



TRIBUNALE DI BRESCIA



Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 1319/2011

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto



ING Lease Italia spa

con gli Avvocati Andrea Zaglio ed Augusto Azzini

contro

Omissis



Intervenuti alla data di stima



Locam Gestioni srl

con gli Avvocati Stefano Moretti e Cristina Mosca

BCC NPLS 2022 Srl

con gli Avvocati Mario Vanzo e Vittorio Vanzo

Agenzia delle Entrate - Riscossione

Rappresentato dal Procuratore Ermanno Buzzi



LOTTO 16



Per quanto attiene gli immobili staggiti siti nel Comune di Limone sul Garda si precisa che non si procederà alla valutazione del fabbricato di Via Tamas, catastalmente individuato al Foglio 17, Particella 2662 ai Sub. nn. 1, 2, 3, 4, 5 (parti comuni), per il quale è stata depositata dalla sottoscritta istanza di sospensione della relativa stima in data 22 maggio 2024, che è stata autorizzata dal Giudice, e per il quale l'Ufficio tecnico del Comune di Limone sul Garda non ha rilasciato copia delle pratiche edilizie e sta procedendo all'immissione nel possesso e conseguente trascrizione nei registri immobiliari dello stesso al patrimonio del Comune di Limone sul Garda come da comunicazione depositata in data 29.08.2024.

LOTTO 16

Descrizione sintetica

Elegante palazzina disposta su tre piani fuori terra e seminterrato con piscina

Ubicazione Limone sul Garda (Bs) - Via Milanese

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 17, part. 72, categoria F/3, piano S1 - T - 1 - 2

Quota di proprietà quota di proprietà per l'intero della Società esecutata di cui i due soci, accomandatario ed accomandante sono defunti

Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a Omissis per la piena proprietà

- per atto di costituzione in data 09.04.2008 - Pratica n. BS0150263 in atti dal 09.04.2008 (n. 3149.1/2008) - particella 72

composta da:

- Part. 2595 (ex 122)
- Part 2653 (ex acque)
- Part. 2696 (ex 127 composto da part. 74, 82, 127/1, 2584 e 2593)

- per atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Maria D'Argenio - Riva del Garda (Tn) in data 22.05.2008 - Rep. n. 118899/22363 e trascritto a Salò il 06.06.2008 ai n.ri 4176/2773

Anteriormente al ventennio proprietà della società Omissis per la piena proprietà

- per atto di cessione con atto Notaio Gian Antonio Tita in data 09.05.1977 - Rep. n. 6368/1172 e trascritto a Salò il 03.06.1977 ai nn. 1629/1325 (part. 121 e 122)
- per atto di compravendita a rogito del Notaio Gian Antonio Tita in data 20.10.1978 - Rep. n. 7056/1529 e trascritto a Salò il 20.11.1978 ai nn. 3560/2912 (part. 72, 74, 82, 127/1/2)
- per atto di trasformazione di società in srl con atto Notaio Gian Antonio Tita in data 12.04.1991 - Rep. n. 10973/3139 e trascritto a Salò il 03.07.1991 ai nn. 2780/2068
- per atto di compravendita per l'acquisto di porzione di canale industriale - part. 2653 - a rogito del Notaio Simonetta Palombo in data 07.11.2003 - Rep. n. 66585/19871 e trascritto a Salò il 20.11.2003 ai nn. 8308/5705 annotato di identificazione catastale trascritta a Salò il 15.06.2006 ai nn. 4532/2914
- per atto di compravendita a rogito del Notaio Simonetta Palombo in data 06.05.2003 - Rep. n. 66131/19521 e trascritto a Salò il 15.05.2003 ai nn. 3084/1918 - la società Royal srl ha venduto alla società Girardi Pietro Angelo srl le part. 2595, 72, 127/1/2, 74, 82, 2584 e 2593
- per atto di compravendita a rogito del Notaio Simonetta Palombo in data 07.11.2003 - Rep. n. 66585/19872 e trascritto a Salò il 20.11.2003 ai nn. 8309/5706 annotato di identificazione catastale trascritta a Salò il 15.06.2006 ai nn. 4533/2915 - la società Royal srl ha venduto alla società Girardi Pietro Angelo srl la part. 2653 ed altri

