

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

Rev.12/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 569/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riunita alla procedura n. 589/2020

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

con sede in *****
come di *****
P.IVA: *****

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. GABRIELLA CIANCETTA

con studio in Via Garibaldi n. 94
comune di Desenzano del Garda

Tel. 030.9912511

Pec: gabriella.ciancetta@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Via dei ***** – 25080 Manerba del Garda
(BS)

C.F.: *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rappresentato dall'Avvocato

Avv. GIORGIO PARIS

con Studio in Piazza Vittorio Emanuele II - n. 22

comune di Salò

Tel. 0365.20786

Pec: giorgio.paris@brescia.pecavvocati.it



Intervenuti alla data di stima



Esperto incaricato

Geom. DE CATALDO LUCA

Via Piazza Conte Treccani degli Alfieri, n. 6

CF DCT LCU 79M17 F471M

Tel 030.9650999

Fax 030.9650999

Mail info@studioagu.com

Pec luca.de.cataldo@geopec.it

Iscritto al :

Collegio dei geometri della provincia di Brescia nr. 4634



Date

Nomina dell'esperto 14.04.2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 26.04.2021

Data della consegna del rapporto di valutazione 14.03.2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 14.04.2022



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 4



1) Descrizione sintetica **VILLA con corte e piscina**

Ubicazione **MANERBA DEL GARDA Via dei Narcisi n. 15**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune Manerba del Garda (Bs), foglio 7, mappale 5565, sub. 3, Via dei Narcisi, n.15, piano seminterrato, terra e primo, categoria A/8 classe 4 vani 10,5 rendita catastale €. 1.735,30 - sub. 4, Via dei Narcisi, n. 15, piano seminterrato e terra, categoria A/7 classe 2 vani 5 rendita catastale €. 555,19 - sub. 5 categoria C/6 classe 3 consistenza 22 mq rendita catastale €. 48,86 e sub. 6 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq rendita catastale €. 44,12

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 1.762.560,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 1.410.048,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile ottimo



LOTTO NR. 2 di 4

1) Descrizione sintetica **CAPANNONE ARTIGIANALE**

Ubicazione **MANERBA DEL GARDA Via Campagnola n. 10**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda (Bs), foglio 11, mappale 7123, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale €. 999,34.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile si

Più probabile valore in libero mercato €. 192.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 153.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile scarso



LOTTO NR. 3 di 4

1) Descrizione sintetica **CAPANNONE ARTIGIANALE**

Ubicazione **MANERBA DEL GARDA Via Campagnola n. 10**



Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda (Bs), foglio 11, mappale 7121 sub. 8, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale € 1.193,02.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile si

Più probabile valore in libero mercato € 104.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 83.200,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile scarso

LOTTO NR. 4 di 4

1) Descrizione sintetica **CAPANNONE ARTIGIANALE**

Ubicazione **MANERBA DEL GARDA Via Campagnola n. 10**



Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda (Bs), foglio 11, mappale 7121 sub. 9, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale € 1.375,84.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile si

Più probabile valore in libero mercato € 166.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 132.800,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile scarso



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia x No Si se No vedi pagina 25-26
Conformità catastale x No Si se No vedi pagina 27-28
Conformità titolarità No Si se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 30-31
Spese condominiali arretrate x No Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 32-33-34

Limitazioni

Assunzioni limitative x No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative x No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di SALO' Nota di iscrizione

Registro generale n. *****

Registro particolare n. **** Presentazione n. del *****

Dati relativi all titolo

Descrizione *****

Data *****

Notaio *****

Numero di repertorio *****

Codice fiscale *****

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio *****

Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € ***** Tasso interesse annuo 6% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € *****

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata 1 anni 6 mesi 1 giorni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 7 Particella

5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani

Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1



Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,
AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di *****
Denominazione o ragione sociale *****
Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà – Per la quota 1/1

