

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. 275/2020

Giudice delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

Anagrafica

Creditore procedente: Vela OBG S.r.l.
Via Vittorio Alfieri n.1 - 31015 Conegliano (Tv)

Rappresentato dall'Avvocato Avv. Andrea Fioretti
Con Studio in Lungotevere Arnaldo da Brescia n.9
00196 Roma
Tel:06/874991 Fax:06/87499350
P.E.C.: andrea.fioretti@realpec.it

Esecutati: [REDACTED]
Via Conti Lodron n. 100
38089 Storo (Tn)

Esperto incaricato Dott. Ing. Pietro Donini
Via Fausto Gamba n. 14 - 25128 Brescia
CF: DNNPTR72E08B157A
Tel/ Fax:030/3700159
Mail: pietrodonini@gmail.com
P.E.C.: pietro.donini@ingpec.eu
N. 4022 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma _____

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

Date

Nomina dell'esperto	17-09-2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06-10-2020
Data di consegna del rapporto di valutazione	19-02-2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26-03-2021

Identificazione dei lotti

Lotto 1 di 2: autorimessa al piano interrato.

Sezione NCT foglio 51 mappale 15671 subalterno 2

via Conti Lodron n. 100, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, mq 20 rendita catastale Euro 14,46 211;

Lotto 2 di 2: Area urbana, giardino esclusivo

Sezione NCT foglio 51 mappale 15671 subalterno 6

via Conti Lodron n. 100, categoria F/1 classe 2, metri quadrati 101;

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 18-02-2021 il dott. ing. Pietro Donini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia via Marsala dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti al sig. [REDACTED]

con atto di compravendita del 27/05/2009 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino (TN), numero 41644/9192 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4278/2824, [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1;

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 09/04/2002 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino(TN), numero 32155 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 09/05/2002 ai numeri 2962/2185, da [REDACTED]

[REDACTED] divennero proprietari giusti titoli anteriori al ventennio.

Sugli immobili risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4279/787 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.000,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006 e contro [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Salo' in data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643 a favore di Vela OBG S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 04514090267 e contro [REDACTED] sopra generalizzato.

Indice

1.	LOTTO NR. 1 di 2	5
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
3.	Inquadramento dell'immobile	8
4.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
5.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
5.1	Legittimità edilizia - urbanistica.....	12
5.2	Rispondenza catastale.....	14
5.3	Verifica della titolarità.....	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	17
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	17
8.	Analisi estimativa.....	18
9.	Determinazione del valore	21
10.	Riepilogo dei valori di stima	23
11.	LOTTO NR. 2 di 2	24
13.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	26
14.	Inquadramento dell'immobile	27
15.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	29
16.	Audit documentale e Due Diligence.....	31
16.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	31
16.2	Rispondenza catastale.....	33
16.3	Verifica della titolarità.....	35
17.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	36
18.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	36
19.	Analisi estimativa.....	37
20.	Determinazione del valore	40
21.	Riepilogo dei valori di stima	42
22.	Dichiarazione di rispondenza.....	43
23.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	44

1. LOTTO NR. 1 di 2

Descrizione sintetica:	Autorimessa al piano interrato
Ubicazione:	Via Conti Lodron n.100 - 38089 Storo (Tn)
Identificativi catastali	Autorimessa: Sez. Urb. N.C.T., foglio 51 part. 15671 sub. 2
Quota di proprietà:	1/1 a [REDACTED]
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva Coniugato in regime di separazione dei beni
Divisibilità dell'immobile:	L'immobile non risulta divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 15.800,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :	si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili :
L'immobile sito al confine delle provincie di Brescia e Trento nel territorio comunale di Bagolino (Bs) nella frazione di Ponte Caffaro non risulta di facile commercializzazione dato che è di pertinenza di una unità immobiliare non staggita.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si vedi pagina 17
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si vedi pagina 19
Condizioni limitative No Si vedi pagina 19

2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

06-10-2020: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Carmelo Candore notaio in Arcisate.

06-10-2020: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.

07-10-2020: comunicazione della data di sopralluogo a mezzo di raccomandata R.R. all'esecutato sig. [REDACTED]

12-10-2020: Reperimento presso studio notarile Dott. Marcello Monego dell'atto di provenienza dell'immobile.

19-10-2020: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

26-10-2020: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagolino per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

18-11-2020: sopralluogo in Bagolino Fraz. Ponte Caffaro in via Conti Lodron n.100

18-02-2021: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

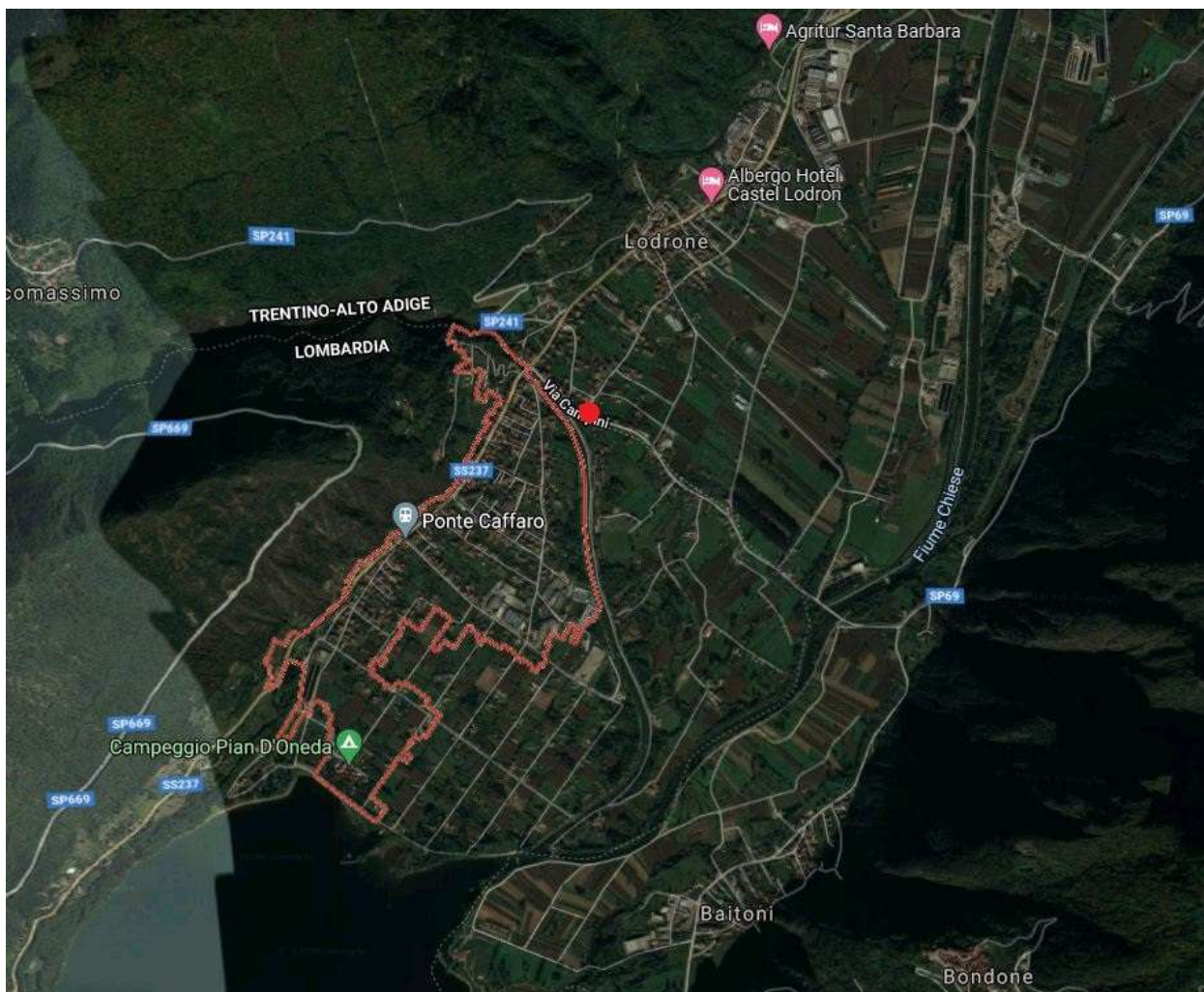
3. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Bagolino Fraz. Ponte Caffaro
QUARTIERE	/
VIA	Conti Lodron (Storo - Tn)
CIVICO	n.100

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Autorimessa interrata
Tipologia edilizia dei fabbricati	Il condominio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nel 2008
Tipologia edilizia unità immobiliari	Box auto interrato
Caratteristiche generali dell'immobile	/
Dimensione	/
Fase del mercato immobiliare	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in una fase di stasi caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa dell'emergenza sanitaria contingente
Altro	L'unità immobiliare non risulta divisibile.

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Autorimessa

L'immobile oggetto di stima è situato al confine tra le provincie di Brescia e di Trento. La particolarità dell'immobile, di pertinenza di un appartamento (non oggetto di esecuzione) che si trova in comune di Storo (Tn), è che si trova in Comune di Bagolino (Bs) nella fraz. di Ponte Caffaro.

L'edificio, nel quale è compresa l'autorimessa, è stato costruito nel 2008.

Il box auto si trova al piano interrato del condominio.

Vi si accede attraverso una rampa carrabile posta nel territorio comunale di Storo (Tn). Il box ha una superficie di mq 20 ed è dotato di serranda motorizzata.

Confini autorimessa

Nord:	Corsello di manovra
Est:	Altra Unità Immobiliare
Sud:	Terrapieno
Ovest:	Altra Unità Immobiliare

Consistenza

- X Rilievo ~~Interno ed esterno~~
x Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- X Data del sopralluogo 18/11/2020
- X 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~~
 ~~SIN- Superficie Interna Netta~~

Calcolo superfici di proprietà

Autorimessa

Superficie commerciale

m² 20,00

5. Audit documentale e Due Diligence

5.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito nel 2008.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 26-10-2020 in forma telematica presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Bagolino ho riscontrato che il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato autorizzato con Permesso di Costruire n.33/2006 in data 03/04/2006 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con Permesso di Costruire n.170/2008 in data 10/10/2008.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.R.G. del comune di Storo (Tn) approvato con delibera G.P. 283 del 6/03/2020 .
Zona: Area residenziale esistente satura - (N.T.A. art. 12).

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

~~la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:~~

~~immobile ante 1967, presso U.T.C. del comune di Salò non è stato trovato alcun titolo abilitativo edilizio.~~



Timbro e firma _____

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

5.2 Rispondenza catastale

Sezione Urbana / Foglio 51 Particella 15671 Sub. 2
Zona 2 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 20 mq Rendita € 14,46;

Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per soggetto di [REDACTED]

Planimetrie catastali

Data verifica catastale 01/10/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, 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:~~



Timbro e firma _____

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

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

Le unità immobiliari pignorate sono poste in un condominio denominato "I Giardini dei Conti Lodron" il cui amministratore è stato regolarmente incaricato dai condomini. L'esecutato risulta essere debitore nei confronti del condominio per € 291,27 per spese maturate sino al 16/02/2021. Di questa cifra non è dato sapere quanto sia imputabile alla gestione della sola autorimessa.

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

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del sig. Giorgio Scaglia:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4279/787 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.000,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006 e contro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Salo' in data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643 a favore di Vela OBG S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 04514090267 e contro [REDACTED] sopra generalizzato

8. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita 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 degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

- Impossibilità di effettuare il sopralluogo all'unità immobiliare: i tentativi di ispezionare l'immobile non hanno avuto successo e l'appuntamento per l'esecuzione del sopralluogo, comunicato all'esecutato a mezzo raccomandata RR è stato disertato.

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.

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

x Metodo del confronto

x FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2020, Zona D2, Comune di Bagolino (Bs) e Zona E3 Comune di Storo (Tn)

- | | |
|--------------------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> Finanziario | No |
| <input type="checkbox"/> Dei costi | No |

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D2 del comune di Bagolino (Bs) e E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

9. Determinazione del valore

Data la particolare posizione degli immobili oggetto di stima per la determinazione del valore, si è fatto riferimento a valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D2 del comune di Bagolino e per la zona E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori medi tra i valori per il comune di Bagolino zona D2 e per il comune di Storo zona E3, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, la localizzazione nella zona, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia box con una media di valori compresi tra i 630 €/mq (minimo) ed i 950 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 790 €/mq, considerata la superficie commerciale complessiva del Box come calcolata in precedenza pari a mq 20,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$20,00 \text{ mq} \times 790,00 \text{ €/mq} = \text{€}15.800,00$$

€ 15.800,00 (quindicimilaottocento/00)

Più probabile valore di mercato

10. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 1 di 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa nella

Sezione Urbana	/	Foglio 51	Particella 15671	Sub.	2
Zona 2 Cat. C/6	Classe 2	Consistenza 20 mq	Rendita € 14,46;		

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in
€ 15.800,00 (quindicimilaottocento/00)

11. LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica:	Area urbana – Giardino di proprietà esclusiva
Ubicazione:	Via Conti Lodron n.100 - 38089 Storo (Tn)
Identificativi catastali	Area Urbana: Sez. Urb. N.C.T., foglio 51 part. 15671 sub. 6
Quota di proprietà:	1/1 a [REDACTED]
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva Coniugato in regime di separazione dei beni
Divisibilità dell'immobile:	L' immobile non risulta divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 22.750,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :	si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:
L'immobile sito al confine delle provincie di Brescia e Trento nel territorio comunale di Bagolino (Bs) nella frazione di Ponte Caffaro non risulta di facile commercializzazione dato che è di pertinenza di una unità immobiliare non staggita.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si vedi pagina 38
Condizioni limitative No Si vedi pagina 38

13. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

06-10-2020: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Carmelo Candore notaio in Arcisate.

06-10-2020: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.

07-10-2020: comunicazione della data di sopralluogo a mezzo di raccomandata R.R. all'esecutato sig. [REDACTED]

12-10-2020: Reperimento presso studio notarile Dott. Marcello Monego dell'atto di provenienza dell'immobile.

19-10-2020: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

26-10-2020: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagolino per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

18-11-2020: sopralluogo in Bagolino Fraz. Ponte Caffaro in via Conti Lodron n.100

18-02-2021: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

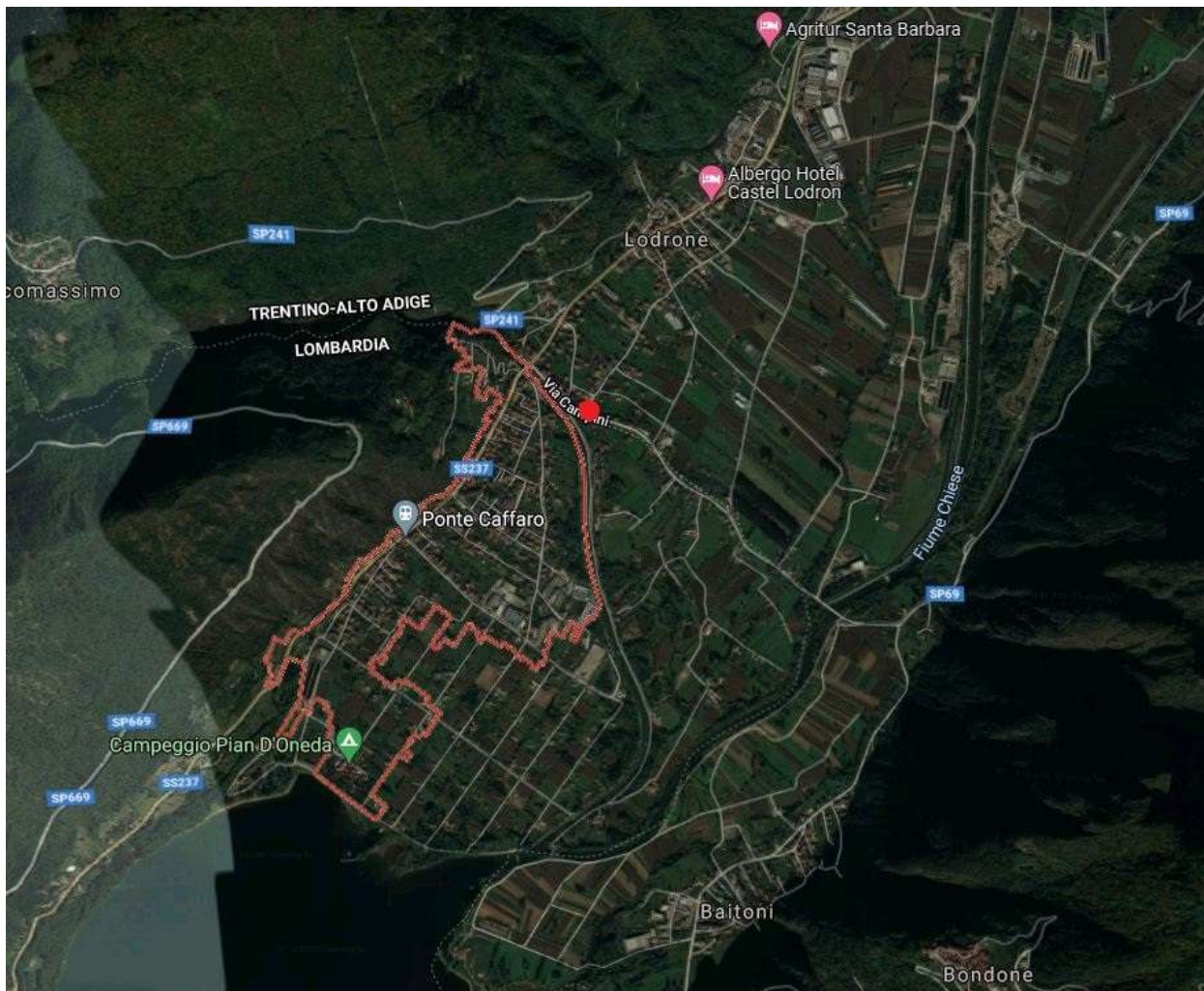
14. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Bagolino Fraz. Ponte Caffaro
QUARTIERE	/
VIA	Conti Lodron (Storo - Tn)
CIVICO	n.100

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Area Urbana - Giardino di proprietà esclusiva
Tipologia edilizia dei fabbricati	Il condominio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nel 2008
Tipologia edilizia unità immobiliari	Area Urbana
Caratteristiche generali dell'immobile	/
Dimensione	/
Fase del mercato immobiliare	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in una fase di stasi caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa dell'emergenza sanitaria contingente
Altro	L'unità immobiliare non risulta divisibile.

15. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Area Urbana – Giardino di proprietà esclusiva

L'immobile oggetto di stima è situato al confine tra le provincie di Brescia e di Trento. Ed è una porzione, di area urbana/giardino di proprietà esclusiva pertinenza di un appartamento.

La particolarità dell'immobile staggito è quella di trovarsi in Comune di Bagolino (Bs) nella fraz. di Ponte Caffaro, mentre l'appartamento (non oggetto di esecuzione) di cui è pertinenza si trova in comune di Storo (Tn).

La porzione di giardino di proprietà esclusiva, di pertinenza di un appartamento sito al piano terra del condominio "I giardini dei conti Lodron", indiviso dalla restante porzione di giardino sempre di pertinenza dello stesso appartamento, ha forma in pianta pressoché rettangolare con dimensioni medie di mt 7,5 x 13,5 ed una superficie complessiva di circa m²101,00.

L'accesso al terreno oltre che dall'appartamento del quale lo stesso è pertinenza può avvenire, attraverso un cancello pedonale direttamente da via Campini.

Confini area urbana

Nord: Altra Unità Immobiliare
Est: Altra Unità Immobiliare
Sud: Via Campini
Ovest: Altra Unità Immobiliare

Consistenza

- X Rilievo ~~Interno ed esterno~~
 Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore
- X Data del sopralluogo 18/11/2020
- X 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

Area urbana

Superficie commerciale

m² **101,00**

16. Audit documentale e Due Diligence

16.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito nel 2008.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 26-10-2020 in forma telematica presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Bagolino ho riscontrato che il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato autorizzato con Permesso di Costruire n.33/2006 in data 03/04/2006 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con Permesso di Costruire n.170/2008 in data 10/10/2008.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.R.G. del comune di Storo (Tn) approvato con delibera G.P. 283 del 6/03/2020 .
Zona: Area residenziale esistente satura - (N.T.A. art. 12).

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salò ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ~~la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.~~
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

La superficie del capannone rilevata durante il sopralluogo e presente sulle planimetrie catastali è sensibilmente maggiore di quella rappresentata sulla tavola della pratica di condono datata 23/02/1995. Non sono inoltre presenti nella tavola di condono i volumi esterni a servizio dell'attività.
- ~~immobile ante 1967, presso U.T.C. del comune di Salò non è stato trovato alcun titolo abilitativo edilizio.~~



Timbro e firma

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

16.2 Rispondenza catastale

Sezione Urbana / Foglio 51 Particella 15671 Sub. 6
Zona 2 Cat. F/1

Elenco documentazione visionata e allegata
Visure per soggetto di [REDACTED]
Planimetrie catastali

Data verifica catastale 01/10/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, 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:

Non sono presenti nella planimetria catastale i volumi esterni a servizio dell'attività.



Timbro e firma _____

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

16.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atto Pubblico di Compravendita

Il sig. ██████████ divenne proprietario dei beni staggiti per la quota di 1/1 con Atto di compravendita del 27/05/2009 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino (TN), numero 41644/9192 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salò in data 18/06/2009 ai numeri 4278/2824, ██████████
██████████

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e l'istanza di pignoramento sopra citate.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Gli immobili risultano liberi.

In data 15-09-2020, il Dott. Comm. Giovanni Fassini è stato nominato custode giudiziario del bene dal Giudice dell'Esecuzione.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Salò, in data 09-10-2020.

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

Le unità immobiliari pignorate sono poste in un condominio denominato "I Giardini dei Conti Lodron" il cui amministratore è stato regolarmente incaricato dai condomini. L'esecutato risulta essere debitore nei confronti del condominio per € 291,27 per spese maturate sino al 16/02/2021. Di questa cifra non è dato sapere quanto sia imputabile alla gestione della sola area urbana/giardino di proprietà esclusiva.

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

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4279/787 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.000,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006 e contro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Salo' in data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643 a favore di Vela OBG S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 04514090267 e contro [REDACTED] sopra generalizzato

19. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita 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 degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

- Impossibilità di effettuare il sopralluogo all'unità immobiliare: i tentativi di ispezionare l'immobile non hanno avuto successo e l'appuntamento per l'esecuzione del sopralluogo, comunicato all'esecutato a mezzo raccomandata RR è stato disertato.

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.

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

x Metodo del confronto

x FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2020, Zona D2, Comune di Bagolino (Bs) e Zona E3 Comune di Storo (Tn)

- | | |
|--------------------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> Finanziario | No |
| <input type="checkbox"/> Dei costi | No |

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D2 del comune di Bagolino (Bs) e E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

20. Determinazione del valore

Data la particolare posizione degli immobili oggetto di stima per la determinazione del valore, si è fatto riferimento a valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020 pur essendo formalmente l'immobile in comune di Bagolino (Bs).

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Storo (Tn) zona E3 , contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerata l'area urbana (giardino esclusivo) di pertinenza di un immobile ascrivibile alla tipologia Abitazioni civili di tipo normale con una media di valori compresi tra i 1.400 €/mq (minimo) ed i 1.600 €/mq (massimo) e il coefficiente con il quale la superficie dei giardini esclusivi viene moltiplicata per il calcolo della superficie commerciale di un immobile

Assumendo il valore di $0,15 \times 1.500 \text{€}/\text{mq} = 225 \text{€}/\text{mq}$, considerata la superficie complessiva dell'area urbana come calcolata in precedenza pari a mq 101,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$101,00 \text{ mq} \times 225,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€}22.725,00$$

€ 22.750,00 (Ventiduemilasettecentocinquanta/00)

Più probabile valore di mercato

21. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 2 di 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa nella

Sezione Urbana / Foglio 51 Particella 15671 Sub. 6

Zona 2 Cat. F/1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in
€ 22.750,00 (Ventiduemilasettecentocinquanta/00)

22. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4022

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 19/02/2021

23. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Visura ipotecaria sub 2 lotto 1 di 2
2. Visura ipotecaria sub 6 lotto 2 di 2
3. Relazione notarile
4. Atto di provenienza
5. Documentazione fotografica lotto 1 di 2
6. Documentazione fotografica lotto 2 di 2
7. Visure catastali
8. Planimetrie catastali
9. Valori OMI

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 18/02/2021 Ora 09:58:18
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T73366 del 18/02/2021

per immobile

Motivazione Ctu tribunale

Richiedente LNCMNL per conto di DNNPTR72E08B157A

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BAGOLINO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 51 - Particella 15671 - Subalterno 2
Periodo da ispezionare: dal 18/02/2001 al 18/02/2021
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 18/02/2001 al 18/02/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 17/02/2021

Elenco immobili

Comune di BAGOLINO (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0051 Particella 15671 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 2824 Registro Generale 4278
Pubblico ufficiale MONEGO MARCELLO Repertorio 41644/9192 del 27/05/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 787 Registro Generale 4279
Pubblico ufficiale MONEGO MARCELLO Repertorio 41645/9193 del 27/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 2643 Registro Generale 3716
Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3093 del 01/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Data 18/02/2021 Ora 10:02:30
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T75065 del 18/02/2021

per immobile

Motivazione Ctù tribunale

Richiedente LNCMNL per conto di DNNPTR72E08B157A

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BAGOLINO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 51 - Particella 15671 - Subalterno 6
Periodo da ispezionare: dal 18/02/2001 al 18/02/2021
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 18/02/2001 al 18/02/2021

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 15/01/1998 al 17/02/2021

Elenco immobili

Comune di BAGOLINO (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0051 Particella 15671 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 2824 Registro Generale 4278
Pubblico ufficiale MONEGO MARCELLO Repertorio 41644/9192 del 27/05/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 787 Registro Generale 4279
Pubblico ufficiale MONEGO MARCELLO Repertorio 41645/9193 del 27/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 2643 Registro Generale 3716
Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3093 del 01/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2

c.p.c.

TRIBUNALE DI BRESCIA

"Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a.", con sede in Roma (RM)

Via Altiero Spinelli n.30, codice fiscale 09339391006; non

in proprio ma esclusivamente in nome e per conto di Banca

Vela OBG S.r.l., sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n.1,

codice fiscale 04514090267, elettivamente domiciliata presso

lo studio dell'Avv. Andrea Fioretti sito in Roma -

Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9;

nei confronti di:

[REDACTED]

[REDACTED]

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del

territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salo' in

data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643.

Io sottoscritto Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate

(VA), con studio in piazza della Repubblica numero 4,

esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per

l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del

pignoramento sopra indicato,

ATTESTO

a) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei

vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di

BAGOLINO (BS)

Immobile siti in Via Conti il tutto così censito al Catasto
dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 51

Particella 15671 sub.2, Via Conti, piano S1, zona censuaria
2, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie
catastale totale 22 mq, rendita € 14,46;

Particella 15671 sub.6, Via Conti, piano T, area urbana,
consistenza 110 mq.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 24/07/2020, data di trascrizione del
pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1
Scaglia Giorgio sopra generalizzato, come meglio si evince
dalla seguente cronistoria:

[REDACTED]
[REDACTED] venne proprietario per la quota
di 1/1 con atto di compravendita del 27/05/2009 autenticato
dal Notaio Monego Marcello, in Condino (TN), numero
41644/9192 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4278/2824,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] divenne

proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 09/04/2002 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino (TN), numero 32155 di repertorio, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Salo' in data 09/05/2002 ai numeri 2962/2185, [REDACTED]

c) [REDACTED]

divennero proprietari giusti titoli anteriori al ventennio.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4279/787 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.000,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006 e contro [REDACTED]

b) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'agenzia del territorio di Salo' in data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643 a favore di Vela OBG S.r.l., sede Conegliano (TV),

codice fiscale 04514090267 e  sopra

generalizzato.

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che i mappali oggetto di pignoramento derivano da
nuova costituzione del 13/8/2008 protocollo BS0328159;

Arcisate, 28/07/2020

Timbro e sigillo del Notaio

COUZZ.

G.N. 2528/2009

MONEGO dott. MARCELLO
NOTAIO in CONDINO

Repertorio N.ro 41644

Raccolta N.ro 9192

VENDITA

(27 maggio 2009)

- Parte venditrice:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] e qui rappresentata dai

soci accomandatari:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

- cittadini italiani;

- Parte acquirente:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

- dichiarano, convengono e stipulano

QUANTO SEGUE:

- Articolo 1

[Redacted]

[Redacted] come sopra rappresentata

AGENZIA DELLE ENTRATE DI
TRENTO
Atto Registrato

il 12.06.2009
N. 722 Serie 11
esatti Euro 241,00
Registro 168,00
Ipotecaria 162,00
Catastale 165,00
Diritti 30,00
Bolli 230,00



MARCELLO MONEGO

V E N D E:

ACQUISTA

in C.C. LODRONE

- In P.T. 857 - Loc. Conventino
- porz. mat. 26 e 28 della p.ed. 516 -
- censita al N.C.E.U. di Tione di Trento al foglio 12:
- porz. mat. 26:
- sub 35 - Via Conti Lodron - Piano S1 - edificio C - Cat. C/2
- cl. 1 - mq. 19 - R.C.Euro 33,36;
- porz. mat. 28:
- sub 37 - Via Conti Lodron - Piano T - edificio C - Cat. A/2 -
- cl. 5 - vani 4,5 - R.C.Euro 418,33;
- In P.T. 791 - quota pari ad 1/4 della:
- p.f. 330/4 - prato cl. 2 - di mq. 19 - R.D.Euro 0,07

in COMUNE DI BAGOLINO

- autorimessa - censita al N.C.E.U. di Brescia al foglio 51 -
- mappale:
- 15671 sub 2 - zona cens. 2 - Via Conti Lodron - p. S.1 - Cat.
- C/6 - cl. 2 - mq. 20 - R.C.Euro 14,46;
- porzione di giardino esclusivo - censito al N.C.E.U. di Bre-
- scia al foglio 51 - mappale:
- 15671 sub 6 - zona cens. 2 - Via Conti Lodron - area urba-
- na - mq. 110 - senza Reddito;
- il terreno sul quale è stato eretto il fabbricato è pervenuto

G.N. 2528/2009

alla parte venditrice per scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Monego dott. Marcello di Condino il 9 aprile 2002 - Rep. N.ro 32155 - registrato a Tione di Trento il 23 aprile 2002 - al n.ro 310 - S. 2V e trascritto a Salò il 9 aprile 2002 - ai N.ri 2962/2185;

- con i confini come in mappa e sul terreno, ben noti alle parti che mi dispensano dal descriverli.
- Non si presenta certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte, trattandosi di pertinenze, di estensione inferiore a mq. 5.000, di fabbricato censito al N.C.E.U..
- La parte acquirente prende atto l'appartamento è dotato di n.1 canna fumaria (per eventuale fuoco o stufa), in cemento diametro interno cm 30 come vano tecnico intubato con tubi in acciaio inox a tenuta dei fumi. Si raccomanda la verifica periodica dello stato delle tubazioni in inox di cui sopra per verificarne la pulizia, il mantenimento del corretto assemblaggio e la corretta efficienza;
- e comunque nella più esatta descrizione quale risultante dal Libro Fondiario di Tione di Trento e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò.
- La parte venditrice ammonita a sensi della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, art. 40, comma 2, Legge 28 febbraio 1985 n.ro 47 e art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.ro 445 e successive modifiche e integrazioni, sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, dichiara:

- che quanto in oggetto è stato costruito in forza della concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Storo e del parere del Comune di Bagolino, in data 24 luglio 2007, n. 38/2006 e successiva variante presentata in data 21 luglio 2008 - Prot. N.ro 6647/UT - 141/08;

- che a tutt'oggi non sono state eseguite altre opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

- che lo stesso non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui al secondo comma dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, e del nono e undicesimo comma dell'art. 15 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

- Le parti si dichiarano consapevoli della polizza di assicurazione postuma decennale rilasciata dall'Italiana Assicurazioni n.ro 13022 in data 2 luglio 2009 già consegnata in copia alla parte acquirente.

- Le parti dichiarano di essere a conoscenza e di accettare il regolamento condominiale con allegate tabelle millesimali già consegnato alla parte acquirente.

- Con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1 D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la "parte alienante" garantisce la "parte acquirente" circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in



Luca Conde
Don. Mino
Sebastiano

G.N. 2528/2009

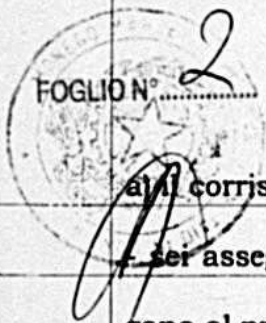
cui detti impianti sono stati realizzati.

- Le "parti contraenti" dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo della "parte alienante" di consegnare alla "parte acquirente" la documentazione di cui all'articolo 13 del decreto 37/08, che non viene allegata al presente atto per concorde rinuncia fattavi dalle parti, in quanto già consegnata alla parte acquirente.

- Si allega al presente atto sotto la lettera "A", copia autentica della certificazione energetica in data 25 luglio 2008 redatta dall'Ing. Stagnoli Giampietro, e certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici in data 03 ottobre 2008 a firma del geom. Marco Floris.

- Articolo 2 - Il prezzo, convenuto in Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila virgola zero zero) più I.V.A, prezzo determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, venne già versato dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia ampia quietanza liberatoria a saldo, con promessa di nulla più pretendere al riguardo, e con rinuncia all'iscrizione di qualsiasi diritto di ipoteca legale ad essa spettante.

- Articolo 3 - In conformità alle disposizioni contenute nell'art. 35, comma 22, decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 le parti contraenti dichiarano, previo richiamo effettuato dal Notaio autenticante alla responsabilità penale cui possono essere soggette in caso di dichiarazioni false o reticenti, che:



a) Il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante:

sei assegni bancari e circolari, che in copia fotostatica si allegano al presente atto sotto la lettera "B";

b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

- Articolo 4 - Il possesso dell'immobile dedotto in contratto viene trasferito con oggi alla parte compratrice e da oggi in avanti staranno a di lei rispettivo favore e carico le utilità e le gravezze riguardanti le medesime.

- Il bene dedotto in contratto viene consegnato ultimato.

- Articolo 5 - La parte venditrice:

a) dichiara che quanto dedotto in contratto è libero da oneri, diritti reali o personali, privilegi generali o speciali, anche fiscali, vincoli di ogni genere, ad eccezione di quelli risultanti dal libro fondiario e dalla Conservatoria dei RR.II., dei quali le parti si dichiarano consapevoli, ed in particolare della convenzione urbanistica iscritta sub G.N. 3545/2002, e presta garanzia per l'evizione, o per il pericolo di essa, totale o parziale;

b) si dichiara consapevole dell'obbligo di notificare la presente convenzione all'autorità locale di pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito nella L. 18 maggio 1978 n. 191.

- Articolo 6 - Le parti chiedono l'applicazione dell'art. 1 - Parte

I[^] - Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nota II BIS dichiarando:

G.N. 2528/2009

a) che l'immobile è ubicato nel territorio del comune in cui la parte acquirente intende trasferire la propria residenza entro i termini di legge;

b) la parte acquirente di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) la parte acquirente di non essere titolare neppure per quote anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo, ovvero di cui all'art. 1 della L. 22 aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma 2, della L. 31 dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, 293, all'art. 2, commi 2 e 3, del D.L. 24 luglio 1992, n. 348, all'art. 1 commi 2 e 3, del D.L. 24 settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi 2 e 3, del D.L. 24 novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma 2, del D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 1993, n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla L. 19 luglio 1993, 243;

d) l'abitazione dedotta in contratto non è di lusso a sensi del

D.M. 2.8.1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 in data 27.8.1969;

e) la parte venditrice di agire nell'esercizio di impresa.

- Articolo 7 - Le spese del presente atto e dipendenti vengono poste a carico della parte compratrice.

- Articolo 8 - Per la notifica del decreto tavolare da rilasciarsi in unico esemplare le parti contraenti eleggono domicilio presso la parte acquirente, e in caso di reiezione anche presso il Notaio Monego Marcello di Condino, il quale viene espressamente autorizzato a chiedere in nome e per conto delle parti, qualsiasi modifica tavolare e catastale che si rendesse necessaria per il buon esito del presente atto.

- Articolo 9 - [redacted] ammonito ex art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445/2000 e successive modifiche, sulle conseguenze anche penali di dichiarazioni false o reticenti, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, per dichiarazione resa nell'atto di matrimonio.

- Articolo 10 - La parte venditrice dichiara che il fabbricato ha ottenuto l'agibilità in data 16 febbraio 2009 come da certificato emesso dal Comune di Storo il 16 febbraio 2009 n.ro 3/2009.

- La presente vendita è soggetta ad I.V.A., pertanto la parte venditrice rilascia fattura n.ro 15/2009 in data 27 maggio 2009 per l'importo di Euro 195.000,00 più I.V.A., trattandosi di cessione di fabbricato effettuato da impresa costruttrice.



Marcello Condino
Luigi Monego
Georgina Langer

G.N. 2528/2009

- Le parti chiedono a me Notaio di conservare il presente atto

a raccolta. _____

Lombardi Carlo
Lombardi Maria
Scapellato Giuseppe





Exp. n.ro 41644 Racc.n.ro 9192

..... AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dottor Marcello Monego, Notaio residente in Condi-
no, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rove-
reto, col mio assenso, i Signori:

- LOMBARDI CORRADO, nato a Bagolino (BS) il 3 settembre 1967 e domici-
liato in Bagolino (BS) - Via Madonna S. Luca n. 54, artigiano,

- LOMBARDI MIRCO, nato a Bagolino (BS) il 16 settembre 1973 e domici-
liato in Bagolino (BS) - Via Madonna S. Luca n. 54, ingegnere,

- SCAGLIA GIORGIO, nato a Trento (Tn) il 30 marzo 1969 e residente in
Brione (Tn) - al civico n. 86, operaio, da me notaio ammoniti sulla respon-
sabilità cui possano andare incontro in caso di dichiarazione mendace,
delle cui identità personali, capacità, poteri di rappresentanza e legittima-
zione al compimento del presente atto, io Notaio sono certo, hanno in cal-
ce alla pagina che precede ed a margine dei primi fogli, previa lettura del-
l'atto da me Notaio datane alle parti, apposto la loro firma alla mia presen-
za su tutti i fogli di cui si compone l'atto, alle ore quindici e minuti primi
trenta.

Condino, ventisette maggio duemilapove.



MARCELLO MONEGO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 1di 2



Foto 1: Area Urbana/Giardino esclusivo

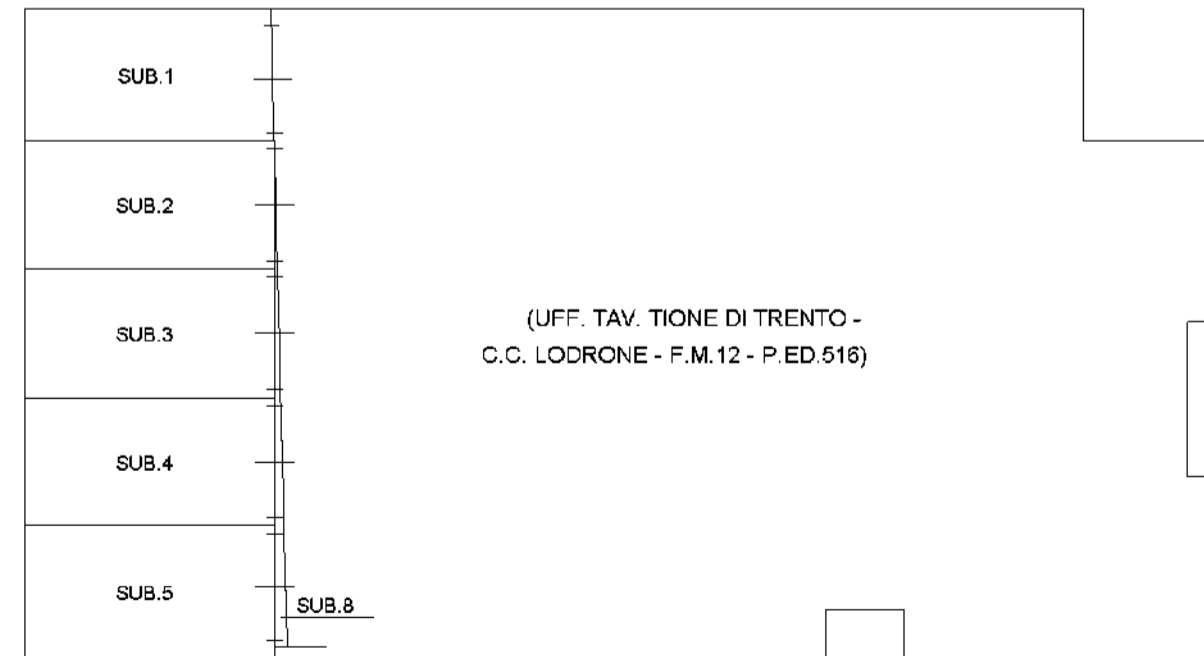
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 1di 2

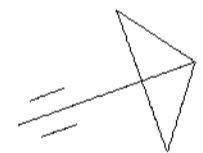


Foto 2: Box auto

MAPPALE 14439



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: BAGOLINO

Fascia/zona: Periferica/PONTECAFFARO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1150	L	2,8	3,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	3,4	4,6	N
Autorimesse	NORMALE	510	630	L	2,1	2,4	N
Box	NORMALE	560	700	L	2,1	2,5	N
Posti auto coperti	NORMALE	410	495	L	1,4	1,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	285	360	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1050	1250	L	3,3	4,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: TRENTO

Comune: STORO

Fascia/zona: Suburbana/LODRONE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1600	L	2,8	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2000	L	3,5	4	L
Box	NORMALE	900	1000	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1700	L	3,5	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)