

**COMUNE: PADENGHE SUL GARDA (BS)**

**VIA MANARA 54**

**PROCEDURA 86/2023**

**OGGETTO: PERIZIA IMMOBILIARE**

**FOGLIO 07 MAPPALE 2745 SUB 01 CAT A/2 CL 02**

**FOGLIO 07 MAPPALE 2745 SUB 02 CAT A/2 CL 03**

**FOGLIO 07 MAPPALE 2745 SUB 03 CAT C/6 CL 02**

**FOGLIO 07 MAPPALE 2745 SUB 04 CAT C/6 CL 02**

**E PARTI COMUNI**



**& Studio tecnico**  
**PROGETTAZIONE**  
*DOTT. ALESSANDRO ING. FROSIO*

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BRESCIA N. 3290 – CONSULENTE TRIBUNALE DI BRESCIA N° 553/05  
STUDIO TECNICO: VIA VERONA N°230 - 25010 SIRMIONE (BS)  
TEL / FAX 030 / 91 92 41 (CELL. 329 / 73 76227) - *email* [alessandro.frosio@virgilio.it](mailto:alessandro.frosio@virgilio.it)  
C.F. FR5 LSN 72M 07D 284B - P.I. 022 885 809 84

Sirmione 20/07/2023

PROCEDURA IMMOBILIARE: 86/2023 Es. Immobiliari

CONFERIMENTO INCARICO: 09/05/2023

GIURAMENTO: 19/06/2023

UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA: 12/09/2023

Creditore Procedente	Esecutato
+++++	+++++
	+++++
	+++++
	+++++
	+++++
	QUOTA PROPRIETA' 50/100
	+++++
	+++++
	+++++
	+++++
	QUOTA PROPRIETA' 50/100

**IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA**

**COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA (BS)**

**VIA MANARA 54**

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.
07	2745	01	A2
07	2745	02	A2
07	2745	03	C6
07	2745	04	C6

**E PARTI COMUNI**

**NOTA BENE:**

**I DATI CATASTALI SOPRA RIPORTATI HANNO SUBITO UNA SERIE DI VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVA PER ALLINEAMENTO MAPPE IN VARI ANNI, E SONO DIVENTATI:**

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.
04	165	12	A7
04	165	13	A7
04	165	09	C6
04	165	11	C6

## E LE PARTI COMUNI SONO DIVENTATE

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.
04	165	14	BCNC
04	165	15	BCNC

## RISPETTIVAMENTE PARCO GIARDINO E PISCINA – BCNC OSSIA BENE COMUNE NON CENSITO



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/05/2023  
Ora: 15:45:50  
Numero Pratica: T307938  
Pag: 1 - Fine

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PADENGHE SUL GARDA	NCT	4	165		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	via luciano manara	54	T			POSTO AUTO COPERTO
10						SOPPRESSO
11	via luciano manara	54	T			AUTORIMESSA
12	via luciano manara	54	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via luciano manara	54	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	via luciano manara	54	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (PISCINA, RIPOSTIGLIO E SCALE) COMUNE AI SUB 12 E 13
15	via luciano manara	54	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB 9, 11, 12 E 13

Visura telematica

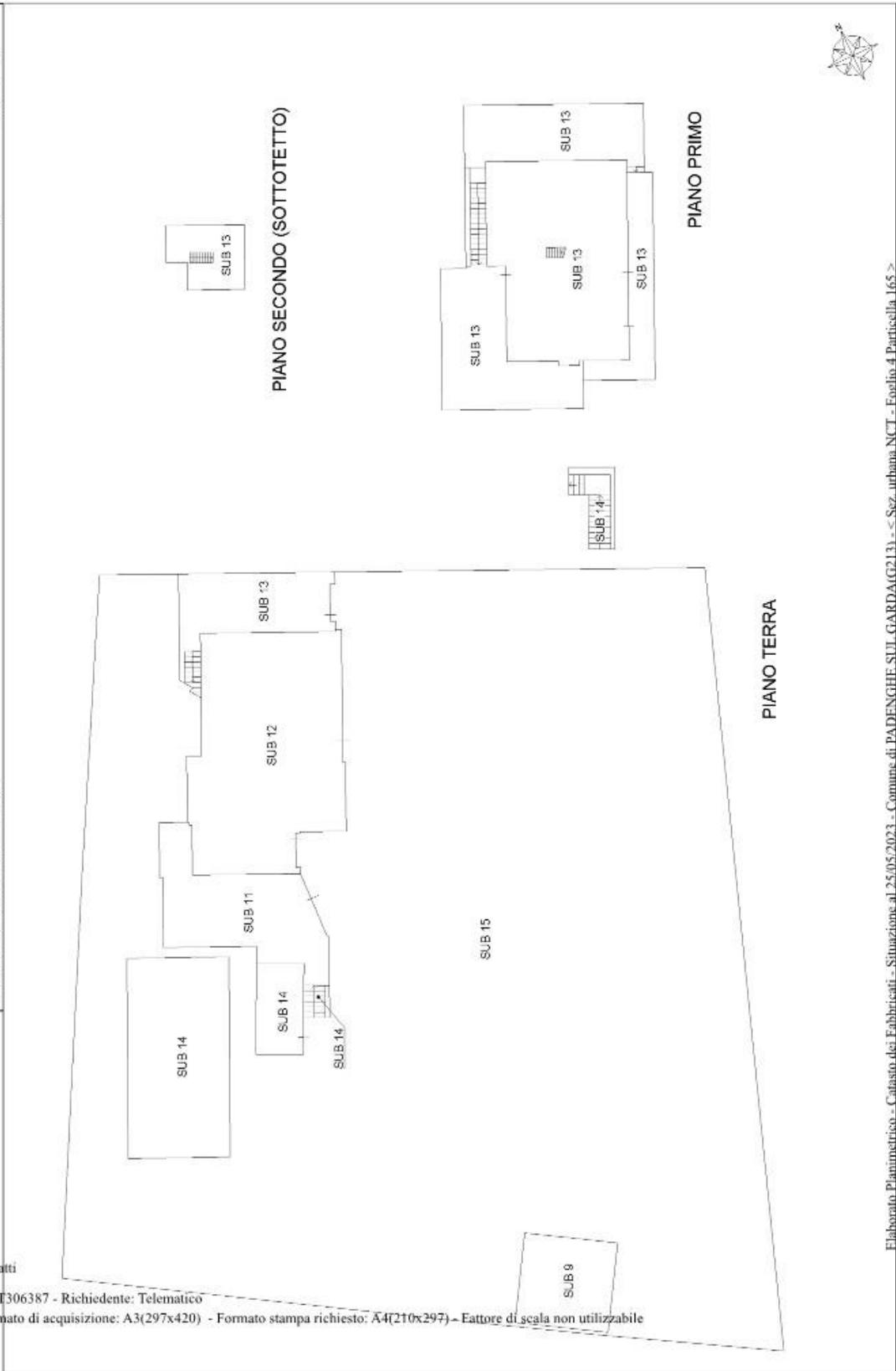
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: Ramoni Andrea	Inserito all'abo: geometri	Prov. Brescia	N. 3551
Comune di Padenghe sul Garda	Sezione: RCT	Foglio: 4	Particella: 155	Particella n.: 28/09/2020 del
Elaborazione grafica del subalterno			tipo Mappaia n. del	Scala : 200