La banca accordava al correntista signor ***** , che accettava, un finanziamento ai sensi degli articoli 38 e seguenti del decreto legislativo 1/9/1993 n.1385 assistito da garanzia ipotecaria fino alla concorrenza di euro ***** (euro ***** e zero centesimi) da utilizzare mediante apertura di credito in conto corrente. Il "correntista" conferma, ai sensi dell'articolo 1 comma 160 legge 24 dicembre 2007 n. 244, che il presente finanziamento viene richiesto per scopo di liquidità. Le parti convenivano che a detta apertura di credito in conto corrente, per quanto non espressamente disciplinato dalle clausole o condizioni particolari previste dal presente contratto e dal documento di sintesi allegato all'iscrivendo si applichino: le norme di legge vigenti in materia di credito fondiario; le condizioni generali che si allegano all'iscrivendo; le "norme che regolano i conti correnti di corrispondenza e servizi connessi" adottate dalle aziende di credito sotto gli auspici della associazione bancaria italiana e le successive modifiche ed integrazioni, che a parte correntista dichiara di ben conoscere e di approvare con particolare riguardo all'articolo 7 comma 2 e 3 (periodicità capitalizzazione interessi e modalità di applicazione spese) che si allegano all'iscrivendo atto le condizioni economiche, che regolano l'apertura di credito in conto corrente, sono riportate nel presente contratto; ove non indicate, si fa riferimento a quanto previsto dai fogli informativi analitici tempo per tempo vigenti, relativi ai servizi. L'apertura di credito in conto corrente è stata concessa ed accettata per la durata di 18 mesi e un giorno a far tempo dalla data di oggi e, quindi, fino al giorno 23 agosto 2009 conseguentemente nessuna delle due parti contraenti potrà, prima di detta scadenza, recedere dal contratto, escludendosi pertanto l'applicazione dell'articolo 6 lettera c) delle "norme che regolano i conti correnti di corrispondenza e servizi connessi". L'apertura di credito in conto corrente avrà durata superiore a quella stabilita, come minima, dall'articolo 15 del d.p.r. 29/9/1973 n. 601 e precisamente a decorrere da oggi fino al 23 agosto 2009. Successivamente alla scadenza predetta, l'apertura di credito si intenderà prorogata di giorno in giorno a tempo indeterminato; da tale momento si applicherà l'articolo 6 lettera c), delle suddette "norme che regolano i conti correnti di corrispondenza e servizi connessi". Alla scadenza, come pure nei casi di recesso, si procederà alla chiusura definitiva del conto, previa liquidazione di quanto dovuto per capitale, interessi e quant'altro dovuto. Il correntista sarà tenuto al pagamento del debito alla scadenza pattuita con aggravio in caso di ritardato pagamento degli interessi di mora calcolati secondo le modalità previste dal successivo articolo 4. Gli interessi sulle somme a debito verranno conteggiati al tasso nominale annuo posticipato pari alla media della quotazione media mensile riferita ai tre mesi antecedenti il mese di scadenza di ogni liquidazione interessi dell'euribor-euro interbank offeredrate" a tre mesi, così come determinato dal decreto del ministero del tesoro del 23/12/1998, pubblicato sul "Il Sole 24 Ore" e maggiorato di 1,30 (uno virgola trenta) punti. In particolare, il saggio d'interesse sarà rilevato secondo la seguente tabella: data di liquidazione – media euribor rilevazione 31 (trentuno) marzo – dicembre dell'anno precedente, gennaio, febbraio dello stesso anno; 30 (trenta) giugno- marzo, aprile, maggio dello stesso anno; 30 (trenta) settembre - giugno, luglio, agosto dello stesso anno; 31 (trentuno) dicembre-settembre, ottobre, novembre dello stesso anno. Le parti convenivano che per il periodo compreso tra la data odierna ed il 31 (trentuno) marzo 2008 (duemilaotto) l'interesse verrà conteggiato al tasso nominale annuo del 6% (sei per cento) – pari al tasso effettivo, rapportato su base annua, del 6,13600% (sei virgola tredicimilaseicento per cento). La banca si riservava la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate al presente finanziamento, rispettando, in caso di variazioni sfavorevoli al correntista, le prescrizioni di cui all'articolo 118 t.u.b. e successive variazioni e modifiche e, per quanto attiene ai contratti con i consumatori, le prescrizioni al capo xiv bis – titolo ii – libro iv – del codice civile, introdotto dalla legge 6 febbraio 1996 n. 52. Anche per tali addebiti, qualora il conto



Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da ***** SENTENZA DI CONDANNA
Capitale € ***** Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese -
Totale € *****

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani
Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,
AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale *****
Sede LONATO (BS) Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto *****
N.140 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

3. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione
staccata di SALO' Nota di iscrizione

Registro generale n. *****

Registro particolare n. ***** Presentazione n. 3 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data *****

Numero di repertorio *****

Notaio CIRILLI GUIDO

Codice fiscale CRL GDU 69P18 D969 B

Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI - Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA - Voltura catastale automatica SI

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani
Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,
AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di DONATARIO Cognome ***** Nome *****

Nato il ***** a BRESCIA (BS) Sesso M Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Quanto oggetto del trascrivendo atto s'intende donato ed acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, quale ben noto e gradito alla parte donataria, con tutte le accessioni, pertinenze, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù' attive e passive se e come esistenti, quali fino ad oggi praticate, gravato dall'usufrutto generale e vitalizio come sopra riservatosi dal donante che viene espressamente dispensato dall'obbligo di inventario e cauzione. con riferimento agli immobili siti in manerba del garda, la parte donante rende edotta la parte donataria, che conseguentemente accetta per se' e suoi aventi causa, delle pattuizioni speciali contenute nell'atto di compravendita a rogito giovanni antonio bonardi di salo' in ***** n. ***** di repertorio, registrato a salo' il giorno 27 giugno 1970 al n. ***** e trascritto nei registri immobiliari di salo' in data 3 luglio 1970, con nota n. ***** e qui di seguito trascritte: "gli immobili compravenduti hanno accesso da una strada della larghezza di metri 4, strada privata dipartente dalla comunale di campagnola-pieve e attraversante il mappale 2053 in manerba, detta strada quindi prosegue sui mappali 5562-5567 che pure vengono gravati da servitù'. la manutenzione della strada e' a carico delle proprietà servite in proporzione allo loro superficie".



4. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Nota di iscrizione

Registro generale n. ****

Registro particolare n. ****

Presentazione n. 51 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data ***** Numero di repertorio *****

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio ***** Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € ***** Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi € ***** Spese

€ ***** Totale € *****

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani

Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,

AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1

Immobile n. 3

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 7123 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA

CAMPAGNOLA N. civico -

Immobile n. 4

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 7121 subalterno 9 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo

VIA CAMPAGNOLA N. civico -

Immobile n. 5

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 7121 subalterno 8 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo

VIA CAMPAGNOLA N. civico -

E altri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale ***** Sede ROMA (RM)

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto ***** Relativamente

all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

5. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO'

Nota di trascrizione

Registro generale n. ***

Registro particolare n. ***

Presentazione n. 5 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE Data ***** Numero di repertorio *****

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione ***** REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Voltura catastale automatica NO

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani

Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI



Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale INTESA SANPAOLO SPA
Sede TORINO (TO) Codice fiscale 00799960158

Con la domanda giudiziale ivi trascritta intesa sanpaolo spa ha promosso avanti il tribunale di brescia il giudizio volto ad ottenere la dichiarazione di inefficacia ex art.2901 c.c. dell'atto di donazione tra il sig. ***** e il sig. ***** (deceduto in data ***** a firma notaio guido cirilli del 28.12.2010 rep.25211 racc. 9388 con cui ***** ha donato al signor ***** la nuda proprietà degli immobili siti in manerba del garda nonche' la dichiarazione di cessazione del fondo patrimoniale costituito in data 22.2.2011 con atto notaio guido cirilli rep.25352 racc.9478 tra il sig. ***** e la signora ***** avente ad oggetto l'immobile sito in manerba del garda. in subordine intesa sanpaolo spa ha richiesto che venga dichiarata inefficace ex art.2901 c.c. il predetto atto di costituzione del fondo patrimoniale.

6. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione

Registro generale n. *****

Registro particolare n. ***** Presentazione n. 22 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data ***** Numero di repertorio *****

Pubblico ufficiale SALO'

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione ***** CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica NO Atto mortis causa Data di morte ***** Successione
testamentaria Rinuncia o morte di un chiamato SI

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani
Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1

Immobile n. 3

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7123 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 4

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 9 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 5

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 8 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome ***** Nome *****

Nato ***** a ***** (BS) Sesso M Codice fiscale *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/4

Rinuncia all'eredità del coniuge Fadabini Laura not. cuscito rep.2811 del 30/07/2015 reg. a brescia 2 il 31/07/2015 al n. 30190 serie 1t. erede il padre.

7. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione

Registro generale n. *****



Registro particolare n. ***** Presentazione n. 12 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data ***** Numero di repertorio *****

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 527 30175 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da ***** DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € ***** Tasso interesse annuo 3% Tasso interesse semestrale - Interessi €

***** Spese € ***** Totale € *****

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani

Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,

AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1

Immobile n. 3

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 7123 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA

CAMPAGNOLA N. civico -

Immobile n. 4

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 7121 subalterno 9 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo

VIA CAMPAGNOLA N. civico -

Immobile n. 5

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 11 Particella 7121 subalterno 8 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo

VIA CAMPAGNOLA N. civico -

E altri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale *****

Sede VESTONE (BS) Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 550/1000

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

L'immobile all'u.n. 1 mapp. 21049/a sub 1993 e' inerente a ristorante al piano interrato. gli immobili all'u.n.1 mappali 2365 sub da 10 a 37 si trovano in via catullo. gli immobili all'u.n. 1 mappali 372 subb. da 24 a 21 sono ubicati in via kennedy. il credito vantato da banca valsabbina deriva da mutui fondiari che hanno previsto l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 dpr 601/73 e successive modifiche estesa anche alle garanzie di qualunque tipo da chiunque ed in qualsiasi momento prestate, con conseguenti agevolazioni anche in sede di iscrizione ipotecaria.

8. Iscrizione del *** - reg. particolare ***** reg. generale *******

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

Registro generale n. *****

Registro particolare n. ***** Presentazione n. 1 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data ***** Numero di repertorio *****

Autorità emittente TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale ***** Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da ***** DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € ***** Tasso interesse annuo 3,191% Tasso interesse semestrale Interessi €

***** Spese Totale ***** Importi variabili Valuta estera Somma iscritta da

umentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva Durata

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI



Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7123 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 9 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 3

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 8 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

E altri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale *****

Codice fiscale 00053810149 Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Il credito vantato da banca popolare di sondrio soc. coop. per azioni (c.f. *****) deriva da contratto di finanziamento a medio termin e mediante apertura di credito in conto corrente con garanzia, che ha previsto l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 dp r 601/73 e successive modifiche, con conseguenti agevolazioni anche in sede di iscrizione ipotecaria.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il ***** Servizio di P.I. di SALO'

Registro particolare n. ***** Registro generale n. ***** Tipo di atto: *****

9. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione

Registro generale n. *****

Registro particolare n. ***** Presentazione n. 2 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data ***** Numero di repertorio *****

Autorità emittente TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale ***** Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio ***** Derivante da 0281 *****

Capitale € ***** Tasso interesse annuo 3,191% Tasso interesse semestrale Interessi €

***** Spese € ***** Totale € ***** Importi variabili Valuta estera Somma

iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva Durata

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7123 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 9 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 3

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 8 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

E altri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale *****)

Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto *****

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Il credito vantato da banca popolare di sondrio soc. coop. per azioni (c.f. *****) deriva da contratto di finanziamento a medio termin e mediante apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria (atto n. ***** rep. n. ***** racc. del ***** - notaio guido cir illi), che ha previsto l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 dpr 601/73 e successive modifiche, con conseguenti agevolazioni anche in sede di iscrizione ipotecaria. rif. nota di iscrizione ipotecaria n. ***** reg. gen., n. ***** reg. part., n. ***** di presentazione e della



giornata del ***** - uff. prov. di brescia - sezione stac cata di salo'la presente rettifica fa riferimento alla nota di iscrizione ipotecaria n***** reg. gen., n***** reg. part., n. 1 di presentazione della giornata del ***** - dir. prov. di brescia - servizio pubblicita' imm.re di salo'

10. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione

Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 1 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ***** Data ***** Numero di repertorio ***** Pubblico ufficiale *****
 ***** Codice fiscale ***** Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione Specie ***** Descrizione *****
 ***** Voltura catastale automatica NO

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani
 Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 metri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI Sede SONDRIO (SO) Codice fiscale 00053810149
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

11. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione

Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 5 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione ***** ATTO GIUDIZIARIO *****
 Data ***** Numero di repertorio *****
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 527 30175
 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio ***** Derivante da *****
 Capitale € ***** Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese
 - Totale € ***** Presenza di condizione risolutiva - Durata –

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7123 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 9 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 3

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 8 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA CAMPAGNOLA N. civico –

E altri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE Denominazione o ragione sociale *****
 Sede TORINO (TO) Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



Si precisa la presente iscrizione di ipoteca e' in estensione all'ipoteca giudiziale iscritta a tempo pausania in data 6/7/2016 nn. 5220/866, della quale si allega duplicato di quietanza. Il signor ***** risulta indicato anche come nato il 26/3/1943 o il 26/04/1946.

12. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione

Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 12 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione *****
 Data ***** Numero di repertorio *****
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Codice fiscale *****
 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie *****
 Descrizione 600 ORDINANZA DI ACCERTAMENTO DI ACCETTAZIONE DI EREDITA' EX LEGE EX ART. 485 C.C. Voltura catastale automatica NO

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani
 Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 metri

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome ***** Nome *****
 Nato il ***** a MANERBA DEL GARDA (BS) Sesso M Codice fiscale *****
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1
 In accoglimento del ricorso proposto da banca popolare di sondrio soc. coop. per azioni nei confronti di ***** (rg. 15888/2019) : pqm "dichiara che il sig. ***** (c.f. *****), nato a manerba del garda il ***** , ha accettato "ex lege", ai s ensi dell'art. 485 c.c. l'eredita' del figlio sig. ***** (c.f. *****), nato a Brescia il ***** e deceduto il *****;

13. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione

Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 1 del *****

Dati relativi al titolo

Descrizione *****
 Data ***** Numero di repertorio *****
 Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 183 90171
 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione Specie ***** Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO

Immobile n. 1

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 1 Natura A8 - ABITAZIONE IN VILLE Cons. 10,5 vani
 Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 Piano S1

Immobile n. 2

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 5565 Subalterno 2 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 33 metri quadri - Indirizzo VIA MONTANINA N. civico 21 - Piano S1



Immobile n. 3

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7123 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo VIA
CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 4

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 9 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo
VIA CAMPAGNOLA N. civico –

Immobile n. 5

Comune E883 - MANERBA DEL GARDA (BS) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana – Foglio 11 Particella 7121 subalterno 8 Natura D - DEPOSITO Consistenza - Indirizzo
VIA CAMPAGNOLA N. civico –

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CBD COSTRUZIONI SRL
Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 03377640176 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	14
2.	Inquadramento dell'immobile.....	15
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	19
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	24
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	24
4.2	Rispondenza catastale.....	27
4.3	Verifica della titolarità.....	29
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	32
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	33
7.	Analisi estimativa.....	34
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	36
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	38
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	39
11.	Bibliografia.....	39



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.



Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- Il 26 aprile 2021 ho fatto il giuramento tramite portale all'accesso di giustizia .
- Il 28 aprile 2021 ho eseguito le ricerche catastali: estratto mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco di subalternazione.
- Il 3 maggio 2021 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile staggito al fine di: verificare la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati presso il Comune e presso l'Agenzia delle Entrate "Catasto", verificare lo stato di fatto e documentare fotograficamente il bene.
- Il 13 maggio 2021 ho effettuato la richiesta al Comune di Manerba del Garda per poter visionare la documentazione presente agli atti.
- Il 25 maggio 2021 mi sono recato presso lo studio tecnico dell'esecutato per reperire materiale riguardante i contratti di affitto in essere per la parte industriale.
- Il 19 novembre 2021 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie, eventuali sanatorie e richiesta di agibilità, relative al fabbricato staggito.
- Successivamente, avendo reperito sufficiente documentazione necessaria a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato, sulle agenzie immobiliari della zona che mi permettesse di conoscere i valori di beni simili, per dimensione, posizione e stato.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO 1