Divisibilità degli immobili Per l'attuale situazione irregolare, l'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova e la relativa localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trovano gli immobili, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

indicazioni OMI €/mq. Comune di Limone sul Garda (Bs)

Abitazioni civili in ottimo stato conservativo da un minimo di € 2.200,00 ad un massimo di € 3.200,00

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 2.800,00 ad un massimo di € 4.350,00

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 3.800,00

La misura delle superfici dell'immobile è stata ottenuta con rilievo metrico ed è da considerare equivalente alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se ottenuta in riferimento alle misure rilevate, è da intendersi a corpo e comprensiva delle relative pertinenze, accessori e servitù attive e passive

LOTTO 16

Superficie commerciale	mq.	281,86
Valore stimato al mq. in	€	3,800,00
Importo complessivo:	mq.	281,86 x € 3.800,00 = € 1.071.068,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 1.071.000,00=

(diconsi Euro unmilionesettantunmila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 20% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e per le difformità riscontrate che verranno successivamente descritti facendo un'ipotesi di spesa da decurtare ulteriormente

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 1.071.000,00 - 20% = € 856.800,00=

Valutazione ⇒ € 856.800,00=



(diconsi Euro ottocentocinquantaseimilaottocento/00)



Decurtando il costo ipotizzabile per i lavori necessari al ripristino dello stato di progetto autorizzato:

€ 856.800,00 - € 235.332,00 = 621.468,00



Valutazione ⇒ € 621.470,00=



(diconsi Euro seicentoventunmilaquattrocentosettanta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili



Si tratta di un immobile in ottimo stato di conservazione con ampia e suggestiva vista panoramica sul lago di Garda che presenta una serie di criticità dovute agli abusi edilizi riscontrati rispetto al progetto originario.



Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare locale e la zona di ubicazione il grado di commerciabilità si potrebbe definire buono, ma l'onere del ripristino dello stato autorizzato potrebbe influire negativamente sulla effettiva commerciabilità del fabbricato.



Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Nicola Maruca - Botticino (Bs), emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al foglio 61, part. 72

- ▶ Trascrizione del 06.06.2008 - Registro Particolare 2773 - Registro Generale 4176
Pubblico ufficiale Notaio Luigi Maria D'Argenio - Repertorio n. 118899/22363 del 22.05.2008
Compravendita
- ▶ Iscrizione del 06.06.2008 - Registro Particolare 763 - Registro Generale 4177
Pubblico ufficiale Notaio Luigi Maria D'Argenio - Repertorio n. 118901/22365 del 22.05.2008
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- ▶ Annotazione del 11.12.2008 - Registro Particolare 1458 - Registro Generale 9052
Pubblico ufficiale Notaio Luigi Maria D'Argenio - Repertorio n. 118898/22362 del 22.05.2008
Restrizione di beni
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 724 del 2003
- ▶ Iscrizione del 17.01.2011 - Registro Particolare 63 - Registro Generale 365
Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze - Repertorio n. 7131/2010 del 28.12.2010
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ▶ Iscrizione del 27.06.2014 - Registro Particolare 486 - Registro Generale 3436
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 3684 del 13.05.2014
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ▶ Trascrizione del 02.10.2014 - Registro Particolare 3820 - Registro Generale 5074 -
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 12225 del 04.09.2014
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
- ▶ Iscrizione del 22.05.2015 - Registro Particolare 406 - Registro Generale 2897
Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 3684 del 13.05.2014
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ▶ Trascrizione del 26.06.2015 - Registro Particolare 2589 - Registro Generale 3609 -
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7509 del 05.06.2015
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

ASTE GIUDIZIARIE®
dei beni

sa **ASTE**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

sa **ASTE** 
GIUDIZIARIE®

sa **ASTE** 
GIUDIZIARIE®

sa **ASTE** 
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Google Maps

ASTE
GIUDIZIARIE®

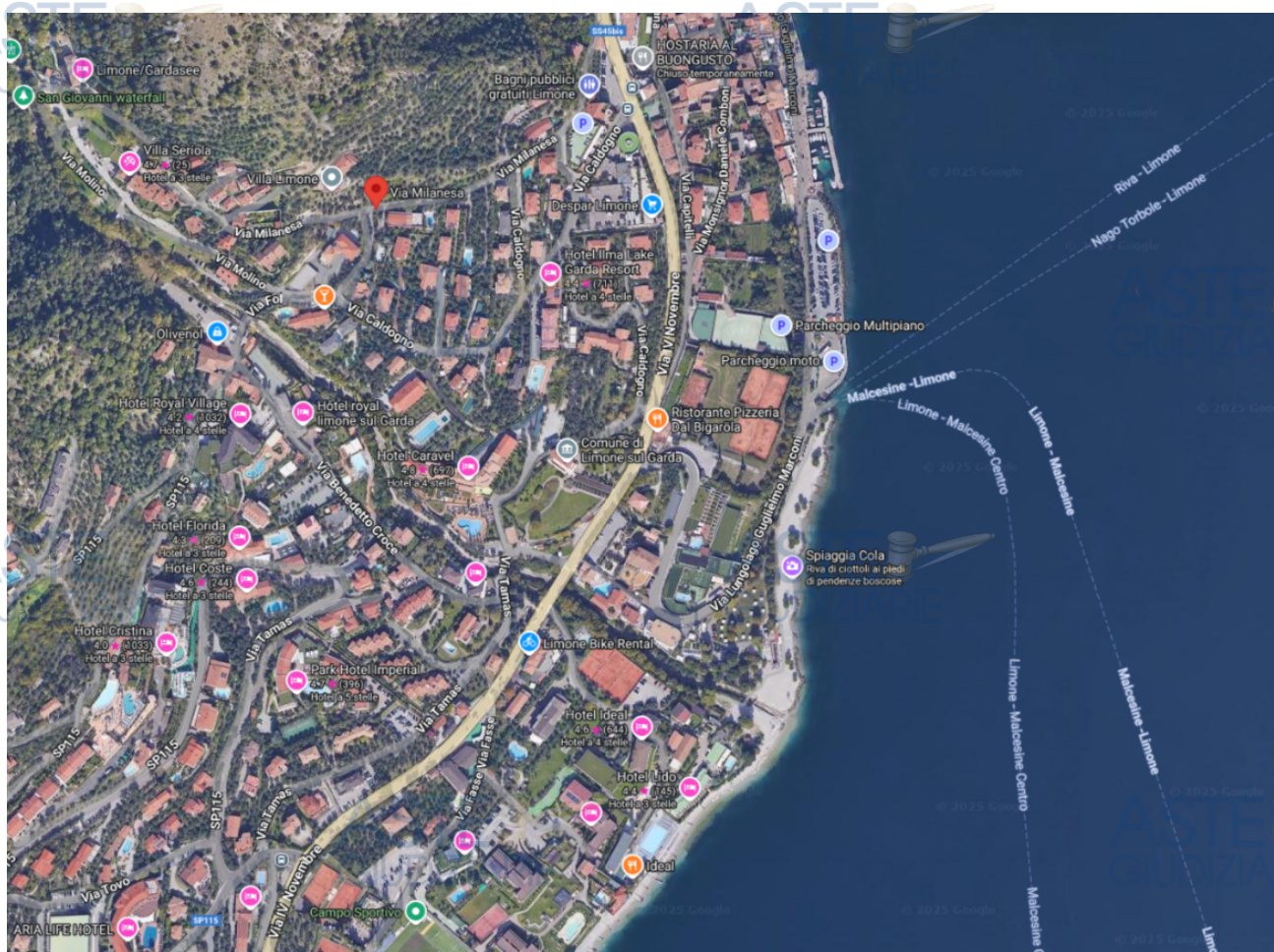
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Destinazione Urbanistica dell'immobile	Residenziale - Struttura ricettiva	
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato	
Tipologia edilizia del fabbricato	Fabbricato isolato da cielo a terra	
Tipologia edilizia unità immobiliari	Appartamenti	
Caratteri domanda e offerta	Lato acquirente	privato
		società
	Lato venditore	società

Caratteristiche generali degli immobili

Copertura: a falda, con travetti ed assito in legno lamellare con sovrastante strato isolante e manto di copertura in coppi di laterizio

canali di gronda in rame e lamiera preverniciata

Strutture in elevazione: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacato e tamponamenti perimetrali con intercapedine isolante

Solai: in laterocemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio

Tramezze: in laterizio intonacato

Serramenti esterni: in legno con vetrocamera senza sistemi oscuranti esterni
soglie, davanzali e cornici dei serramenti in marmo bianco

Serramenti interni: in legno

Pavimenti: in piastrelle in cotto posate a lisca di pesce

Rivestimenti: piastrelle in gres porcellanato

Tinteggiatura interna: intonaco al civile con idropittura

Tinteggiatura esterna: intonaco

piano seminterrato con pietre e cemento

Balconi: in c.a. con rivestimento in gres porcellanato e ringhiera in ferro colore testa di moro a disegno semplice

Pavimenti esterni: in gres porcellanato antiscivolo

Scale esterne: rivestite in pietra e marmo e in ferro e legno con ringhiera in ferro verniciato

Impianto di riscaldamento: con caldaia a gas gpl, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, radiatori in ghisa e termostato ambiente nei singoli appartamenti

Predisposizione per la climatizzazione

Impianto elettrico ed idrosanitario

Impianto citofonico

Allaccio alla fognatura

Descrizione sintetica degli immobili

L'immobile oggetto di stima si trova nella zona a monte nel Comune di Limone sul Garda sulla sponda occidentale del lago ed è attualmente adibito a struttura ricettiva.

Il fabbricato si presenta con eleganti finiture e si sviluppa su quattro piani su cui si dispongono i quattro appartamenti arredati con molta cura e con suggestiva vista sul Lago di Garda e le montagne circostanti.

L'immobile si presenta architettonicamente molto gradevole grazie alle sue particolari caratteristiche ed alle finiture realizzate e gli abbellimenti posti in opera che danno valore e pregio alla costruzione fra cui, per esempio, la piscina con il solarium o le murature in pietra a vista.

La scelta dei materiali utilizzati è ricercata e ben contestualizzata con gli edifici caratteristici del luogo come per esempio le limonaie.

Gli appartamenti al piano mansardato ed piano primo occupano l'intero piano, mentre gli altri due appartamenti sono distribuiti su due livelli e sono composti da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Una porzione del piano seminterrato è adibita a deposito e lavanderia.

Il fabbricato, nella sua attuale conformazione, è frutto di una ristrutturazione di un edificio storico di cui alcune parti sono originali e facente parte del piano di lottizzazione realizzato negli anni 2000 (comparto 80 - blocco D).

Il muro esterno del piano seminterrato ed il muro di contenimento del terrapieno sono realizzati in pietra a vista locale.

La piscina interrata, con il solarium lastricato in gres porcellanato, è posta lungo il lato Nord-Ovest.

L'accesso pedonale e carraio è da via Milanese.

All'atto del sopralluogo si sono rilevati alcuni segni di muffa ed umidità nel piano seminterrato.

Nonostante l'immobile sia stato interamente completato ed arredato e destinato a struttura ricettiva, non vi è inoltro di comunicazione di fine lavori e, pertanto, risulterebbe ancora in corso di costruzione e non accatastato.

Dall'esame delle tavole di progetto approvate depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Limone sul Garda - Pratica edilizia n. 38/2003 - e confrontandole con lo stato di fatto sono emerse numerose e rilevanti variazioni essenziali poste in essere senza il permesso di costruire che andranno sanate sia per l'aspetto urbanistico che ambientale mediante la richiesta di sanatoria edilizia e l'accertamento di compatibilità paesaggistica

Di seguito vengono elencati gli abusi e le difformità riscontrate

- ◆ La distribuzione interna è completamente difforme
- ◆ Sono stati realizzati quattro appartamenti mentre nel progetto, diversamente, ne sono rappresentati due, uno al piano terra ed uno al piano primo
- ◆ Tutte le scale interne in essere sono difformi da quanto concessionato
- ◆ Le distribuzioni verticali ai piani, eseguite mediante scale esterne in ferro e legno o con rampe in pietra, sono completamente non conformi a quanto rappresentato nel progetto approvato. Conseguentemente, andranno rimosse e dovrà essere ripristinata la scala nella facciata Ovest come nella tavola del relativo prospetto
- ◆ Nella copertura sono state create aperture mediante la posa di finestre per tetti non previste in progetto
- ◆ Difformemente da quanto concessionato, sul prospetto Ovest non è stata realizzata la scala esterna ed, inoltre, sono stati posti in opera un balcone ed una porta finestra al piano primo così come nel piano sottotetto
- ◆ Sul prospetto Est nel piano sottotetto sono state create due porte finestre ed un balcone anziché la finestra prevista in progetto

Al piano primo sono stati realizzati un balcone continuo lungo il profilo del fabbricato ed una seconda porta finestra sul lato a valle così come al piano terra, sempre diversamente da quanto autorizzato

- ◆ Sul prospetto Sud nel piano sottotetto sono state ricavate due porte finestre anziché le finestre di minori dimensioni come da progetto

Al piano primo erano previsti due balconi, diversamente il balcone sul lato

destro della facciata prosegue in continuità lungo il profilo del fabbricato fino al lato Est

Al piano terra è stato creato un ballatoio continuo che prosegue dal terrazzo d'ingresso ad Est fino al lato Sud

- ◆ Il piano seminterrato mostra una facciata in pietra a vista e, così come posto in opera, eccede in superficie rispetto a quanto concesso in progetto.

Infatti, la sagoma prevista negli elaborati depositati rispetta l'impronta a terra del fabbricato e, conseguentemente, la porzione sul lato Nord-Est andrà murata e resa inaccessibile

Inoltre, per tutto il piano seminterrato andrà ripristinata la linea originale del terreno mediante riempimento

- ◆ La piscina è stata realizzata in assenza di autorizzazione e anch'essa, quindi, andrà smantellata con il ripristino dei luoghi
- ◆ L'altezza del fabbricato supera di circa 1 mt. la quota di progetto
- ◆ Il piano seminterrato, così come posto in opera, è stato realizzato a seguito di un enorme sbancamento di terreno. Per ricostituire i livelli di quota naturale terreno, come da concessione edilizia, andrà costruito un muro di contenimento con adeguata fondazione

Al fine del ripristino dei luoghi è consigliata una verifica statico-geologica

Successivamente potrebbe essere presa in considerazione la possibilità di piantumare i luoghi ricostituiti

Per la messa in opera dei lavori da eseguire per il ripristino dell'immobile allo stato autorizzato di progetto, si ipotizza una spesa pari a € 700,00/mq per una superficie totale di 314,76 mq., mentre per il riempimento necessario a colmare le irregolarità come più sopra descritte si stima una spesa di 30,00 €/mq per un volume di circa 500 mc..

stima di massima dei lavori da eseguire:

per opere di ripristino :	314,76 mq. x € 700,00 = € 220.332,00
per riempimento dei volumi con terreno	500,00 mc. x € 30,00 = € 15.000,00
totale	€ 235.332,00

oltre il tecnico e le eventuali sanzioni

Così come indicati sussistono gli abusi edilizi e le difformità rispetto ai titoli abilitativi, con i conseguenti lavori necessari per il ripristino dello stato autorizzato di progetto, in base a quanto riscontrato all'atto del sopralluogo ed alle norme di riferimento.

Resta salva la possibilità di verifica di una eventuale fattibilità di sanatoria al fine di regolare gli abusi edilizi anche mediante una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Consistenza*Rilievo* interno ed esterno*Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore*

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Date del sopralluogo 9 ottobre e 28 novembre 2023, 16 Aprile 2024**Criterio di misurazione** SEL**Identificazione catastale***Comune Censuario* Limone sul Garda*Tipologia Catasto* Fabbricati*Identificativo* Foglio 17

Particella 72

Confini Nord Part. 2634

Sud Part 1875

Est Via Milanese

Ovest Part. 127

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T.	mq. 78,69	x coeff. = 1	⇒	mq. 78,69
P.1.	mq. 78,69	x coeff. = 1	⇒	mq. 78,69
Sottotetto	mq. 78,69	x coeff. = 0,70	⇒	mq. 55,08
P.I.	mq. 138,81	x coeff. = 0,50	⇒	mq. 69,40

TOTALE mq. 281,86
Superficie commerciale**mq. 281,86**

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Seminterrato, Terra, Primo, Sottotetto

Ascensore Assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente

Condizionamento Predisposizione

Solare termico Assente

Impianto elettrico Presente

Impianto idraulico Presente

Antifurto Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Assente

Manutenzione fabbricato Buona

Manutenzione unità immobiliari Ottima

Classe energetica Non disponibile

Inquinamento

Atmosferico Assente

Acustico Assente

Elettromagnetico Assente

Ambientale Assente

Luminosità dell'immobile Media

Panoramicità dell'immobile Alta

Finiture dell'immobile Ottime

Conformità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ▶ Pratica edilizia n. 38/2003 con Permesso di costruire n. 2794 protocollato in data 13.08.2003 - Attuazione Piano di Lottizzazione comparto n. 80
Committente: Royal srl
- ▶ Convenzione Urbanistica per l'attuazione di Piano di Lottizzazione in Comune di Limone sul Garda - Comparto n. 80 " San Giovanni" del 21.05.2002 e trascritta a Salò il 21.06.2002
"per la durata massima di dieci anni a far conto dalla data di definitiva approvazione del piano di lottizzazione; entro tale termine dovranno essere completate le opere previste dal piano di lottizzazione, sia quelle di interesse pubblico che quelle d'interesse privato"

Documentazione visionata: Pratiche edilizie sopra elencate

Tavole di progetto

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Limone sul Garda a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio Vigente approvato con delibera consiliare n. 23 del 29.06.2012

Norme di Attuazione del Piano delle Regole

Il mappale n. 72 ricade parte in zona B1 "Edilizia Residenziale Consolidata" - art.31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
e parte in zona B5 "Tessuto urbano a prevalenza di verde privato - art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

Il fabbricato esistente all'interno dell'area è classificato "edificio storico"- art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tremosine sul Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica degli immobili oggetto di stima e le difformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi difformi dagli elaborati depositati ed autorizzati

- diversa distribuzione interna
- realizzazione di quattro appartamenti
- scale interne
- distribuzioni verticali
- posa di velux nella copertura
- prospetto Ovest: non realizzata la scala esterna,
posti in opera balcone e porta finestra al piano primo
posti in opera balcone e porta finestra al piano sottotetto
- prospetto Est: posati in opera balcone e due porte finestre al piano sottotetto
realizzati balcone continuo e porta finestra al piano primo
realizzati ballatoio continuo e porta finestra al piano terra
- prospetto Sud: poste in opera due porte finestre al piano sottotetto
realizzato balcone continuo al piano primo
realizzato ballatoio continuo al piano terra
- edificata una volumetria che eccede quella concessionata al piano interrato
- modificata a linea originale del terreno
- realizzata piscina interrata
- altezza del fabbricato maggiore di circa 1 mt.

Conformità catastale

Immobili identificati in mappa al Foglio 61 - Particella 11790

LOTTO 16

Foglio 17 Particella 72 A/2 Piano S1 - T - 1 - 2 Categoria F/3

Fabbricato non accatastato in corso di costruzione

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

l'impossibilità di verificare la corrispondenza catastale - fabbricato in corso di costruzione

Stato di possesso

Inquadramento della titolarità

- Atto di provenienza : A Omissis con atto di Compravendita
- Notaio : Luigi Maria D'Argenio
- Data atto : 22.05.2008
- Repertorio : 118899
- Raccolta : 22363
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Salò il 06.06.2008 ai n.ri 4176/2773

Quota di proprietà Proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

Vincolo pertinenzialità autorimesse in costruzione sulla Part. 72 trascritto a Salò il

09.10.2002 ai nn. 6456/4711

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato: dalla relazione del Custode in forza di:

Contratto di locazione Commerciale del 10.07.2014 "per la durata di nove anni con decorrenza dal 11.07.2014 e tacitamente rinnovato per ulteriori nove anni ove da una delle parti non venga comunicata disdetta a mezzo raccomandata A/R con un preavviso di almeno mesi 12".

Formalità, vincoli, oneri anche condominiali

Regole e limitazioni in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

- ◆ Iscrizione del 06.06.2008 - Registro Particolare 763 - Registro Generale 4177
Pubblico ufficiale Notaio Luigi Maria D'Argenio - Repertorio n. 118899/22363 del 22.05.2008
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- ◆ Iscrizione del 17.01.2011 - Registro Particolare 63 - Registro Generale 365
Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze - Repertorio n. 7131/2010 del 28.12.2010
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ◆ Iscrizione del 27.06.2014 - Registro Particolare 486 - Registro Generale 3436
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 3684 del 13.05.2014
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ◆ Iscrizione del 22.05.2015 - Registro Particolare 406 - Registro Generale 2897
Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 3684 del 13.05.2014
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ◆ Trascrizione del 26.06.2015 - Registro Particolare 2589 - Registro Generale 3609 -
Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario - Repertorio n. 7509 del 05.06.2015
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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 di 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.

Rimarranno a carico dell'acquirente oneri e vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Limone sul Garda oltre agli oneri ed agli adempimenti relativi alle eventuali difformità eventualmente da fiscalizzare e/o da sanare.

Le somme ipotizzate per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che il Comune potrebbe applicare sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge.

La presente valutazione si basa sullo stato di fatto in cui si trovavano gli immobili all'atto del sopralluogo senza garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti con le relative servitù attive e passive apparenti e non apparenti di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfetaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi o difformità non pertinenti alle unità immobiliari pignorate ma relative alle parti comuni.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggit è quella attuale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggit è stato applicato il

seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto - MCA con n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Tremosine sul Garda

Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Limone sul Garda identificati al Catasto Fabbricati - Foglio 61 - Particella 11790

LOTTO 16

Foglio 17 Particella 72 A/2 Piano S1 - T - 1 - 2 Categoria F/3

Fabbricato non accatastato in corso di costruzione

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 1.071.000,00=**

(diconsi Euro unmilionesettantunmila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 621.470,00=**

(diconsi Euro seicentoventunmilaquattrocentosettanta/00)

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672

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

Con osservanza

Lonato del Garda 30 Gennaio 2025

Ing. Fausta Magnaghi Gambi

INDICE

LOTTI 1 - 15 Tremosine sul Garda

Identificazione e descrizione attuale dei beni	19
Conformità edilizia - urbanistica	39
Conformità catastale	42
Formalità, vincoli, oneri anche condominiali	46
Riepilogo dei valori di stima	48

LOTTO n. 16 Limone sul Garda

Identificazione e descrizione attuale dei beni	59
Conformità edilizia - urbanistica	68
Conformità catastale	70
Formalità, vincoli, oneri anche condominiali	71
Riepilogo dei valori di stima	73
Dichiarazione di rispondenza	74