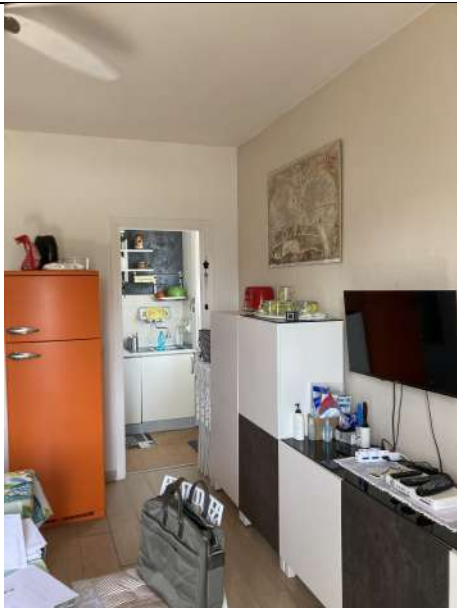


Foto 7_ Vista zona soggiorno



Foto 8_ Vista cucinino



Foto 9_ Vista cucinino



Foto 10_ Vista bagno



Foto 11_ Vista boiler



Foto 12_ Vista camera verso sud-est





Foto 13 Vista satellitare ingresso da via Silvela



Foto 14_ Vista satellitare ingresso da via Silvela



ALLEGATO 2

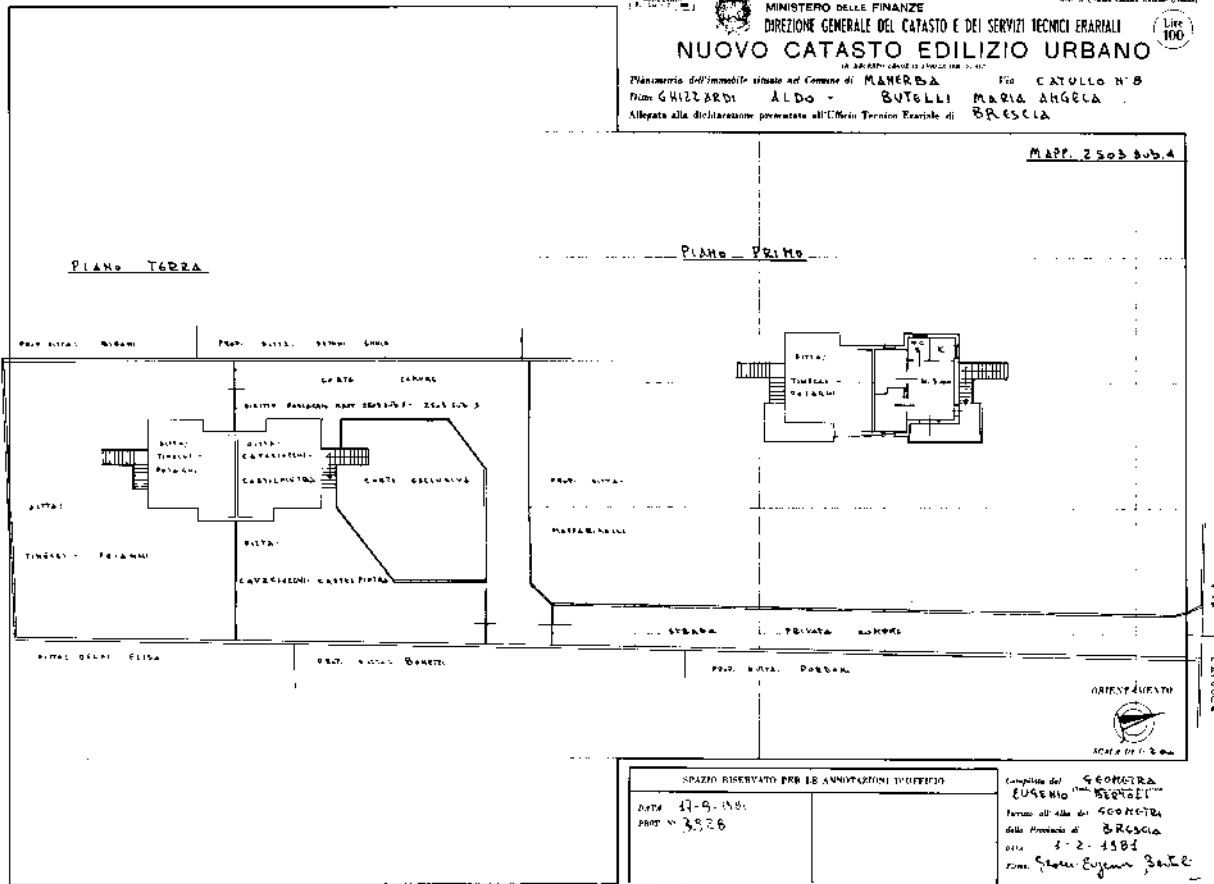




N=5047800

E=1620500

I Particella: 7570



Ultima planimetria in atti