Localizzazione

X Provincia di Brescia

X Comune di Manerba del Garda

Frazione

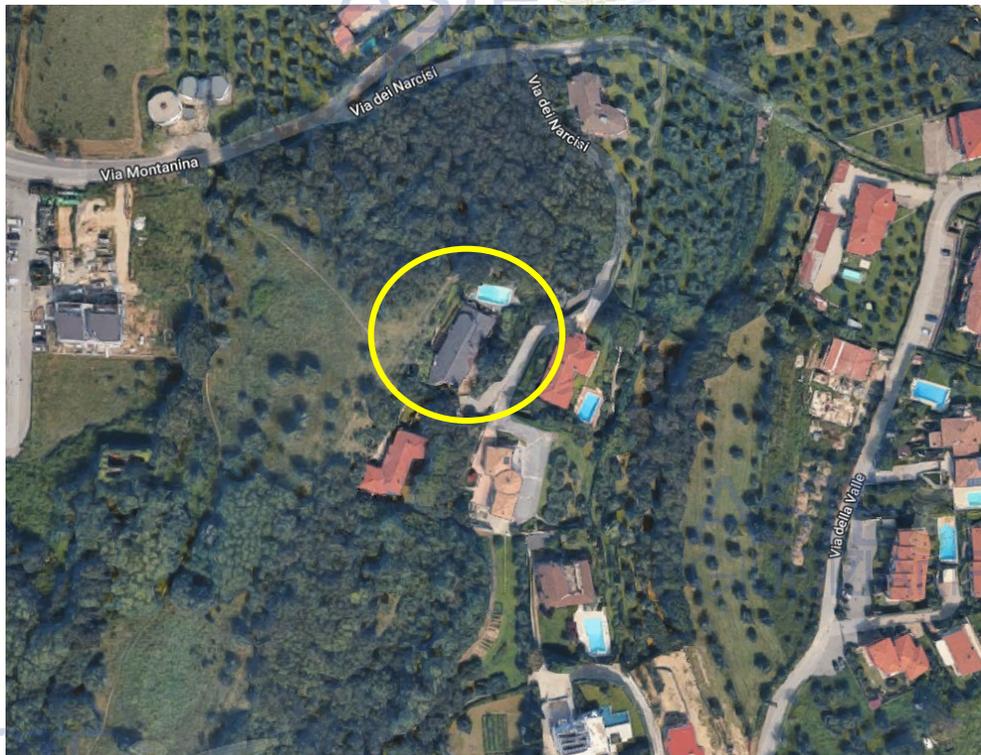
Località

Quartiere

X Via dei Narcisi

X Civico n. 15

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile	X	residenziale
Tipologia immobiliare	X	fabbricato in ottime condizioni
	<input type="checkbox"/>	in complesso residenziale
Tipologia edilizia dei fabbricati	X	villa con corte e piscina
Tipologia edilizia unità immobiliari	X	villa
	<input type="checkbox"/>	appartamenti
	X	autorimesse
	<input type="checkbox"/>	cantine

Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione:** muratura in cemento armato - pilastri in c.a.
- **Solai:** calcestruzzo e laterizio con travetti prefabbricati
- **Copertura:** in cemento
- **Murature perimetrali:** blocchi di laterizio porizzato cm 30
- **Coibentazioni – isolamenti:** intonaco isolante esterno
- **Divisori tra unità:** blocchi di laterizio porizzato cm 30
- **Infissi esterni:** tapparelle elettriche
- **Infissi interni:** in legno con doppiovetro
- **Pavimenti e rivestimenti:** in gres , moquette e parquet
- **Impianto di riscaldamento:** autonomo ad aria
- **Impianto sanitario:** a norma
- **Impianto gas:** a norma
- **Impianto elettrico:** a norma
- **Impianto climatizzazione:** a norma
- **Altri impianti:** impianto di allarme
- **Allaccio fognatura:** esistente
- **Fonti rinnovabili:** assenti
- **Finiture esterne:** cappotto e pietre a vista
- **N. totale piani:** 2 fuori terra e 1 interrato
- **Altro**
- **Dimensione** X grande
- **Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- **Filtering** X assente
- **Fase del mercato immobiliare** X contrazione



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO 2 – 3 -4

Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Manerba del Garda
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via Campagnola
- Civico n. 10



Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile	X	artigianale
Tipologia immobiliare	X	fabbricato usato
	<input type="checkbox"/>	in complesso residenziale
Tipologia edilizia dei fabbricati	X	capannoni
Tipologia edilizia unità immobiliari	X	capannoni
Caratteristiche generali dell'immobile		
<ul style="list-style-type: none"> • Struttura in elevazione: pilastri in c.a.. • Solai: • Copertura: in fibrocemento aminato • Murature perimetrali: blocchi di laterizio • Coibentazioni – isolamenti: intonaco esterno • Divisori tra unità: tramezze in laterizio • Infissi esterni: ante in legno • Infissi interni: in ferro vetro singolo • Pavimenti e rivestimenti: in calcestruzzo • Impianto di riscaldamento: assente • Impianto sanitario: datato da adeguare alle normative vigenti • Impianto gas: assente • Impianto elettrico: datato da adeguare alle normative vigenti • Impianto climatizzazione: assente • Altri impianti: • Allaccio fognatura: esistente • Fonti rinnovabili: assenti • Finiture esterne: intonaco • N. totale piani: 1 fuori terra • Altro • Dimensione X grande • Forma di mercato X concorrenza monopolistica • Filtering X assente • Fase del mercato immobiliare X contrazione 		



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Trattasi di abitazione in villa con accesso da via dei Narcisi e tre capannoni artigianali.

LOTTO 1

L'unità residenziale staggita è posta al piano seminterrato , piano terra e piano primo. E' una villa signorile con corte esclusiva e piscina, costituita al piano seminterrato dai locali accessori quali taverna, lavanderia e ripostiglio; al piano terra dall' ampia zona giorno con cucina separata, tre camere da letto, due servizi igienici, due terrazzi e un porticato, al piano primo un soppalco. L'altra porzione è posta al piano seminterrato e piano terra. E' composta al piano seminterrato da una zona giorno con cucina a vista, una camera da letto e un bagno, al piano primo una camera da letto con il bagno e un terrazzo.

LOTTO 2

L'unità residenziale staggita è posta al piano terra.
Si presenta come un unico capannone suddiviso internamente .