Agencia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Brescia

Ultima planimetria in atti

Data: 25/05/2023 - n. T306387 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



## **CONFERIMENTO INCARICO E GIURAMENTO**

Con provvedimento **86/2023** Esecuzioni Immobiliari il FUNZIONARIO GIUDIZIARIO ha nominato il sottoscritto Ing. Frosio Alessandro, con studio in Sirmione (Bs) in via Verbano n°15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3290, esperto per la stima dell'immobile nella procedura esecutiva in oggetto.

In data **19/06/2023**, ho presentato giuramento con formula di rito "giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatami".

## **INTRODUZIONE**

Nell'espletamento dell'incarico conferitomi, io sottoscritto, dopo aver eseguito sopralluogo, effettuato tutte le verifiche necessarie, assunta ogni informazione utile per rispondere al quesito a me richiesto, ho sintetizzato quanto segue:

## PUNTO A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

### ***In allegato***

Ho verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro 60 GG dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie
- il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a 03 MESI dal deposito del ricorso
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

e risulta

**SI COMPLETA**

NO INCOMPLETA

**TITOLO D'ACQUISTO** in favore del debitore oppure del suo dante in causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*

**SI ATTO DI COMPRAVENDITA**

**NOTAIO SIMONE FREDIANI**

**ANNO 2005**

**REP. 51.152 RACC. 15.791**

NO

**ESTRATTO DI MATRIMONIO** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, se l'intestatario del bene risulti persona giuridica allora visura camerale storica

**SI IN ALLEGATO**

NO

Se L'ESECUTATO è **PERSONA GIURIDICA** è presente visura camerale ordinaria e storica

SI

**NO - GLI ESECUTATI SONO PERSONE FISICHE**

## PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

In allegato

Dati catastali **ATTUALI E STORICI** del bene.

### COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA (BS)

#### VIA MANARA 54

#### DATI ATTUALI

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.
<b>04</b>	<b>165</b>	<b>12</b>	<b>A7</b>
<b>04</b>	<b>165</b>	<b>13</b>	<b>A7</b>
<b>04</b>	<b>165</b>	<b>09</b>	<b>C6</b>
<b>04</b>	<b>165</b>	<b>11</b>	<b>C6</b>

#### E LE PARTI COMUNI SONO DIVENTATE

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.
<b>04</b>	<b>165</b>	<b>14</b>	<b>BCNC</b>
<b>04</b>	<b>165</b>	<b>15</b>	<b>BCNC</b>

#### DATI CONFINI



## SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali **ATTUALI** sono riportate in allegato

**SI**

NO

Le schede catastali **STORICHE** sono riportate in allegato

**SI**

NO

## AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

**TRATTASI DI EDIFICIO DI SOLE DUE UNITA' IMMOBILIARI (ENTRAMBE OGGETTO DI PERIZIA), QUINDI ESENTE DALLA NOMINA DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

Esistenza del **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

SI

**NO**

Le **PLANIMETRIE DI PROGETTO** (atti autorizzativi comunali) – anche delle pertinenze, parti comuni e condominiali, accessori ecc. - sono riportate in allegato

SI

**NO**

**A SEGUITO DI VERIFICA PRESSO GLI ARCHIVI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA, LA PRATICA AUTORIZZATIVA INIZIALE 322/70 NON E' STATA RITROVATA**



**Comune di Padenghe sul Garda**

PROVINCIA DI BRESCIA  
Via Barbieri 3  
CAP 25080 c.f. 00855780177 – p.i. 00583110986 tel. 030.9995630 fax 030.9907246

**UFFICIO TECNICO**  
e-mail: [comune.padenghesulgarda@legalmail.it](mailto:comune.padenghesulgarda@legalmail.it)  
indirizzo internet: [www.comune.padenghesulgarda.bs.it](http://www.comune.padenghesulgarda.bs.it)

Protocollo informatico Padenghe sul Garda, 04-07-2023

Egregio Ingegnere  
Alessandro Frosio  
[alessandro.frosio@ing.pec.eu](mailto:alessandro.frosio@ing.pec.eu)

**Oggetto:** Richiesta di accesso agli atti prot. 6418 del 23/05/2023 integrata il 30/05/2023 al prot. 6704 – titoli abilitativi dell'immobile in Via Manara n. 48-50-52-54, censito al Catasto dei Terreni al fg. 4 mappale 165.

In relazione alla vostra richiesta in oggetto è stata fatta una ricerca "digitale" delle pratiche edilizie risultanti nel nostro archivio.  
Per l'immobile in questione sono state visualizzate le seguenti pratiche:

- pratica 322/1970 intestata a Manfredini Franco per l'intervento di nuova abitazione in via Manara;
- pratica 322/1970/A intestata a Manfredini Franco per l'intervento di variante della pratica 322 del 6/11/1970;
- pratica 322/1970/A intestata a Manfredini Franco per l'intervento di variante della pratica 322 del 6/11/1970;
- pratica 41/76 intestata a Manfredini Franco per l'intervento di recinzione con formazione accesso carrajo e pedonale;
- pratica 45/83 intestata a Manfredini Franco e Scarpelli Vittorina per l'intervento di costruzione rimessa interrata;

Dalla successiva ricerca effettuata nell'archivio comunale per reperire la documentazione cartacea sono state recuperate solo le pratiche edilizie n. 41/76 e 45/83.

Allego la lettera del 13/08/2020 prot. 7063 fatta da questo ufficio che comunicava l'irreperibilità delle pratiche richieste.

Per mettere ordine all'archivio comunale storico delle pratiche edilizie e recuperare eventuali errori di archiviazione l'ufficio tecnico comunale ha intrapreso dall'anno 2022 un lavoro di digitalizzazione di tutte le

**VEDI ALLEGATI PER DOCUMENTO COMPLETO**

**LA PERIZIA QUINDI E' STATA REDATA SOVRAPPONENDO LE SCHEDE CATASTALI ATTUALI CON LE SCHEDE CATASTALI STORICHE RECUPERATE PRESSO ARCHIVIO CATASTALE (VEDI ALLEGATO).**

art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i

**Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020

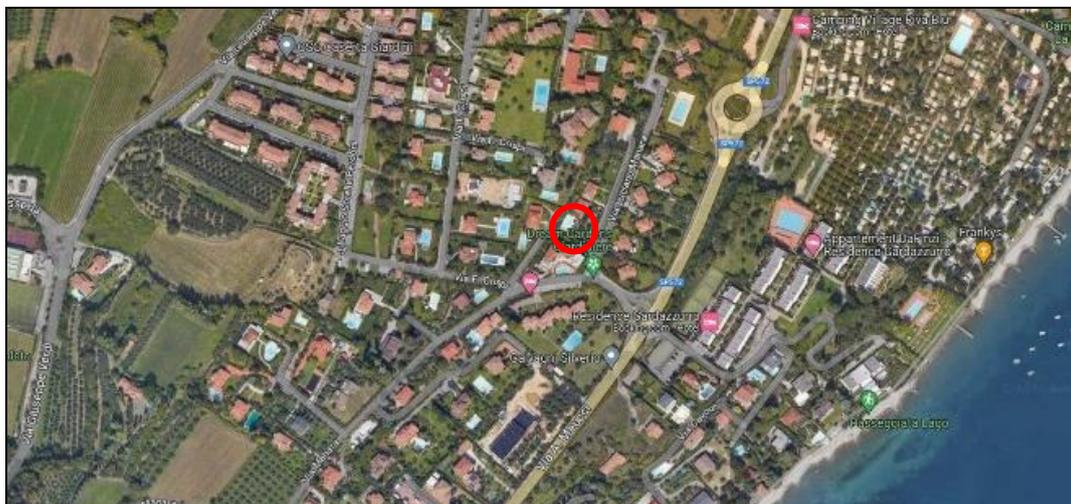
**RELAZIONE FOTOGRAFICA**

**SI** IN ALLEGATO  **NO**

**DESCRIZIONE IN SINTESI DEI BENI PIGNORATI (VEDI RELAZIONE FOTOGRAFICA IN ALLEGATO)**

**I BENI IN ESAME SONO DUE APPARTAMENTI DISPOSTI IL SUB 12 AL PIANO TERRA, IL SECONDO, IL SUB 13 AL PIANO PRIMO E VENGONO A COSTITUIRE L'INTERO EDIFICIO BIFAMILIARE.**

**SI TROVANO NEL COMUNE DI PADENGHE SUL LAGO (BS), RELATIVAMENTE VICINI AL LAGO**



**ATTORNO ALL'EDIFICIO E' PRESENTE IL PARCO GIARDINO (SUB 15), MOLTO CURATO, CON ALCUNI ALBERI DA FRUTTO E ALTRI FLOREALI.**



## INOLTRE ESISTE UNA BELLA PISCINA (SUB 14)



IL TUTTO SI TROVA IN UN AMBIENTE ASSOLUTAMENTE RESIDENZIALE, MOLTO TRANQUILLO, SIGNORILE, CARATTERIZZATA DA EDIFICI BASSI (MAX DUE PIANI IN GENERE). SI FA NOTARE CHE NELLE VARIE STRADINE CHE COSTITUISCONO QUESTA ZONA NON SONO PRESSOCHE' PRESENTI PARCHEGGI PUBBLICI, PROPRIO PER EVITARE CHE NELLA STAGIONE ESTIVA I TURISTI POSSANO CREARE DISTURBO.

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (SUB 12) E' FORMATO DA:

DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI UTILI (ESCLUSO I MURI)

DATI RICAIVATI PARTE DA RILIEVO, PARTE DALLE SCHEDE CATASTALI

- INGRESSO E DISIMPEGNO	CIRCA 20.00 mq
- CUCINA	CIRCA 19.47 mq
- SOGGIORNO CON CAMINO A PELLETT	CIRCA 15.88 mq
- CAMERA	CIRCA 11.86 mq

LA FINESTRA RIALZATA PORTA SULLA  
SCALA DI COLLEGAMENTO PIANO PRIMO  
CON IL TERRA – PROPRIETA' SUB 13

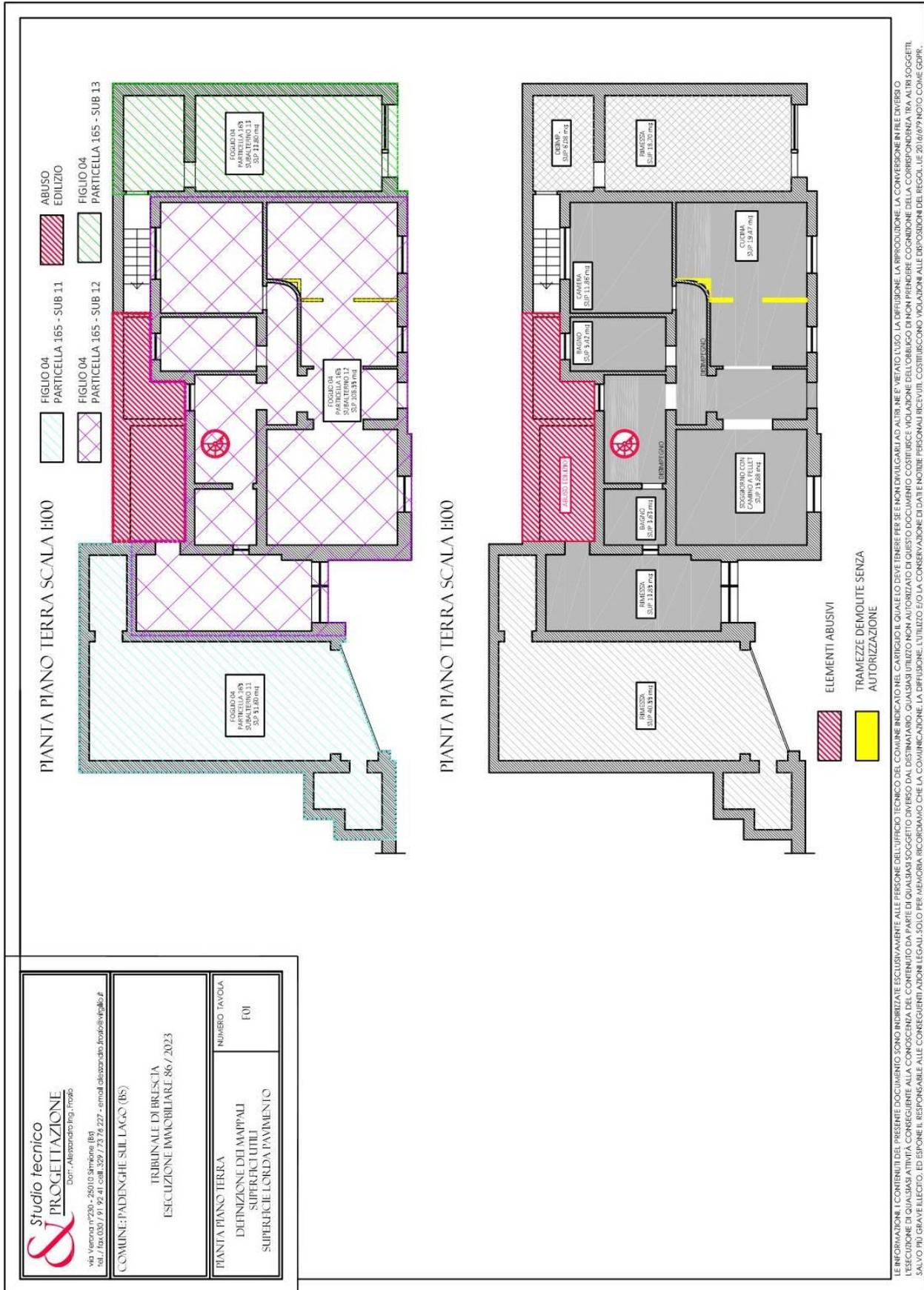
- BAGNO 01	CIRCA 5.42 mq
LA FINESTRA SI APRE SU UN VANO CHIUSO – ABUSIVO EDILIZIO	
- BAGNO 02	CIRCA 3.63 mq
- RIMESSA	CIRCA 13.85 mq

SEMPRE AL PIANO TERRA TROVIAMO UNA SECONDA RIMESSA (SUB 11) CHE DAL PUNTO DI VISTA IMPIANTISTICO E' COLLEGATA AL SUB 12 – SUP. UTILE 40.55 mq

DA NOTARE CHE GLI ATTUALI PROPRIETARI HANNO COLLEGATO I DUE APPARTAMENTI CON UNA SCALA A CHICCIOLA – TALE COLLEGAMENTO NON E' STATO AUTORIZZATO.

LA TAVOLA SOTTO RIPOSTA OLTRE AD UNA SERIE DI ALTRE INFORMAZIONI, MOSTRA GLI ABUSI EDILIZI DEL PIANO TERRA, OSSIA LA SCALA A CHIOCCIOLA E IL VANO CHIUSO IN ROSSO, LE TRAMEZZE IN GIALLO NELLA CUCINA, RIMOSSE SENZA AUTORIZZAZIONE.

## TAVOLA A



PER QUANTO RIGUARDA APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 13, TROVIAMO:

DEFINIZIONI DELLE SUPERFICI UTILI (ESCLUSO I MURI)

DATI RICAIVATI PARTE DA RILIEVO, PARTE DALLE SCHEDE CATASTALI

- INGRESSO E SOGGIORNO

CON CAMINO A PELLETT CIRCA 31.42 mq

- CUCINA / TINELLO CIRCA 7.70 mq

- DISIMPEGNO CIRCA 3.67 mq

- CAMERA CIRCA 14.22 mq

- CAMERA CIRCA 12.63 mq

- BAGNO CIRCA 4.49 mq

- BALCONE CIRCA 21.70 mq

- TERRAZZA CIRCA 35.60 mq

- PORTICATO IN LEGNO CIRCA 44.50 mq

- SOTTOTETTO TORRETTA CIRCA 11.30 mq

LA TORRETTA NELLE SCHEDE CATASTALI STORICHE NON E' SEGNATA MA DA COME E' STATA REALIZZATA SI PUO' OSSERVARE CHE E' COEVO ALLA CASA. INOLTRE ANCHE NELL'EDIFICIO ADIACENTE, DEL TUTTO UGUALE A QUELLO DI PERIZIA, LA TORRETTA ESISTE.

DEL RESTO ERA USUALE CHE I SOTTOTETTI NEGLI ANNI 70 NON VENISSE ACCATASTATI PERCHE' NON ERANO VALORIZZATI COME BENI.

A MIO AVVISO QUINDI NON E' DA RITENERSI ABUSIVA ANCHE SE L'ARGOMENTO SARA' DA TRATTARE CON UFFICIO TECNICO DEL COMUNE.

- RIMESSA + DISIMPEGNO AL PIANO TERRA CIRCA 6.08 + 18.70 mq = 24.78 mq

(VEDI RETINO VERDE PAGINA PRECEDENTE)

NELLA SCHEDA CATASTALE STORICA E' RIPORTATA LA DICITURA "RIMESSA". ATTUALMENTE E' USATO COME UFFICIO MA NON ESISTE IN COMUNE LA PRATICA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

INFINE TROVIAMO NATURALMENTE LO SBARCO DELLA SCALA A CHIOCCIOLA USATA PER COLLEGARE I DUE APPARTAMENTI, COME GIA' DETTO IN PRECEDENZA, LA SCALA E' ABUSIVA.

E' DA NOTARE

CHE ADIACENTE ALL'APPARTAMENTO E' PRESENTE LA PISCINA CHE RISULTA AD ESSO COLLEGATO PER QUANTO RIGUARDA GLI IMPIANTI.



LE FINITURE DI ENTRAMBI GLI APPARTAMENTI SONO DISCRETE, COERENTI CON L'EPOCA DI COSTRUZIONE – ANNI 70 – CON ALCUNI PICCOLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA QUALI SERRAMENTI CON VETRI CAMERA, BAGNI SISTEMATI ECC.

PER GLI IMPIANTI, GLI APPARTAMENTI SONO INDIPENDENTI, CON CALDAIE A GAS.

E' DA NOTARE CHE AL PIANO TERRA APPARTAMENTO SUB 12 C'E' PRESENZA DI UMIDITA', SIA IN PROSSIMITA' DELLA CAPPA DELLA CUCINA, SIA NELLA PARETE DIVISORIA TRA BAGNO / CAMERA.



CONCLUDO CON IL PORTICO SUB 09 ALL'INGRESSO CARRAIO / PEDONALE.

NELL'ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALE E' PRESENTE, NEL PREDECENTE NON COMPARE, E IN COMUNE NON ESISTE PRATICA EDILIZIA AUTORIZZATIVA. E' DA RITENERSI ABUSIVO E NON SANABILE.



**PER TERRENI PIGNORATI**

**IN PERIZIA NON ESISTONO TERRENI AGRICOLI DA ESAMINARE**

**ESISTE PERO' IL PARCO GIRADINO**

Foglio	Mappale	Sub.	Cat.
04	165	15	BCNC

L'**ESTRATTO DI MAPPA** è riportate in allegato

**SI** **ATTUALE E STORICO**

NO

E' presente il **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO CDU**

**SI** **IN ALLEGATO**  NO

## PUNTO C – IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronto dettagliato in termini di descrizione e identificazione, dei beni pignorati e delle pertinenze, risultante dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti e dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra riportate e ciò non solo al fine della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni pignorati hanno subito **VARIAZIONE NEL VENTENNIO** in merito ai **DATI CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

- SI**  
 NO

I beni pignorati hanno subito variazione nel ventennio in merito alle **SCHEDE CATASTALI** rispetto allo stato di fatto

- SI**  
 NO

Sono in allegato le **VISURE/SCHEDE CATASTALI** storiche del bene pignorato

- SI**                   **VISURE ATTUALI E STORICHE**  
 **SI**                   **SCHEDE CATASTALI ATTUALI E STORICHE**  
 NO

I **DATI CATASTALI** dei beni pignorati sono riportati correttamente nei **REGISTRI IMMOBILIARI**

- SI**  
 NO

L'immobile risulta **AFFITTATO**

- SI  
 **NO**

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **IURE HEREDITATIS**

- SI   l'esecutato lo occupa da anni .....

è stato possibile allegare dichiarazione scritta del possessore sugli anni di possesso del bene con copia del documento di identità  SI  NO

**NO**

L'immobile è pervenuto a quest'ultimo **PER DONAZIONE**

SI

**NO**

L'immobile dell'esecutato è pervenuto **DA COMPRAVENDITA**

**SI ATTO DI COMPRAVENDITA - NOTAIO SIMONE FREDIANI  
ANNO 2005 - REP. 51.152 - RACC. 15.791**

NO

L'immobile risulta **OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE** del debitore esecutato

SI

**NO**

L'immobile risulta **OCCUPATO** da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura

SI

**NO**

## PUNTO D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Verifica di vincoli ed oneri alla data di trascrizione del pignoramento

Esistenza di diritti reali quali **USUFRUTTO – SUPERFICIE – ENFITEUSI**

SI       **NO**

Esistenza di diritti personali quali **USO – ABITAZIONE - ASSEGNAZIONE**

SI       **NO**

Esistenza di **SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE**

**SI**      **SERVITU' DI PASSAGGIO SU PARTE DEL SUB 15 (GIARDINO)**  
**IN ALLEGATO ISPEZIONE IPOTECARIA + NOTA**  
**REGISTRO GENERALE 23575**  
**RACCOLTA PARTICOLARE 13546**

NO



**FORMALITÀ IPOTECARIE** di qualsiasi tipo e natura

**SI**       NO

**IN ALLEGATO ISPEZIONI IPOTECARIE / CERTIFICATO NOTARILE STORICO**

**DOMANDE GIUDIZIALI E GIUDIZI** in corso

SI       **NO**

L'immobile di perizia è soggetto **A VINCOLO**

**SI VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO RELATIVO AL GIARDINO COMUNE  
FOGLIO 04 MAPPALE 165 SUB 15 - RILASCIATO DALL'UFFICIO TECNICO EDILIZIA  
PRIVATA**

NO

PARTICOLARI VINCOLI URBANISTICI E/O AMMINISTRATIVI

SI  **NO**

Alle ACQUISIZIONI al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

SI  **NO**

L'immobile di perizia è soggetto a sequestri penali ed amministrativi

SI  **NO**

L'immobile è vincolato a canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

SI  **NO**

Quali vincoli **CONTINUERANNO** a gravare sul bene in vendita (e relativi costi) e quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario

**TUTTI I VINCOLI URBANISTICI RIPORTATI NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO DEL GIARDINO FG.  
15 MAPP. 165 SUB. 15**

Quali potranno **ESSERE CANCELLATI** ex art 586 cpc (**ex TRASCRIZIONI DI MUTUI, PIGNORAMENTI ecc.**) ed i relativi oneri e tasse di cancellazione

**CANCELLAZIONE TRASCRIZIONI PIGNORAMENTI**

L'immobile è in **EDILIZIA CONVENZIONATA**

SI l'immobile è in diritto di superficie o proprietà:

PROPRIETÀ

SUPERIFICIE

se di **SUPERICIE**

è prevista dall'AMMINISTRAZIONE COMUNALE la conversione da diritto di superficie in diritto di proprietà

SI AL COSTO DI .....

NO PERCHE' .....

**NO**

Presso **L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

sono presenti oneri o vincoli particolari

SI

NO

**NON ESISTE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

Sono presenti **VINCOLI DI DESTINAZIONE**

ossia **LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

SI

**NO**

Nel **REGOLAMENTO CONDOMINIALE** viene riportato esistenza di beni condominiali e in che percentuale di millesimi sono riferiti all'immobile di perizia

SI             NO

**NON ESISTE REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

PRESSO **LA TESORERIA/UFFICIO TRIBUTI** DEL **COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA (BS)** esistono oneri comunali non riscossi

**SI**            **NEI CONFRONTI DI ENTRAMBI GLI ESECUTATI - IN ALLEGATO**

NO

## PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE



### Comune di Padenghe sul Garda

PROVINCIA DI BRESCIA  
Via Barbieri 3  
CAP 25080 c.f. 00855780177 – p.i. 00583110986 tel. 030.9995630 fax 030.9907246

**UFFICIO TECNICO**

e-mail: [comune.padenghesulgarda@legalmail.it](mailto:comune.padenghesulgarda@legalmail.it)  
indirizzo internet: [www.comune.padenghesulgarda.bs.it](http://www.comune.padenghesulgarda.bs.it)

Protocollo informatico Padenghe sul Garda, 04-07-2023

Egregio Ingegnere  
**Alessandro Frosio**  
[alessandro.frosio@ing.pec.eu](mailto:alessandro.frosio@ing.pec.eu)

**Oggetto: Richiesta di accesso agli atti prot. 6418 del 23/05/2023 integrata il 30/05/2023 al prot. 6704 – titoli abilitativi dell'immobile in Via Manara n. 48-50-52-54, censito al Catasto dei Terreni al fg. 4 mappale 165.**

In relazione alla vostra richiesta in oggetto è stata fatta una ricerca "digitale" delle pratiche edilizie risultanti nel nostro archivio.  
Per l'immobile in questione sono state visualizzate le seguenti pratiche:

- pratica 322/1970 intestata a Manfredini Franco per l'intervento di nuova abitazione in via Manara;
- pratica 322/1970/A intestata a Manfredini Franco per l'intervento di variante della pratica 322 del 6/11/1970;
- pratica 322/1970/A intestata a Manfredini Franco per l'intervento di variante della pratica 322 del 6/11/1970;
- pratica 41/76 intestata a Manfredini Franco per l'intervento di recinzione con formazione accesso carraio e pedonale;
- pratica 45/83 intestata a Manfredini Franco e Scarpelli Vittorina per l'intervento di costruzione rimessa interrata;

Dalla successiva ricerca effettuata nell'archivio comunale per reperire la documentazione cartacea sono state recuperate solo le pratiche edilizie n. 41/76 e 45/83.

Allego la lettera del 13/08/2020 prot. 7063 fatta da questo ufficio che comunicava l'irreperibilità delle pratiche richieste.

Per mettere ordine all'archivio comunale storico delle pratiche edilizie e recuperare eventuali errori di archiviazione l'ufficio tecnico comunale ha intrapreso dall'anno 2022 un lavoro di digitalizzazione di tutte le

**PRATICA 322/1970      COME SI VEDE DAL DOCUMENTO SOPRA RIPORTATO LA PRATICA NON E' STATA RECUPERATA PRESSO IL COMUNE**

**PRATICA 41/1976      LA RECINZIONE E' STATA IN PARTE REALIZZATA MA SENZA MURETTO (SOLO RETE).  
L'INGRESSO CARRAIO HA UN'ALTRA POSIZIONE E IN PROSSIMITA' DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO NATURALMENTE LA E' STATA ELIMINATA.**

**PRATICA 43/1983      RIGUARDA LA NUOVA RIMESSA INTERRATA SUB 11, LA NUOVA PISCINA CON LOCALE POMPE - SUB 14**

**TUTTE LE PRATICHE EDILIZIE RECUPERATE PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE SONO IN ALLEGATO CON LE TAVOLE DI PROGETTO.**

L'immobile risulta **CONFORME** alle Autorizzazioni o Concessioni Amministrative

**PER L'EDIFICIO:**

**LA PRATICA INIZIALE NON ESSENDO STATA RECUPERATA NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE COSA E' STATO AUTORIZZATO O MENO.**

**LE OPERAZIONI DI CONTROLLO SI SONO CONCENTRATE NEL SOVRAPPORRE LE SCHEDE CATASTALI STORICHE (LE PRIME DOPO LA COSTRUZIONE) CON LE SCHEDE CATASTALI ATTUALI (art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i)**

- SI**            **PER LA PISCINA (SUB 14) E PER LA RIMESSA INTERRATA (SUB 11)**  
 **NO**            **IL PORTICO SUB 09 PER DEPOSITO AUTO NON RISULTA AUTORIZZATO**

È presente **LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E/O ABITABILITÀ**

- SI**  
 **NO PERCHE' ERA INSERITA NELLA CARTELLA DELLA PRATICA EDILIZIA 322/76 DISPERSA, MA NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, IN ALLEGATO, A PAG. 02 VIENE RIPORTATA LA DICITURA:**  
**"L'IMMOBILE E' STATO DICHIARATO ABITABILE DAL 16 MARZO 1973 COME DA CERTIFICATO DI AGIBILITA' RILASCIATO DAL COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA IN PARI DATA CON PROVVEDIMENTO N°322/71"**

È presente in **LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE CDU**

- SI**  
 **NO PER LE ABITAZIONI PERCHE' IL COMUNE NON RILASCI A CDU PER GLI IMMOBILI**

È presente in **LA DESTINAZIONE D'USO CDU DEI TERRENI**

- SI DEL PARCO / GIARDINO**  
 **NO**

La **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE** è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita dal catasto

- SI**  
 **NO**

L'immobile presenta parti in violazione alla legislazione vigente - **ABUSO EDILIZIO**

- SI**  
**1. APPARTAMENTO PIANO TERRA - SUB 12 – SONO STATE DEMOLITE DUE TRAMEZZE IN CUCINA, EVIDENZIATE IN GIALLO NELLA TAVOLA A**

2. **SCALA INTERNA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO TRA APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 12 CON L'APPARTAMENTO PIANO PRIMA SUB 13, EVIDENZIATE IN ROSSO NELLA TAVOLA A e TAVOLA B**
3. **APPARTAMENTO PIANO TERRA - SUB 12 – UN INTERO VANO SOTTOSCALA, EVIDENZIATE IN ROSSO NELLA TAVOLA A**
4. **PENSILINA DEPOSITO AUTO – SUB 09**
5. **PERTINENZA AL PIANO TERRA DELL'APPARTAMENTO DEL PIANO PRIMO SUB 13. VIENE UTILIZZATO COME STUDIO MA DALLE SCHEDE CATASTALI STORICHE RISULTA RIMESSA E NON ESISTE PRATICA EDILIZIA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

L'ABUSO può essere regolarizzato con una SANATORIA a seguito di conformità ex artt. 36-37 DPR 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 (di PUBBLICA UTILITÀ) e 46 comma 5° di DPR 380/01 come prorogati con D.L 30 settembre 2003 n°263, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n°326

**SI PUNTO 1) TRAMITE UNA SANATORIA**

**PUNTO 5) TRAMITE UNA SANATORIA**

**NO PUNTO 2) VA RIMOSSA ALTRIMENTI LE DUE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANO UNITE A FORMARE UN UNICO GROSSO APPARTAMENTO**

**PUNTO 3) E' OPPORTUNO CHIUDERE CON UNA PARETE.**

**PUNTO 4) DA DEMOLIRE**

Se **SI**

l'aggiudicatario può procedere con una SANATORIA

**SI VEDI PUNTO PRECEDENTE**

**NO**

È possibile stabilire i costi per la realizzazione di una SANATORIA ad opera di tecnico abilitato (Geom. – Ingegnere Civile/Edile – Architetto) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)

**SI**

**NO**

Esistono procedure di **ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE** e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94

SI

**NO**

**PER TERRENI AGRICOLI**

**NON PRESENTI**

La **DESTINAZIONE D'USO DEL TERRENO** è conforme a quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui art. 30 TU DPR 380/2001 (o siamo in presenza a LOTTIZZAZIONE ABUSIVA)

SI CONFORME

NO SIAMO IN PRESENZA A DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Esistono **FABBRICATI RURALI** all'interno del terreno oggetto di perizia

SI

NO

se **SI**

persistono i requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 (artt. 3 bis – 9) e successive mod. ed integrazioni

SI

NO

se **NO**

manca dei requisiti di ruralità,

**I COSTI PER IL CENSIMENTO DEI FABBRICATI AL CATASTO FABBRICATI**

ammontano a € .....

**ESISTONO LE CONDIZIONI DI REGOLARITÀ EDILIZIA PER GLI IMMOBILI URBANI (EX RURALI)**

.....

## F – FORMAZIONE DEI LOTTI

È possibile vendere i beni pignorati in più lotti

SI

NO

GLI APPARTAMENTI SONO FORMALMENTE DISTINTI E COME TALI POSSONO ESSERE VENDUTI SEPARATAMENTE ANCHE SE PERSISTONO DELLE PARTI COMUNI RILEVANTI QUALI PARCO GIARDINO E PISCINA CHE FAVORIREBBERO LA VENDITA IN UNICO BLOCCO.

QUINDI POSSONO ESSERE VENDUTI SEPARATAMENTE MANTENENDO GLI ATTUALI BENI COMUNI (PISCINA + GIARDINO)

### OPPURE

ESISTE

ANCHE LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE DUE UNITA' PRIVE DI BENI COMUNI:

#### *AL LIVELLO RIALZATO*

LA PISCINA CHE RISULTA PROPRIO ADIACENTE ALL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (SUB 13) E AD ESSO COLLEGATO PER GLI IMPIANTI POTREBBE DIVENTARE DI USO ESCLUSIVO DEL SUB 13, E ANCHE IL GIARDINO ADIACENTE AL SUB 13 DIVENTARE DI USO ESCLUSIVO DEL SUB 13.

ANALOGAMENTE DI FRONTE ALLA RIMESSA AL PIANO TERRA DEL SUB 13, SI POTREBBE REALIZZARE UNA STRADINA DIRITTA FINO ALLA SERVITU DI PASSAGGIO COSI DA OTTENERE ANCHE L'ACCESSO CARRAIO.

IN QUESTO CASO IL SUB 13 SAREBBE TOTALMENTE INDIPENDENTE E PRIVO DI PARTI COMUNI.

#### *PER L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SUB 12*

SI POTREBBE ANNETTERGLI LA RIMESSA SUB 11 GIA' COLLEGATO AD ESSO PER GLI IMPIANTI E POI GLI RIMARREBBE QUASI TUTTO IL GIARDINO E, COMUNQUE DA VERIFICARE CON UFFICIO TECNICO COMUNALE, LA POSSIBILITA' DI COSTRUIRSI LA SUA PISCINA PRIVATA.

## PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile è **PIGNORATO PER INTERO (1000/1000) O PRO-QUOTA**

**PER INTERO**

PRO-QUOTA (50%)

Pro - quota

Il bene è divisibile in natura  SI  NO

se **SI**

*a seguito di autorizzazione del GE definire i costi per la formazione dei singoli nuovi lotti, indicando valore di ognuno di essi, delle quote dei singoli comproprietari, definendo eventuali conguagli in denaro, procedere ai frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche*

se **NO**

*procedere alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto art. 577 cpc art. 720-722-727-1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

## **G – VALORE DEL BENE E COSTI**

*Determinazione del valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex 591 bis n.ro1 relative a:*

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto – uso – abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale*
- *stato di conservazione dell'immobile*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile*

*Nel caso di costruzioni abusive determini, indicando singolarmente:*

- *il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita dal patrimonio comunale), l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, il valore d'uso dell'edificio*
- *indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni*

*Qualora gli immobili siano stati pignorato pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

**COMUNE DI PADENGHE SUL GARDA****VIA MANARA 54****CRITERIO UTILIZZATO:****COMPARAZIONE CON:**

- BANCA DATI QUOTAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE
- LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI SULLA PIAZZA DI BRESCIA E PROVINCIA (CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA)
- AGENZIE IMMOBILIARI

**DEFINIZIONE DELLE SUPERFICII COMMERCIALI**

	SUPERFICIE SLP mq	SUPERFICIE PONDERALE mq	DESCRIZIONE
SUP. AL 100%	<b>CIRCA 108.55 mq</b>	<b>108.55 mq</b>	<b>SLP APPARTAMENTO SUB 12</b>
SUP. AL 50%	<b>CIRCA 51.60 mq</b>	<b>25.80 mq</b>	<b>RIMESSA SUB 11</b>
SUP. 0% - ABUSO EDILIZIO	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PORTICO AUTO SUB 09</b>
SUP. AL 100%	<b>CIRCA 90.83 mq</b>	<b>90.83 mq</b>	<b>SLP APPARTAMENTO SUB 13</b>
SUP. AL 50%	<b>CIRCA 44.50 mq</b>	<b>22.25 mq</b>	<b>PORTICO IN LEGNO SUB 13</b>
SUP. AL 50%	<b>CIRCA 21.70 mq</b>	<b>10.85 mq</b>	<b>BALCOME SUB 13</b>
SUP. AL 50%	<b>CIRCA 35.60 mq</b>	<b>17.80 mq</b>	<b>BALCOME SUB 13</b>
SUP. AL 10%	<b>CIRCA 15.30 mq</b>	<b>1.53 mq</b>	<b>TORRETTA SUB 13</b>
SUP. AL 50%	<b>CIRCA 33.80 mq</b>	<b>16.90 mq</b>	<b>RIMESSA SUB 13</b>
SUP. AL 5%	<b>CIRCA 1550 mq</b> Al netto degli ingombri del costruito	<b>77.50 mq</b>	<b>GIARDINO CON PISCINA SUB 14 + SUB 15</b>

**RICAPITOLANDO**

**SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 12 = 105.80 mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 11 = 25.80 mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 09 = 0.00 mq**

**SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 13** = 160.16 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE SUB 14 + SUB 15** = 77.50 mq

#### **DEFINIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE UNITA' IMMOBILIARI**

##### **APPARTAMENTO PIANO TERRA – SUB 12**

POSIZIONE	<b>PRIMO TERRA CON AFFACCIO SU GIARDINO</b>	<b>1.05</b>
Orientamento	<b>NESSUN ORIENTAMENTO PREVALENTE</b>	<b>1.00</b>
Esposizione	<b>SU PIU' LATI</b>	<b>1.05</b>
Affaccio	<b>SU PARCO GIARDINO</b>	<b>1.10</b>
Taglio	<b>&gt; mq 100 CON DUE BAGNI</b>	<b>1.05</b>
Balconi / Logge	-	-
Distribuzione	<b>NORMALE</b>	<b>1.00</b>
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	<b>1970</b>	<b>0.95</b>
Luminosità	<b>POCO LUMINOSO SOPRATTUTTO NELLA ZONA NOTTE</b>	<b>0.95</b>
Finiture	<b>NELLA MEDIA PER L'EPOCA DI COSTRUZIONE</b>	<b>0.95</b>
Manutenzione immobile	<b>DISCRETA ANCHE SE PRESENZA DI MUFFE</b>	<b>0.95</b>
Manutenzione Stabile	<b>BUONA</b>	<b>1.05</b>
Riscaldamento	<b>AUTONOMO</b>	<b>1.05</b>
Efficienza energetica	<b>NON DEFINITA MA COERENTE CON LA COSTRUZIONE 1970</b>	<b>0.925</b>
LOCAZIONE	<b>LIBERO</b>	<b>1.05</b>
Stabile	<b>NELLA MEDIA</b>	<b>1.00</b>
Parcheggio	<b>SOLO PRIVATI – DATA LA ZONA TURISTICA E' DA CONSIDERARSI UN ASPETTO POSITIVO</b>	<b>1.05</b>
Trasporti	<b>VICINI</b>	<b>1.00</b>
Traffico	<b>SU STRADA POCO TRAFFICATA</b>	<b>1.05</b>
PRESENZA DI ABUSO EDILIZIO	<b>SIA SANABILE – SIA NON SANABILE</b>	<b>0.90</b>
Zona	<b>MOLTO INTERESSANTE</b>	<b>1.10</b>
	<b><u>COEFFICIENTE CORRETTIVO</u></b>	<b>1.15</b>

**DEFINIZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE UNITA' IMMOBILIARI****APPARTAMENTO PIANO PRIMO – SUB 13**

POSIZIONE	<b>PRIMO PRIMO CON AFFACCIO SU GIARDINO E PISCINA</b>	<b>1.00</b>
Orientamento	<b>NESSUN ORIENTAMENTO PREVALENTE</b>	<b>1.00</b>
Esposizione	<b>SU PIU' LATI</b>	<b>1.05</b>
Affaccio	<b>SU PARCO GIARDINO + PISCINA</b>	<b>1.15</b>
Taglio	<b>&gt; mq 100 CON UN BAGNI</b>	<b>1.00</b>
Balconi / Logge	-	-
Distribuzione	<b>NORMALE</b>	<b>1.00</b>
ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	<b>1970</b>	<b>0.95</b>
Luminosità	<b>POCO LUMINOSO</b>	<b>0.975</b>
Finiture	<b>NELLA MEDIA PER L'EPOCA DI COSTRUTIOZIONE</b>	<b>0.95</b>
Manutenzione immobile	<b>DISCRETA</b>	<b>0.975</b>
Manutenzione Stabile	<b>BUONA</b>	<b>1.05</b>
Riscaldamento	<b>AUTONOMO</b>	<b>1.05</b>
Efficienza energetica	<b>NON DEFINITA MA COERENTE CON LA COSTRUZIONE 1970</b>	<b>0.925</b>
LOCAZIONE	<b>LIBERO</b>	<b>1.05</b>
Stabile	<b>NELLA MEDIA</b>	<b>1.00</b>
Parcheggio	<b>SOLO PRIVATI – DATA LA ZONA TURISTICA E' DA CONSIDERARSI UN ASPETTO POSITIVO</b>	<b>1.05</b>
Trasporti	<b>VICINI</b>	<b>1.00</b>
Traffico	<b>SU STRADA POCO TRAFFICATA</b>	<b>1.05</b>
PRESENZA DI ABUSO EDILIZIO	<b>SANABILE</b>	<b>0.95</b>
Zona	<b>MOLTO INTERESSANTE</b>	<b>1.10</b>
	<b><u>COEFFICIENTE CORRETTIVO</u></b>	<b>1.28</b>

1) APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 12

VALORE ZONA mq:	2350,00 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO	1.15
SUPERFICIE COMMERCIALE	105.80 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$2350,00 \text{ €/mq} * 105.80 \text{ mq} * 1.15 = \text{€ } 285.924,50$

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 286.000,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA -15% = € 242.250,00

2) RIMESSA PIANO TERRA SUB 11

VALORE ZONA mq:	2350,00 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	25.80 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$2350,00 \text{ €/mq} * 25.80 \text{ mq} = \text{€ } 60.630,00$

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 61.000,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA -15% = € 51.850,00

3) APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 13

VALORE ZONA mq:	2350,00 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO	1.28
SUPERFICIE COMMERCIALE	160.16 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$2350,00 \text{ €/mq} * 160.16 \text{ mq} * 1.28 = \text{€ } 481.761,28$

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 482.000,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA -15% = € 409.500,00

4) PARCO GIARDINO SUB 15 + PISCINA SUB 14

VALORE ZONA mq:	2350,00 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	77.50 mq

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$2350,00 \text{ €/mq} * 77.50 \text{ mq} = \text{€ } 182.125,00$

VALORE PROBABILE DI MERCATO = € 183.000,00

IN PRESENZA DI VENDITA FORZATA -15% = € 155.550,00

---

**VALORE COMMERCIALE IN VENDITA FORZATA TOTALE**

**€ 859.150,00**

**VALORE DI LOCAZIONE TOTALE:**

**VALORE LOCATIVO MEDIO DELLA ZONA      7.70 €/mq \* MESE**

**MENSILITA'    12 MESI**

$$7.70 * 12 * ((105.80*1.15) + (160.16*1.28) + 25.80 + 77.50) =$$

**TOTALE ANNUO              = € 39.730,00**

**TOTALE MENSILE            = € 3.310,00**