LOTTO 3

L'unità residenziale staggita è posta al piano terra.
Si presenta come un unico capannone suddiviso internamente .

LOTTO 4

L'unità residenziale staggita è posta al piano terra.
Si presenta come un unico capannone suddiviso internamente .

Confini abitazione

- Nord con il mapp. 8526
- Sud con il mapp. 2054
- Est con Via dei Narcisi
- Ovest con il mapp. 1089 e 2056

Confini capannoni

- Nord con il mapp. 12115
- Sud con il mapp. 3560 - 1808
- Est con il mapp. 1789
- Ovest con Via Campagnola

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- senza Collaboratore

Data del sopralluogo 3 maggio 2021



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

LOTTO 1

Superficie principale m2 190,00

Superficie secondarie m2 1.145,00

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Terrazzo e portici	m ² 106,00	30 %
Locali accessori	m ² 80,00	50 %
Autorimessa	m ² 24,00	50 %
Corte esclusiva	m ² 935,00	10 %

Superficie principale m² 120,00

Superficie secondarie m² 483,00

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Terrazzo e portico	m ² 22,00	30 %
Autorimessa	m ² 27,00	50 %
Corte esclusiva	m ² 434,00	10 %

Superficie commerciale m² **550,80**



LOTTO 2

Superficie principale m² 960,00

Superficie commerciale m² **960,00**





LOTTO 3

Superficie principale m2 520,00

Superficie commerciale **m² 520,00**



LOTTO 4

Superficie principale m2 830,00

Superficie commerciale **m² 830,00**



Caratteristiche qualitative ABITAZIONE

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Livello di piano

seminterrato – terra - primo

Ascensore

presente
 assente

vetustà (anni) 20

N. servizi

5

w.c
 lavabo
 bidet
 doccia
 doccia con idromassaggio
 vasca
 vasca con doccia
 vasca con idromassaggio
 scaldabagno elettrico

vetustà anni 20

Impianti in dotazione

riscaldamento

presente
 assente
 centralizzato
 autonomo

alimentazione
 metano
 gasolio
 elettrico
 pompa di calore
 teleriscaldamento

elementi radianti

radiatori



- | | | |
|-------------------|------------------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> pavimento | |
| | x aria | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni 20 |
| x condizionamento | x presente | |
| | <input type="checkbox"/> assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni 20 |
| x solare termico | <input type="checkbox"/> presente | |
| | x assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| x elettrico | x presente | |
| | <input type="checkbox"/> assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| x idraulico | x presente | |
| | <input type="checkbox"/> assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| x antifurto | x presente | |
| | <input type="checkbox"/> assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| x fotovoltaico | <input type="checkbox"/> presente | |
| | x assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| x geotermico | <input type="checkbox"/> presente | |
| | x assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| x domotica | <input type="checkbox"/> presente | |
| | x assente | |
| | | <input type="checkbox"/> vetustà anni |

Manutenzione fabbricato

- minimo
- medio
- X massimo

Manutenzione unità immobiliare

- minimo
- medio
- X massimo

Classe energetica

- X non desumibile



Inquinamento

- X atmosferico
 - X assente
 - presente
- X acustico
 - X assente
 - presente
- X elettromagnetico
 - X assente
 - presente
- X ambientale
 - X assente
 - presente



Esposizione prevalente dell'immobile

- minimo
- medio
- X massimo

Luminosità dell'immobile

- minimo
- medio
- X massimo

Panoramicità dell'immobile

- minimo
- medio
- X massimo

Funzionalità dell'immobile

- minimo
- medio
- X massimo

Finiture dell'immobile

- minimo
- medio
- X massimo



4. Audit documentale e Due Diligence



4.1 Legittimità edilizia – urbanistica ABITAZIONE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Concessioni edilizie

Certificato di agibilità

Indicare la documentazione visionata:

Concessione edilizia con elaborati grafici

Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico del Comune di Manerba del Garda BS

Data verifica urbanistica (19/04/2000)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Convenzione Urbanistica no

Cessioni diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici si

Vincoli ambientali si

Vincoli paesaggistici si



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

ABITAZIONE

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizia - urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'immobile censito al
- la **NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica** e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'unità abitativa censita al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 7, mappale 5565, sub. 3, Via dei Narcisi, n.15, categoria A/8 classe 4 vani 10,5 rendita catastale €. 1.735,30 - sub. 4, Via dei Narcisi, n. 15, categoria A/7 classe 2 vani 5 rendita catastale €. 555,19 - sub. 5 categoria C/6 classe 3 consistenza 22 mq rendita catastale €. 48,86 e sub. 6 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq rendita catastale €. 44,12 per le seguenti motivazioni:
- Ridistribuzione di alcuni tramezzi conformi al catasto ma difformi dalla pratica edilizia di progetto dell'anno 2000, mancata autorizzazione della piscina esterna.

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria, pratica paesaggista e l'oblazione sono sommariamente quantificati in :

€ 5.000,00 per la pratica edilizia. Per il calcolo della sanzione verrà applicato l'art. 37 del DPR 380/2001, quantificabile solo al momento della presentazione della sanatoria.

In questa sede, tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, ci possiamo avvalere del art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 che riguarda la **Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** che recita: " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

CAPANNONI



Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizia - urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'immobile censito al
- la NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica** e le difformità della stessa delle unità censite al Catasto fabbricati foglio 11, mappale 7123, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale €. 999,34 - mappale 7121 sub. 8, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale €. 1.193,02 e mappale 7121 sub. 9, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale €. 1.375,84 in quanto gli stessi sono di costruzione ante 1967, pertanto non si è reperito nessuna documentazione a supporto della regolarità edilizia. E' altresì evidente dallo stato dei luoghi e dalla sovrapposizione con le planimetrie catastali che negli anni a seguire sono state effettuate modifiche dalla costruzione originale per le seguenti motivazioni:
- tramezzi interni frazionando in ipotetici subalterni per andivenderli ad una locazione suddivisa per n°7 inquilini. Cambio di destinazione, frazionamento ed incremento delle unità immobiliari

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria, cambio d'uso e l'oblazione sono sommariamente quantificati in :

Consultando le tariffe del Comune di Manerba del Garda, ho rilevato un costo degli oneri primari di 6.5 €/mq e di 3.60 €/mq per gli oneri secondari per la destinazione Produttiva. Pertanto il totale del compendio corrisponde a 2310 mq che vanno moltiplicati per oneri di cui sopra e raddoppiati quale sanatoria. Quindi $2310 \times 10.1 \times 2 = 46662$ € di oneri da versare, oltre al compenso dei tecnici per la sanatoria, per gli accatastamenti e le verifiche strutturali di altrettanti 15372,00 € assommano ad un costo di 62.034,00 € per la conversione delle superfici. Poi si deve applicare le sanzioni riguardante le opere di "ristrutturazione" realizzate senza titolo edilizio, che per calcolarle si deve immaginare una tantum di altri 516,00 € per ogni "subalterno", per un totale di altri 3612,00€. Si stabilisce pertanto che il totale dei costi per la regolarizzazione edilizia catastale dell'intero edificio corrisponde a 65.646,00 €



In questa sede, tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, ci possiamo avvalere del art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 che riguarda la **Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** che recita: “ Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa Comune di Manerba del Garda

Foglio 7 particella 5565:

- × sub. 3 categoria A/8 classe 4 vani 10,5 rendita catastale €. 1.735,30
- × sub. 4 categoria A/7 classe 2 vani 5 rendita catastale €. 555,19
- × sub. 5 categoria C/6 classe 3 consistenza 22 mq rendita catastale €. 48,86
- × sub. 6 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq rendita catastale €. 44,12

Foglio 11 particella 7123 categoria D/7 rendita catastale €. 999,34

Foglio 11 particella 7121:

- × sub. 8 categoria D/7 rendita catastale €. 1.193,02
- × sub. 9 categoria D/7 rendita catastale €. 1.375,84

Elenco documentazione visionata

Estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali storiche.

Data verifica catastale 28/04/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Geometra De Cataldo Luca**, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenda Entrate Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

x la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile:

- censito al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 7 mappale 5565, sub. 3 Via dei Narcisi n. 15 categoria A/8, classe 4, vani 10,5 rendita €. 1.735,30
- censito al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 7 mappale 5565, sub. 4 Via dei Narcisi n. 15 categoria A/7, classe 2, vani 5 rendita €. 555,19
- censito al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 7 mappale 5565, sub. 5 Via dei Narcisi n. 15 categoria C/6 classe 3, consistenza 22 mq rendita €. 48,86
- censito al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 7 mappale 5565, sub. 6 Via dei Narcisi n. 15 categoria C/6 classe 3, consistenza 20 mq rendita €. 44,12

x la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile:

- censito al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 11 mappale 7123 Via Campagnola n. 10 categoria D/7 rendita €. 999,34
- censito al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 11 mappale 7121 sub. 8 Via Campagnola n. 10 categoria D/7 rendita €. 1.193,02
- censito al Catasto fabbricati del Comune di Manerba del Garda foglio 11 mappale 7121 sub. 9 Via Campagnola n. 10 categoria D/7 rendita €. 1.375,84

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 5.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- ATTO PUBBLICO ***** voltura in atti dal ***** Rep. ***** ,registrazione a Salò n. ***** del *****
- VOLTURA D'UFFICIO del ***** protocollo n. ***** I in atti dal ***** Registrazione: Sede: ISTANZA CC 15554603 SUCCESSIONE TESTAM (n. *****)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del ***** protocollo n. ***** in atti dal *****

- X Quota di proprietà 1/1
 Usufrutto no
 Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

- Servitù X non sono presenti servitù
 sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

- Vincoli no
X si se si quali: contratto d'affitto

- Oneri X no
 si se si quali:

- Pesi no
X si se si quali: ipoteca giudiziale e trascrizioni

- Gravami no
X si se si quali: atto di pignoramento immobili



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Capannoni

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 3.600,00

X Rate 12 x €. 300,00

X Durata in anni 6+6

X Durata contratto dal 01/03/2010 al 1/03/2022

X Estremi registrazione n. 723 - 79 serie 3T del 1/03/2010 e 20/01/2017

Valori Locazione (€/mq x mese) = €. 1,00

Mq. 265,00 x €. 1,00 = €. 265,00

Valore di contratto congruo ai valori di mercato

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 3.600,00

X Rate 12 x €. 300,00

X Durata in anni 6

X Durata contratto dal 01/04/2019

X Estremi registrazione n. 698 serie 3T del 13/03/2019

Valori Locazione (€/mq x mese) = €. 1,00

Mq. 125,00 x €. 1,00 = €. 125,00

Valore di contratto congruo ai valori di mercato

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 6.000,00

X Rate 12 x €. 500,00

X Durata in anni 6

X Durata contratto dal 01/09/2017

X Estremi registrazione n. 2147 serie 3T del 27/08/2017

Valori Locazione (€/mq x mese) = €. 1,00

Mq. 255,00 x €. 1,00 = €. 255,00

Valore di contratto congruo ai valori di mercato

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 3600,00

X Rate 12 x €. 300,00

X Durata in anni 6

X Durata contratto dal 01/08/2017

X Estremi registrazione n. 2847 serie 3T del 21/11/2017



Valori Locazione (€/mq x mese) = €. 1,00

Mq. 260,00 x €. 1,00 = €. 260,00

Valore di contratto congruo ai valori di mercato

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 3600,00

X Rate 12 x €. 300,00

X Durata in anni 6

X Durata contratto dal 01/07/2019

X Estremi registrazione n. 1863 serie 3T del 11/07/2019

Valori Locazione (€/mq x mese) = €. 1,00

Mq. 155,00 x €. 1,00 = €. 155,00

Valore di contratto congruo ai valori di mercato

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 4.320,00

X Rate 12 x €. 360,00

X Durata in anni 6

X Durata contratto dal 1/07/2015

X Estremi registrazione n. 1918 serie 3T

Valori Locazione (€/mq x mese) = €. 1,00

Mq. 235,00 x €. 1,00 = €. 235,00

Valore di contratto congruo ai valori di mercato

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 7.400,00

X Rate 12 x €. 616,66

X Durata in anni 6+6

X Durata contratto dal 01/07/2008

X Estremi registrazione n. 450 serie 3T del 2013

Valori Locazione (€/mq x mese) = €. 1,00

Mq. 265,00 x €. 1,00 = €. 265,00

Valore di contratto congruo ai valori di mercato

indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'imm.

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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



Servitù: nessun rilievo
 Vincoli: nessun rilievo
 Oneri: nessun rilievo
 Spese condominiali arretrate non pagate: nessun rilievo



1. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 12 del *****
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

2. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 1 del *****
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

3. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 2 del *****
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

4. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 1 del *****
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

5. Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 5 del *****
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO



6. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 12 del *****
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO



7. Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 1 del *****
 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO



2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. **** Presentazione n. del *****
 Specie dell'ipoteca o del privilegio *****

- Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. **** Presentazione n. 2 del *****
 Specie dell'ipoteca o del privilegio *****



- Trascrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. ****
 Registro particolare n. **** Presentazione n. 3 del *****
 Specie ATTO TRA VIVI - Descrizione ***** - Voltura catastale automatica SI

- Iscrizione del *** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di iscrizione
 Registro generale n. *****
 Registro particolare n. ***** Presentazione n. 51 del *****
 Specie dell'ipoteca o del privilegio *****



- Trascrizione del *** – reg. particolare *** reg. generale ******

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BRESCIA Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione
 Registro generale n. **
 Registro particolare n. ** Presentazione n. 5 del *****
 Descrizione *****



- **Trascrizione del ***** – reg. particolare ***** reg. generale *******

Direzione Provinciale di BRESCIA Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALO' Nota di trascrizione

Registro generale n. *****

Registro particolare n. *****

Presentazione n.

Specie *****



22 del *****

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

NESSUNA

Condizioni limitative

NESSUNA

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

X Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

- MCA con nr. ____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

X Sintetico - comparativo

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al foglio foglio 7, mappale 5565, sub. 3, Via dei Narcisi, n.15, piano seminterrato, terra e primo, categoria A/8 classe 4 vani 10,5 rendita catastale €. 1.735,30 - sub. 4, Via dei Narcisi, n. 15, piano seminterrato e terra, categoria A/7 classe 2 vani 5 rendita catastale €. 555,19 - sub. 5 categoria C/6 classe 3 consistenza 22 mq rendita catastale €. 48,86 e sub. 6 categoria C/6 classe 3 consistenza 20 mq rendita catastale €. 44,12

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €. 1.762.560,00 diconsì Euro unmilionesettecentosessantaduemilacinquecentosessanta virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 1.410.048,00 diconsì Euro unmilionequattrocentodiecimilaequarantotto virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al foglio 11, mappale 7123, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale €. 999,34.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €. 192.000,00 diconsì Euro centonovantaduemila virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 153.600,00 diconsì Euro centocinquantatremilaseicento virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al foglio 11, mappale 7121 sub. 8, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale €. 1.193,02.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €. 104.000,00 diconsì Euro centoquattromila virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 83.200,00 diconsì Euro ottantatremiladuecento virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato II)



LOTTO 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al **foglio 11, mappale 7121 sub. 9, Via Campagnola n. 10, piano terra, categoria D/7 rendita catastale €. 1.375,80**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 166.000,00** diconsi Euro centosessantaseimila virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 132.800,00** diconsi Euro centotrentaduemilaottocento virgola zero zero
(vedasi analisi estimativa allegato II)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca esperto incaricato dal Tribunale di Brescia. Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4634.

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 ne 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.

Data rapporto valutazione: 14/03/2022

Timbro e firma
ASTE GIUDIZIARIE.IT
GEOM. LUCA DE CATALDO
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634
t. 3386485452



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratto mappa catastale
6. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
7. Planimetrie catastali
8. Visure catastali
9. Titoli autorizzativi
10. Valori OMI

11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti