

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 145/2021



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI



RIEPILOGO LOTTI

Giudice delegato:

DOTT. BRUNO SIMONETTA

Dati immobile:

Comune di Manerba D/G (BS) – Via Catullo 1

Dati catasto:

Comune di Manerba D/G (BS) – Foglio 3 – mappale 2365

LOTTO N.	DESTINAZIONE	DATI CATASTALI subalterno	VALORE LIBERO MERCATO	VALORE IN VENDITA FORZATA
1	BAR / GELATERIA	23	441.000,00 €	352.000,00 €
2	RISTORANTE	10-11-12	395.000,00 €	316.000,00 €
3	NEGOZIO	13	115.500,00 €	92.500,00 €
4	CENTRO ESTETICO	37	483.000,00 €	386.000,00 €
5	HOTEL	24	3.750.000,00 €	3.000.000,00 €
6	RISTORANTE	25	1.017.000,00 €	813.000,00 €
7	ABITAZIONE CIVILE	28	186.000,00 €	149.000,00 €
8	ABITAZIONE CIVILE	29	186.000,00 €	149.000,00 €
9	ABITAZIONE CIVILE	30	186.000,00 €	149.000,00 €
10	ABITAZIONE CIVILE	31	186.000,00 €	149.000,00 €
11	ABITAZIONE CIVILE	32	186.000,00 €	149.000,00 €
12	ABITAZIONE CIVILE	33	186.000,00 €	149.000,00 €
13	ABITAZIONE CIVILE	34	186.000,00 €	149.000,00 €
14	ABITAZIONE CIVILE	35	186.000,00 €	149.000,00 €
15	ABITAZIONE CIVILE	36	113.000,00 €	90.000,00 €

Perizia marzo 2022



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 145/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI - Rapporto di valutazione -

Giudice delegato:

DOTT. BRUNO SIMONETTA

Anagrafica

Creditore procedente:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Via Santa Brigida 39 - Napoli
C.F.: 05828330638 - P.Iva: 05828330638

Rappresentato dall' Avvocato

Avv. Daniela Brignone
Con studio in Via XX Settembre 66 a Brescia (BS)
E mail: daniela.brignone@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS.
OMISSIS
In persona del legale rappresentante pro-tempore

Rappresentato dall' Avvocato

NON NOMINATO

Intervenuto:

BGS REC S.R.L. il 08/02/2022
Biella – Via Aldo Moro 3/A – CF: 00495650020
In persona del legale rappresentante pro-tempore
In sostituzione di BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

Rappresentato dall' Avvocato

Avv. Mario Vanzo e Francesco Vanzo
Con studio in Via G. Savoldo 3 a Brescia (BS)
E mail: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it –
francesco.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Timbro e firma



GEOMETRA ALESSANDRO PINELLI

Via Garibaldi, 29 – 25080 Mazzano (BS)
CF: PNLLSN81C07C618F - P.IVA: 02866490986
Tel: 030-2120162 Fax : 030-2120162
Mail: geompinelli@gmail.com
Pec: alessandro.pinelli@geopec.it

Iscritto all' Albo dei Geometri della Prov. di Brescia al nr. 5680
Iscritto all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al nr. 330

Date

Nomina dell'esperto in data: 17 giugno 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data: 13 luglio 2021
Data della consegna del rapporto di valutazione: 16 marzo 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita in data: 02 febbraio 2022

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c..

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina __61__
Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina __69__
Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina __74__
Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina __76__
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina __77__
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina __60__

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Trattasi di una porzione di un fabbricato con destinazione d'uso promiscua commerciale / turistica / residenziale, realizzata prevalentemente su 3 piani (interrato, terra e primo) ed una parte su 5 piani (interrato, terra, primo, secondo e terzo). La destinazione d'uso prevalente risulta essere commerciale. Attualmente ogni unità dell'intero complesso risulta essere locata a persone o società.

L'edificio ha una forma regolare ad "L", è realizzato con struttura formata da travi e pilastri in cemento armato e tamponature perimetrali in latero cemento. Ha una corte, aperta e destinata a piazza (denominata Piazza Silvia), privata ma adibita ad uso comune dove vengono svolte anche delle manifestazioni visto il palco montato nel centro e sul lato. Vi si accede attraverso la pubblica via Catullo in prossimità del civico 1 nel Comune di Manerba del Garda (BS).

All'ingresso vi è un piccolo parcheggio ad uso comune e della clientela. Attraversando un ponte pedonale, dove al di sotto passa una seriola ben mantenuta e contornata da delle aiuole, si accede alla piazza del complesso da cui si può entrare in tutte le unità immobiliari. Le abitazioni ricadono nella parte nord del

complesso e sono accessibili dall'ingresso condominiale da via Catullo, mentre le attività sono sparse su tutto il centro ed hanno accesso dal civico 1 di via Catullo.

Ubicazione: Via Catullo 1 - Manerba del Garda (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Manerba del Garda (BS), foglio NCT/03 - mappale n° 2365 – sub. n° 10 / 11 / 12 / 13 / 23 / 24 / 25 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37

Quota di proprietà: piena proprietà della OMISSIS quota di 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: immobile divisibile: **COSTITUZIONE DI N. 15 LOTTI** autonomi e vendibili separatamente.

LOTTO 1 DI 15 – subalterno 23 di categoria C/1

Più probabile valore in libero mercato: **441.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **352.000,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato a bar-gelateria, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 2 DI 15 – subalterni 10 / 11 / 12 di categoria C/1

Più probabile valore in libero mercato: **395.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **316.000,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato a ristorante, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 3 DI 15 – subalterno 13 di categoria C/1

Più probabile valore in libero mercato: **115.500,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **92.500,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad un'attività commerciale per il noleggio di biciclette, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 4 DI 15 – subalterno 37 di categoria C/1

Più probabile valore in libero mercato: **483.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **386.000,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad un'attività di trattamenti per la persona tipo wellness, anche se attualmente legato e gestito dall'hotel identificato nel lotto 5, è di ottima commerciabilità poiché è autonomamente funzionale, ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 5 DI 15 – subalterno 24 di categoria D/2

Più probabile valore in libero mercato: **3.750.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **3.000.000,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad un'attività turistico/alberghiera di 4 stelle, è di ottima commerciabilità poiché ha finiture e manutenzione di un buon livello ed ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 6 DI 15 – subalterno 25 di categoria C/1

Più probabile valore in libero mercato: **1.017.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **813.000,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato a ristorante, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato

che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 7 DI 15 – subalterno 28 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 8 DI 15 – subalterno 29 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 9 DI 15 – subalterno 30 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 10 DI 15 – subalterno 31 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 11 DI 15 – subalterno 32 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 12 DI 15 – subalterno 33 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 13 DI 15 – subalterno 34 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 14 DI 15 – subalterno 35 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **186.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **148.800,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

LOTTO 15 DI 15 – subalterno 36 di categoria A/2

Più probabile valore in libero mercato: **113.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **90.400,00 €**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, attualmente destinato ad abitazione di tipo civile, è di ottima commerciabilità poiché ha un'ubicazione su una strada comunale di elevato passaggio che collega il Comune di Manerba del Garda il Comune di San Felice del Benaco. Si trova in una zona turistica vicino al lago di Garda quindi atta per il mercato che offre "seconde case" ma utilizzabile anche come prima abitazione. Il complesso in cui è inserito è un complesso che offre vari servizi per i turisti e residenti visto le destinazioni d'uso commerciali/turistiche insite all'interno. Inoltre nella piazza del complesso spesso vengono organizzati eventi aperti al pubblico sia di carattere privato che pubblico. Lo stesso è appetibile vista l'estensione della superficie commerciale che possiede che per l'attività a cui è destinato.

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile – Via Marconi.....	9
2.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	11
2.1	LOTTO 1 DI 15 – sub. 23.....	11
2.2	LOTTO 2 DI 15 – subb. 10, 11 e 12.....	14
2.3	LOTTO 3 DI 15 – sub. 13.....	17
2.4	LOTTO 4 DI 15 – sub. 37.....	19
2.5	LOTTO 5 DI 15 – sub. 24.....	22
2.6	LOTTO 6 DI 15 – sub. 25.....	25
2.7	LOTTO 7 DI 15 – sub. 28.....	28
2.8	LOTTO 8 DI 15 – sub. 29.....	32
2.9	LOTTO 9 DI 15 – sub. 30.....	35
2.10	LOTTO 10 DI 15 – sub. 31.....	38
2.11	LOTTO 11 DI 15 – sub. 32.....	42
2.12	LOTTO 12 DI 15 – sub. 33.....	45
2.13	LOTTO 13 DI 15 – sub. 34.....	48
2.14	LOTTO 14 DI 15 – sub. 35.....	51
2.15	LOTTO 15 DI 15 – sub. 36.....	55
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	58
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	58
3.2	Rispondenza catastale.....	65
3.3	Verifica della titolarità.....	72
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	75
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	75
6.	Fasi – accertamenti e date delle indagini.....	76
7.	Analisi Estimativa.....	77
8.1	– calcolo valore locativo del bene.....	77
8.2	– Calcolo valore commerciale.....	78
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	81
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	85

1. Inquadramento dell'immobile – Via Marconi

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

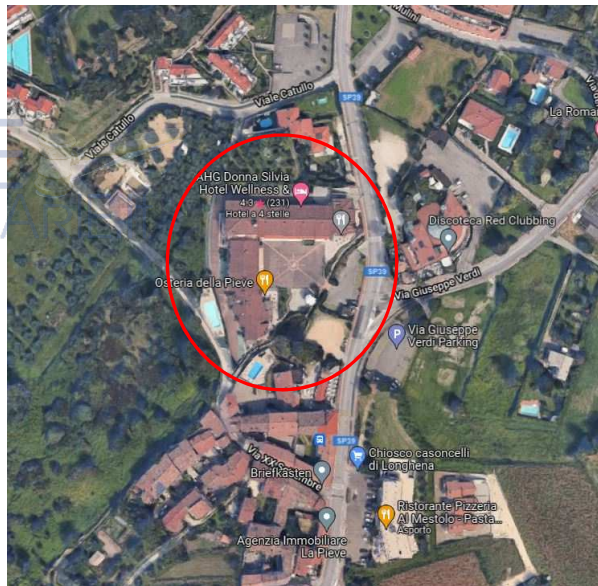
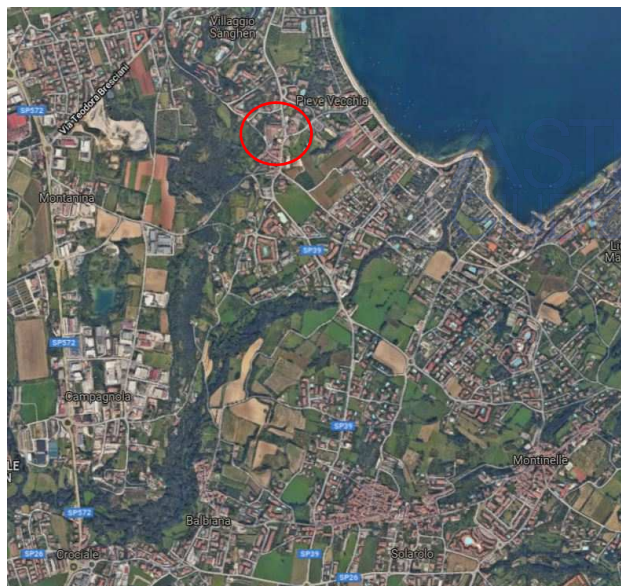
Localizzazione

- | | | | |
|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------|
| ☐ Provincia | BRESCIA | ☐ Comune | MANERBA DEL GARDA |
| ☐ Frazione | PIEVE VECCHIA | ☐ Località | -- |
| ☐ Via/Piazza | CATULLO | ☐ Civico n. | 1 |

Zona

- | | |
|---------------------------------------|--|
| ☐ Urbana | ☐ Centrale |
| ☐ Extra urbana | ☐ Semicentrale |
| | ☒ Periferica |
| | ☐ Agricola |
| | ☐ Industriale |
| | ☐ Artigianale |
| | ☐ Residenziale |

Mappa geografica: *GOOGLEMAPS.IT*



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

- | |
|---|
| ☒ Residenziale |
| ☒ Direzionale |
| ☒ Commerciale |
| ☒ Turistico – ricettiva |
| ☐ Industriale |
| ☐ Artigianale |
| ☐ Terziaria |
| ☐ Sportiva |
| ☐ Agricola |

- ☐ **Tipologia immobiliare** ☐ Terreno
☒ Fabbricato:

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ Nuovo
☐ Ristrutturato
☒ Seminuovo
☐ Usato
☐ Rudere



Indicare se l'immobile è:

- ☐ Indipendente
☒ In condominio

- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- ☐ Fabbricato storico
☒ Fabbricato singolo
☐ Fabbricato in linea



- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- ☒ Alberghiero
☒ Commerciale
☒ Residenziale

Caratteristiche generali degli immobili

L'edificio risulta essere stato ultimato intorno al 2004. Trattasi di un fabbricato misto residenziale/commerciale/alberghiero realizzato in parte su un unico livello fuori terra ed in parte su 3 piani (interrato, terra e primo). Attualmente l'immobile risulta essere totalmente locato a varie società che gestiscono, indipendentemente l'una dall'altra, le unità immobiliari presenti. L'immobile ha una corte privata interna ad uso comune tra le tre unità immobiliari ed aperta al pubblico adibita a piazza con palco per eventi, manifestazioni o altro. E' presente anche un piano interrato, ad uso esclusivo dell'hotel ed adibito a posti auto. L'immobile, nel suo complesso, risulta essere ben mantenuto, utilizzato ed appetibile sul mercato immobiliare.

- | | |
|---|------------------------------------|
| ☐ Struttura in elevazione: | struttura in cemento armato |
| ☐ Solai: | in latero cemento |
| ☐ Copertura: | a falde con tetto in legno a vista |
| ☐ Murature perimetrali: | in latero cemento intonacate |
| ☐ Coibentazioni /isolamenti: | non rilevati |
| ☐ Divisori tra unità: | non rilevati |
| ☐ Infissi esterni: | in legno |
| ☐ Pavimenti e rivestimenti: | varie tipologie |
| ☐ Fonti rinnovabili: | no |
| ☐ Finiture esterne: | Intonaco tinteggiato |
| ☐ Altro: | --- |

- ☐ **Dimensione**

- ☐ Piccola
☐ Media
☒ Grande



- ☐ **Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente

- ☒ Privato
☒ Società
☒ Cooperativa
☒ Ente

Lato venditore

- ☐ Privato



- ☐ Società
☐ Cooperativa
☒ Ente (Tribunale, alienazione con Asta)
- ☐ **Forma di mercato**
☒ Concorrenza monopolistica
☐ Concorrenza monopolistica ristretta
☐ Oligopolio
☐ Monopolio
☐ Monopolio bilaterale
- ☐ **Filtering**
☒ Assente
☐ Up
☐ Down
- ☐ **Fase del mercato immobiliare**
☐ Recupero
☐ Espansione
☒ Contrazione
☐ Recessione
- ☐ **Altro** --

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

2.1 LOTTO 1 DI 15 – sub. 23

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare è ubicata in lato nord/est dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso bar/gelateria. L'unità in oggetto ha pianta irregolare ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

La ripartizione interna è risultata essere così suddivisa: ampio salone con annesso bancone bar/gelateria, zona bagni per la clientela con doppio bagno, uno per donne e disabili e uno per maschi. Dalla zona bancone si accede al retro dell'attività dove è presente un vano laboratorio atto alla preparazione di alimenti, un disimpegno che collega una vano per il deposito dei viveri ed all'antibagno/spogliatoio direttamente collegato al bagno per i dipendenti.

L'unità ha anche un'area esclusiva esterna in parte pavimentata, dove sono presenti i tavoli per la clientela, ed in parte a verde.

Al piano interrato è ubicata una cantina ad uso esclusivo dell'unità commerciale con altezza interna di 2.30 m. L'unità ha il lato est e sud con ampie vetrine che danno verso la pubblica via Catullo o verso la piazza interna del complesso. L'ingresso per la clientela è sia in lato sud che in lato est, mentre nella parte sud è presente anche una vetrina aperta, delimitata con l'interno da un frigo gelati, atta alla somministrazione di gelati d'asporto o da consumare in loco. Tutti i locali hanno pavimentazione in gres porcellanato così come i bagni che presentano anche il rivestimento in piastrelle. I sanitari sono ben mantenuti e funzionanti, le porte interne sono a battente in legno tamburato ed i serramenti perimetrali sono in legno con doppio vetro.

Le caratteristiche delle finiture dell'unità risultano elencati in seguito.

Confini del lotto

- ☐ Nord: con il sub. 43
☐ Sud: con il parcheggio del complesso

aperto al pubblico
con la pubblica via Catullo
con il sub. 10

Consistenza ☒ Rilievo

☐ Est:

☐ Ovest:

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

30 luglio 2021

Criterio di misurazione

☒ SEL

Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

Superficie Interna Lorda

☐ SIN

Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda

Indice mercantile

Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):

Spazi interni per il pubblico:

Spazi interni per il personale:

m²

135,09

100 %

m²

135,09

m²

39,92

100 %

m²

39,92

Superfici secondarie (SEL):

• Corte esclusiva pavimentata

• Corte esclusiva a verde

m²

200,00

10 %

m²

20,00

m²

186,82

5 %

m²

9,34

Superficie SEL totale:

m²

561,83

Superficie commerciale totale:

m²

204,35

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni senza problemi di muffe e/o infiltrazioni, con tutte le pareti ed i soffitti asciutti ed in buono stato. Gli impianti sono ben mantenuti e funzionanti. Non necessita di opere di manutenzione ordinaria e risulta avere spazi ampi per qualsiasi genere di attività in cui venga adibita.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano:

☒ terra

☐ N° servizi

3 – 1 per i dipendenti e 2 per la clientela

☒ W.C. n° 3

☒ Lavabo n° 3 – 2 nell'anti-wc clientela e 1 nell'anti-wc dipendenti

☐ Bidet n° 0

☐ Doccia n° 0

☐ Vasca n° 0

☐ Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione:

☒ Riscaldamento

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

Tipo: ad aria nella zona aperta al pubblico e con termosifoni a parete nel retro del negozio. La caldaia risulta essere posizionata

esternamente nel lato est dell'unità

☐ Assente

☒ Condizionamento

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

Tipo: ad aria nella zona aperta al pubblico

☐ Assente

☐ Solare termico (prod. acqua calda)

☐ Presente

vetustà (anni): ...

☒ Assente

☒ Elettrico

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

☒ Antifurto

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

Tipo: volumetrico, con sensori di movimento

☐ Assente

☒ Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

☒ Manutenzione unità immobiliare

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

☐ Classe energetica

☒ Non desumibile

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

☐ Inquinamento

☐ Atmosferico

☐ Presente

☒ Assente

☐ Acustico

☐ Presente

☒ Assente

☐ Elettromagnetico

☐ Presente

☒ Assente

☐ Ambientale

☐ Presente

☒ Assente

☐ Esposizione prevalente dell'immobile

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

- | | |
|---|--|
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Altro | --- |



2.2 LOTTO 2 DI 15 – subb. 10, 11 e 12

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare è ubicata in lato nord/est dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto 1, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso ristorante. L'unità in oggetto ha pianta regolare, è formato dall'unione, nello stato di fatto, di n° 3 subalterni ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

I tre subalterni in cui è suddiviso il lotto sono il sub. 10, 11 e 12. La ripartizione interna è risultata essere così suddivisa: ingresso al ristorante sia dal sub. 11 che dal sub. 12 in una zona dove sono presenti, sui lati, i tavoli per il consumo della clientela. All'interno del subalterno 12 è presente anche un bancone per la somministrazione delle bevande. Nel subalterno 10 è presente il locale cucina. In lato nord di tutti e tre i subalterni sono presenti: nel sub. 12 tre vani, divisi da un disimpegno, di cui uno destinato a magazzino, uno destinato ad anti-bagno e uno destinato al bagno per i dipendenti. Nel subalterno 11 ci sono due vani, separati da un corridoio, di cui uno destinato a bagno disabili o donne e l'altro a spogliatoio per i dipendenti; nel subalterno 11 sono presenti due vani, separati da un disimpegno, di cui uno destinato a magazzino e l'altro a bagno per la clientela maschile. Da tutti e tre i disimpegni è possibile uscire dal locale in zona nord del fabbricato.

L'unità ha non ha un'area esclusiva esterna.

Tutti e tre i subalterni hanno in lato sud, ampie vetrine con vista verso la piazza interna del complesso. Tutti i locali hanno pavimentazione in gres porcellanato così come i bagni che presentano anche il rivestimento in piastrelle. I sanitari sono ben mantenuti e funzionanti, le porte interne sono a battente in legno tamburato ed i serramenti perimetrali sono in legno con doppio vetro.

Le caratteristiche delle finiture dell'unità risultano elencati in seguito.

Confini del lotto

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ☐ Nord: | con il sub. 43 |
| ☐ Sud: | con la piazza aperta al pubblico |
| ☐ Est: | con il sub. 23 |
| ☐ Ovest: | con il sub. 13 |

Consistenza ☒ Rilievo

- | |
|--|
| ☒ Interno ed esterno |
| ☐ Solo esterno |

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

30 luglio 2021



Criterio di misurazione

- ☒ SEL Superficie Esterna Lorda
☐ SIL Superficie Interna Lorda
☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda Indice mercantile Sup. commerciale

Superficie principale PT (SEL): m² 183,05 100 % m² 183,05

Superficie SEL totale: m² **183,05**

Superficie commerciale totale: m² **183,05**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni senza problemi di muffe e/o infiltrazioni, con tutte le pareti ed i soffitti asciutti ed in buono stato. Gli impianti sono ben mantenuti e funzionanti. Non necessita di opere di manutenzione ordinaria e risulta avere spazi ampi per qualsiasi genere di attività in cui venga adibita.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano: ☒ terra
- ☐ N° servizi 3 – 1 per i dipendenti e 2 per la clientela
- ☒ W.C. n° 3
- ☒ Lavabo n° 3 – 2 nell'anti-wc clientela e 1 nell'anti-wc dipendenti
- ☐ Bidet n° 0
- ☐ Doccia n° 0
- ☐ Vasca n° 0
- ☐ Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione:

- ☒ Riscaldamento ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: ad aria. I motori risultano essere posizionati nella bocca di lupo del piano interrato, posta esternamente nel lato nord dell'unità. L'acqua calda sanitaria avviene attraverso dei boiler elettrici ubicati all'interno di ogni bagno
- ☐ Assente
- ☒ Condizionamento ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: ad aria in tutto il locale
- ☐ Assente
- ☐ Solare termico (prod. acqua calda) ☐ Presente vetustà (anni): ...
- ☒ Assente
- ☒ Elettrico ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente
- ☒ Idraulico ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente

☒ Antifurto	☒ Presente	vetustà (anni): non desumibile
	Tipo: volumetrico, con sensori di movimento	
	☐ Assente	
☒ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile	
	☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico	☐ Presente ☒ Assente
	☐ Acustico	☐ Presente ☒ Assente
	☐ Elettromagnetico	☐ Presente ☒ Assente
	☐ Ambientale	☐ Presente ☒ Assente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Finiture dell'immobile	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	
☐ Altro	---	

2.3 LOTTO 3 DI 15 – sub. 13

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare è ubicata in zona centrale del lato nord dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso commerciale. L'unità in oggetto ha pianta regolare ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

Al momento del sopralluogo l'unità era adibita a negozio per il noleggio di veicoli a motore o biciclette.

La ripartizione interna è risultata essere così suddivisa: ingresso al negozio, zona posta sul retro del negozio divisa da una parete in cartongesso e n. 2 vani, divisi da un disimpegno centrale di cui uno destinato a magazzino e l'altro ad anti-bagno con bagno.

L'unità ha non ha un'area esclusiva esterna ed è dotata di un'ampia vetrina con vista verso la piazza interna del complesso in lato sud. Tutti i locali hanno pavimentazione in gres porcellanato così come i bagni che presentano anche il rivestimento in piastrelle. I sanitari sono ben mantenuti e funzionanti, le porte interne sono a battente in legno tamburato ed i serramenti perimetrali sono in legno con doppio vetro.

Le caratteristiche delle finiture dell'unità risultano elencati in seguito.

Confini del lotto

- ☐ Nord: con il sub. 43
- ☐ Sud: con la piazza aperta al pubblico
- ☐ Est: con il sub. 12
- ☐ Ovest: con il sub. 37

Consistenza ☒ Rilievo

- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo: 30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- ☒ SEL Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

	Sup. lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale PT (SEL):	m ² 61,10	100 %	m ² 61,10

Superficie SEL totale:

m² 61,10

Superficie commerciale totale:

m² 61,10

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni senza problemi di muffe e/o infiltrazioni, con tutte le pareti ed i soffitti asciutti ed in buono stato. Gli impianti sono ben mantenuti e funzionanti. Non necessita di opere di manutenzione ordinaria e risulta avere spazi ampi per qualsiasi genere di attività in cui venga adibita.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano: ☒ terra
- ☐ N° servizi: 1 per i dipendenti
- ☒ W.C. n° 1

- ☒ Lavabo n° 1
☐ Bidet n° 0
☐ Doccia n° 0
☐ Vasca n° 0
☐ Scaldabagno elettrico



Impianti in dotazione:

☒ Riscaldamento

☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: ad aria. I motori risultano essere posizionati nella bocca di lupo del piano interrato, posta esternamente nel lato nord dell'unità. L'acqua calda sanitaria avviene attraverso un boiler elettrico ubicato all'interno del bagno

☐ Assente



☒ Condizionamento

☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: ad aria in tutto il locale

☐ Assente

☐ Solare termico (prod. acqua calda)

☐ Presente vetustà (anni): ...

☒ Assente

☒ Elettrico

☒ Presente vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

☒ Idraulico

☒ Presente vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

☒ Antifurto

☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: volumetrico, con sensori di movimento

☐ Assente

☒ Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

☒ Manutenzione unità immobiliare

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

☐ Classe energetica

☒ Non desumibile

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

☐ Inquinamento

☐ Atmosferico

☐ Presente

☒ Assente

☐ Acustico

☐ Presente

☒ Assente



- | | |
|---|--|
| ☐ Elettromagnetico | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Ambientale | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Altro | --- |

2.4 LOTTO 4 DI 15 – sub. 37

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare è ubicata in zona ovest del lato nord dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso commerciale. L'unità in oggetto ha pianta regolare ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

Al momento del sopralluogo l'unità era adibita a centro estetico per il benessere della persona collegato e gestito direttamente dall'hotel posto a fianco. L'unità ha anche accesso diretto dalla piazza frontale.

La ripartizione interna si sviluppa su un unico piano terra e risultata essere così suddivisa: ingresso al centro sia laterale, dall'hotel, che dalla piazza frontale, zona reception dotata di bancone in cui sul retro sono presenti tre vani uno adibito a centrale termica, uno a bagno per disabili, uno a ripostiglio/spogliatoio con annesso wc. Dalla zona reception si estende un corridoio che collega 6 cabine, un ripostiglio, due spogliatoi divisi per sesso con annesso un vano wc e vano doccia cadauno, un ampio salone relax, bagno turco, doccia emozionale e sauna.

Tutti i locali hanno pavimentazione in gres porcellanato così come i bagni che presentano anche il rivestimento in piastrelle. I sanitari sono ben mantenuti e funzionanti, le porte interne sono a battente in legno tamburato ed i serramenti perimetrali sono in legno con doppio vetro.

Le caratteristiche delle finiture dell'unità risultano elencati in seguito.

Confini del lotto

- | | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ☐ Nord: | con il sub. 43 |
| ☐ Sud: | con la piazza aperta al pubblico |
| ☐ Est: | con il sub. 13 |
| ☐ Ovest: | con il sub. 24 |

Consistenza ☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

30 luglio 2021 e 28 ottobre 2021

Criterio di misurazione

☒ SEL

Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

Superficie Interna Lorda

☐ SIN

Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda

Indice mercantile

Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):

m² 223,73

100 %

m² 223,73

Superficie SEL totale:

m² **223,73**

Superficie commerciale totale:

m² **223,73**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni senza problemi di muffe e/o infiltrazioni, con tutte le pareti ed i soffitti asciutti ed in buono stato. Gli impianti sono ben mantenuti e funzionanti. Non necessita di opere di manutenzione ordinaria e risulta avere spazi ampi per qualsiasi genere di attività in cui venga adibita.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano:

☒ terra

☐ N° servizi

1 per i dipendenti – 3 per la clientela

☒ W.C. n° 4

☒ Lavabo n° 4

☒ Bidet n° 1

☒ Doccia n° 2

☐ Vasca n° 0

☐ Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione:

☒ Riscaldamento

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

Tipo: ad aria

☐ Assente

☒ Condizionamento

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

Tipo: ad aria in tutto il locale

☐ Assente

☐ Solare termico (prod. acqua calda)

☐ Presente

vetustà (anni): ...

☒ Assente

☒ Elettrico

☒ Presente

vetustà (anni): non desumibile

	☐ Assente	
☒ Idraulico	☒ Presente	vetustà (anni): non desumibile
	☐ Assente	
☒ Antifurto	☒ Presente	vetustà (anni): non desumibile
	Tipo: volumetrico, con sensori di movimento	
	☐ Assente	
☒ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile	
	☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico	☐ Presente ☒ Assente
	☐ Acustico	☐ Presente ☒ Assente
	☐ Elettromagnetico	☐ Presente ☒ Assente
	☐ Ambientale	☐ Presente ☒ Assente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	☒ Massimo	
☐ Finiture dell'immobile	☐ Minimo	
	☒ Medio	
	☐ Massimo	

☐ Altro



2.5 LOTTO 5 DI 15 – sub. 24

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare è ubicata nell'angolo dell'edificio a forma di "L", in lato nord/ovest e sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso commerciale.

Al momento del sopralluogo l'unità era adibita ad hotel, si sviluppa su 5 piani di cui un piano interrato, un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo.

L'accesso alla struttura può avvenire sia dal lato nord, dove sono ubicati i parcheggi esterni comuni all'intero complesso, a cielo aperto, sia dalla piazza interna del complesso. L'ingresso avviene mediante porta automatica a bussola al piano terreno direttamente nella hall con bancone. Accanto alla hall sono presenti due sale, l'una vicina all'ingresso destinata ad attesa, con una zona bar con relativo bancone, l'altra destinata al ristorante e colazioni; entrambi presentano tavoli e sedie/poltrone. Al piano terra si trovano anche un locale ad uso ufficio della direzione e un vano destinato a sala cottura/preparazione vivande calde ed alimenti nonché a tre vani adibiti a bagno per la clientela e per i dipendenti.

Dalla hall, mediante vano scala o ascensore, si accede ai piani primo, secondo e terzo, nonché all'interrato.

Al piano primo si trovano collegate ad un corridoio cieco 8 camere, di cui 4 in lato nord con balcone e 4 in lato sud con terrazzo esclusivo. Le camere sono tutti identiche sia nella dimensione che nelle finiture. Al piano è presente anche un vano ripostiglio con all'interno un bagno e una terrazza per l'accesso alla scala esterna per l'uscita d'emergenza o per l'accesso alla piscina dell'hotel posta su altro mappale (non oggetto di pignoramento), in lato ovest dell'edificio.

Al piano secondo si trovano collegate ad un corridoio cieco altre 8 camere, di cui 4 in lato nord con balcone e 4 in lato sud con terrazzo esclusivo. Le camere sono tutti identiche sia nella dimensione che nelle finiture. Al piano è presente anche un vano ripostiglio senza bagno e l'uscita d'emergenza alla scala esterna.

Al piano terzo si trovano collegate ad un corridoio cieco altre 9 camere, di cui 5 in lato nord prive di balcone e 4 in lato sud anch'esse prive di balcone di cui una con dimensioni maggiori. Le camere sono tutti identiche sia nella dimensione (ad eccezione di quella destinata a suite) che nelle finiture. Al piano è presente, in fondo al corridoio anche l'uscita d'emergenza alla scala esterna.

Di seguito vengono descritte le caratteristiche comuni alle camere:

- i pavimenti sono in ingresso in piastrelle di ceramica, mentre nella camera in parquet con doghe in legno in buono stato di manutenzione;
- le pareti sono trattate ad idropittura;
- i soffitti sono trattati ad idropittura e presentano altezza all'intradosso di 2,70 metri circa ad eccezione del piano terzo che presenta soffitti con travetti ed assito in legno a vista con altezza variabile;
- nei corridoi comuni i ribassamenti in cartongesso ospitano i sistemi di illuminazione a faretto;
- i bagni presentano rivestimenti a pavimento e alle pareti in piastrelle di materiale tipo gres porcellanato, risalente all'epoca di ristrutturazione ed in buono stato di manutenzione;
- i controsoffitti, posti all'ingresso delle camere presentano altezza all'intradosso di m 2,45 circa, e sono presenti sistemi di illuminazione ad incasso del tipo a faretto e sistemi di aerazione forzata ad incasso;
- i sanitari presenti sono costituiti da lavabo, water, bidet e box doccia, il tutto in buono stato di manutenzione;
- le porte interne sono in legno, di buona fattura ed in buono stato di manutenzione;
- i serramenti esterni sono costituiti da telai in legno e vetri doppi, il tutto in un buono stato di manutenzione;
- i sistemi di oscuramento sono del tipo ante esterne con doghe in legno;
- i sistemi di riscaldamento nelle camere sono del tipo a termoconvettori a soffitto, mentre nei bagni sono presenti dei termo-arredi;

Al piano terra, in lato sud/ovest dell'edificio è presente una piscina ad uso esclusivo degli ospiti dell'hotel, a forma pentagonale, pressappoco rettangolare, di circa 80 mq con perimetro pavimentato in gres porcellanato, in parte destinato a solarium con lettini e ombrelloni ed in parte riservato a tavolini con sedie ed ombrelloni. La piscina non risulta né urbanisticamente concessa né catastalmente identificata inoltre è stata realizzata sul mappale confinante il mappale su cui sorge il fabbricato, ovvero realizzata sul mappale n. 2367 del foglio 9 di

proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento. Per tali motivi il C.T.U. non considererà il valore della piscina nel calcolo del valore immobiliare del lotto 5.

Al piano seminterrato si trova un vasto parcheggio con 28 posti auto aperti, due vani adibiti a spazi a deposito il tutto collegate con il piano terra da una rampa carrabile e dal vano scala con ascensore.

L'hotel offre i seguenti servizi:

- parcheggio privato coperto interno o esterno scoperto;
- connessione WiFi gratuita
- servizio pulizie giornaliero
- servizio lavanderia (a pagamento)
- caffetteria sul posto
- snack bar
- possibilità di colazione in camera
- bar/ristorante
- piscina (su altro mappale non oggetto di pignoramento)
- trasferimento;
- deposito bagagli
- pet friendly
- escursioni organizzate
- sala comune/zona TV
- aria condizionata
- riscaldamento
- ascensore
- reception 24 ore su 24

Confini del lotto

- ☐ Nord: con il sub. 43
☐ Sud: con il sub. 8 e 14
☐ Est: con il sub. 37
☐ Ovest: con il sub. 43

Consistenza ☒ Rilievo

- ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

30 luglio 2021 e 28 ottobre 2021

Criterio di misurazione

- ☒ SEL Superficie Esterna Lorda
☐ SIL Superficie Interna Lorda
☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

	Sup. lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale PT (SEL):			
Spazi interni per il pubblico	m ² 295,73	100 %	m ² 295,73
Spazi interni per il personale	m ² 54,25	100 %	m ² 54,25
Superficie principale P1° (SEL):	m ² 276,95	100 %	m ² 276,95
Superficie principale P2° (SEL):	m ² 276,95	100 %	m ² 276,95
Superficie principale P1° (SEL):	m ² 278,19	100 %	m ² 278,19
Superfici secondarie (SEL):			
• Piano interrato	m ² 756,41	50 %	m ² 378,21
• Cantina	m ² 19,28	25 %	m ² 4,82

• Portico	m ²	11,06	30 %	m ²	3,32
• Balconi P1°	m ²	10,40	25 %	m ²	2,60
• Terrazza P1° annesse alle camere	m ²	84,01	30 %	m ²	25,21
• Terrazza P1° di servizio	m ²	26,80	10 %	m ²	2,68
• Terrazza P2° annesse alle camere	m ²	83,08	30 %	m ²	24,92
• Balconi P2°	m ²	8,32	25 %	m ²	2,08

Superficie SEL totale: m² 2.181,44

Superficie commerciale totale: m² 1.625,90

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni senza problemi di muffe e/o infiltrazioni, con tutte le pareti ed i soffitti asciutti ed in buono stato. Gli impianti sono ben mantenuti e funzionanti. Non necessita di opere di manutenzione ordinaria e all'interno l'attività di albergo è funzionante.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano: ☒ interrato - terra – primo – secondo - terzo

Impianti in dotazione:

☒ Riscaldamento ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente

☒ Condizionamento ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente

☐ Solare termico (prod. acqua calda) ☐ Presente vetustà (anni): ...
☒ Assente

☒ Elettrico ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente

☒ Idraulico ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente

☒ Antifurto ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: volumetrico, con sensori di movimento
☐ Assente

☒ Manutenzione fabbricato ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo

☒ Manutenzione unità immobiliare ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo

☐ Classe energetica ☒ Non desumibile

- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- ☐ Inquinamento
- ☐ Atmosferico
- ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Acustico
- ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Elettromagnetico
- ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Ambientale
- ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Esposizione prevalente dell'immobile
- ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Luminosità dell'immobile
- ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Funzionalità dell'immobile
- ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Finiture dell'immobile
- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo
- ☐ Altro
-

2.6 LOTTO 6 DI 15 – sub. 25

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare è ubicata in lato sud/est dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto 1, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso ristorante. L'unità in oggetto ha pianta irregolare ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

Al piano terra è presente un ampio spazio esterno che si sviluppa su 3 lati dell'unità, quello principale ad est con ampio portico con travi, travetti e assito in legno a vista dove sono ubicati i tavoli per la clientela, a sud è presente un altro piccolo portico e poi ad ovest utilizzato dal personale e/o per i servizi tecnici.

La ripartizione interna è risultata essere così suddivisa: ingresso al ristorante dove vi è una sala bar, priva di tavoli al momento del sopralluogo e dotata di bancone, verso sud sono presenti altre due ampie sale arredate con tavoli e sedie di varie dimensioni. La copertura delle due sale sud è formata con travi, travetti e assito in legno a vista mentre una parte è soppalcata con sopra zona di esposizione vini non accessibile e non calpestabile. In lato nord della zona ingresso sono presenti i servizi per la clientela dotati di antibagno comune

e due vani wc uno con dimensioni adatte per i disabili. In lato nord/ovest dell'unità sono presenti i vani a servizio della ristorazione così composti: accesso posto in fianco al bancone, disimpegno di accesso per la zona cucina da cui si accede al vano dove è presente la cella frigo, alla zona di lavaggio delle stoviglie, ad un spogliatoio con annesso anti bagno e bagno per i dipendenti.

I pavimenti sono tutti piastrellati con piastrelle in gres porcellanato colore mattone per la zona ristorazione e colore grigio per i vani di servizio del personale. Le pareti ed i soffitti orizzontali sono stati trovati intonacati al civile e tinteggiati a tempera. I sanitari sono ben mantenuti e funzionanti, le porte interne sono a battente in legno tamburato ed i serramenti perimetrali sono in legno con doppio vetro.

Attraverso l'uscita posta sul retro del ristorante, in lato ovest, si accede al cortile d'uso esclusivo dove è presente una scala per l'accesso al piano primo. Il piano primo, posto sopra la parte nord dell'unità è composto da più vani non adibiti a permanenza di persone per via dell'altezza interna che risulta essere da 0,90 metri ai lati a 2,50 metri in colmo. Al momento del sopralluogo il piano primo è stato trovato suddiviso in due ambienti, uno a nord e uno a sud collegati da un terrazzo di accesso.

I due ambienti, destinati ad uso solaio/ripostiglio, sono stati trovati durante il sopralluogo adibiti ad abitazione per il personale del ristorante ed entrambi così composti: zona di ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno per l'accesso ad un bagno e ad una camera da letto. Sono stati rilevati all'interno tutti gli impianti necessari all'abitazione quali: impianto elettrico, impianto idraulico, impianto di riscaldamento ad aria.

Confini del lotto

- ☐ Nord: con il sub. 43
☐ Sud: con il mappale 2792
☐ Est: con il sub. 43
☐ Ovest: con il mappale 10944

Consistenza ☒ Rilievo

- ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- ☒ SEL Superficie Esterna Lorda
☐ SIL Superficie Interna Lorda
☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

	Sup. lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale (SEL):			
Superf. interna per il pubblico	m ² 194,50	100 %	m ² 194,50
Superf. interna per il personale	m ² 106,82	100 %	m ² 106,82
Superfici secondarie (SEL):			
• Solaio	m ² 170,31	30 %	m ² 51,09
• Terrazza di accesso	m ² 10,21	20 %	m ² 2,04
• Portici	m ² 84,21	30 %	m ² 25,26
• Corte esclusiva (fino al 100% SLP)	m ² 301,32	10 %	m ² 30,13
• Corte esclusiva (oltre 100% SLP)	m ² 366,66	5 %	m ² 18,33

Superficie SEL totale:

m² 1.234,03

Superficie commerciale totale:

m² 428,17

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni senza problemi di muffe e/o infiltrazioni, con tutte le pareti ed i soffitti asciutti ed in buono stato. Gli impianti sono ben mantenuti e funzionanti. Non necessita di opere di manutenzione ordinaria e risulta avere spazi ampi per qualsiasi genere di attività in cui venga adibita.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano: ☒ terra - primo
- ☐ N° servizi: 3 – 1 per i dipendenti e 2 per la clientela
- ☒ W.C. n° 3 + 2 nel sottotetto non adibito alla permanenza di persone
- ☒ Lavabo n° 3 + 2 nel sottotetto non adibito alla permanenza di persone
- ☐ Bidet n° 2 nel sottotetto non adibito alla permanenza di persone
- ☐ Doccia n° 2 nel sottotetto non adibito alla permanenza di persone
- ☐ Vasca n° 0
- ☒ Scaldabagno elettrico n° 2 nel sottotetto non adibito alla permanenza di persone

Impianti in dotazione:

- ☒ Riscaldamento ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: ad aria o termosifoni ad acqua calda
☐ Assente
- ☒ Condizionamento ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: ad aria in tutto il locale
☐ Assente
- ☐ Solare termico (prod. acqua calda) ☐ Presente vetustà (anni): ...
☒ Assente
- ☒ Elettrico ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente
- ☒ Idraulico ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente
- ☒ Antifurto ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
Tipo: volumetrico, con sensori di movimento e telecamere
☐ Assente
- ☒ Manutenzione fabbricato ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☒ Manutenzione unità immobiliare ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Classe energetica | ☒ Non desumibile | |
| | ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento | |
| ☐ Inquinamento | ☐ Atmosferico | ☐ Presente
☒ Assente |
| | ☐ Acustico | ☐ Presente
☒ Assente |
| | ☐ Elettromagnetico | ☐ Presente
☒ Assente |
| | ☐ Ambientale | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo | |
| ☐ Altro | --- | |

TUTTE LE UNITÀ IDENTIFICATE DAL LOTTO N. 7 AL LOTTO N. 14 SONO DI PARI FINITURA, MANUTENZIONE E PARI DIMENSIONE QUINDI VIENE REDATTA UNA SOLA DESCRIZIONE CHE È RIPORTATA PER TUTTI I CESPITI RICADENTI IN QUEI LOTTI.

2.7 LOTTO 7 DI 15 – sub. 28

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 28

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto 5, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L". L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio. L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile. Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 29
- Ovest: con il sub 24

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo: 30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

	Sup. lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale (SEL):			
piano terra	m ² 56,86	100 %	m ² 56,86
Superfici secondarie (SEL):			

● Terrazza	m ²	_____16,70_____	30 %	m ²	_____5,01_____
● soppalco	m ²	_____17,82_____	100 %	m ²	_____17,82_____
□ Altro: //					

Superficie SEL totale: m² **91,38**

Superficie commerciale totale: m² **79,69**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

□ Livello di piano:	● Primo
□ Ascensore	□ Presente
	● Assente
	□ Vetustà dell'ascensore (anni)

□ N° servizi	n° 1
	● W.C. n° 1
	● Lavabo n° 1
	● Bidet n° 1
	● Doccia n° 1
	□ Doccia con idromassaggio
	□ Vasca n°

Impianti in dotazione:

● Riscaldamento	● Presente:	vetustà (anni): //
	□ Assente	

Se presente, tipologia:	□ Centralizzato
	● Autonomo

Alimentazione:	● Metano
----------------	----------

Elementi radianti:	● Radiatori
--------------------	-------------

● Condizionamento	● Presente	vetustà (anni): non desumibile
	□ Assente	

□ Solare termico (prod. acqua calda)	□ Presente	vetustà (anni): ...
	● Assente	

● Elettrico	● Presente	vetustà (anni): non desumibile
	□ Assente	

● Idraulico	● Presente	vetustà (anni): non desumibile
	□ Assente	

☐ Antifurto	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Impianto geotermico	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Domotica	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☒ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☐ Acustico ☐ Elettromagnetico ☐ Ambientale	☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	

- ☐ Finiture dell'immobile
- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo
- ☐ Altro



2.8 LOTTO 8 DI 15 – sub. 29

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 29

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L". L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio. L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile. Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 30
- Ovest: con il sub 28

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

● Diretto in loco

● Collaboratore

● Data del sopralluogo:

30 luglio 2021

Criterio di misurazione

● SEL

Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

Superficie Interna Lorda

☐ SIN

Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda

Indice mercantile

Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):

piano terra

m²

56,86

100 %

m²

56,86

Superfici secondarie (SEL):

● Terrazza

m²

16,70

30 %

m²

5,01

● soppalco

m²

17,82

100 %

m²

17,82

☐ Altro: //

Superficie SEL totale:

m²

91,38

Superficie commerciale totale:

m²

79,69

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano:

● Primo

☐ Ascensore

☐ Presente

● Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

☐ N° servizi

n° 1

● W.C. n° 1

● Lavabo n° 1

● Bidet n° 1

● Doccia n° 1

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca n°

Impianti in dotazione:

● Riscaldamento

● Presente:

vetustà (anni): //

☐ Assente

Se presente, tipologia:

☐ Centralizzato

● Autonomo

Alimentazione:

● Metano

	Elementi radianti:	● Radiatori
● Condizionamento	● Presente ☐ Assente	vetustà (anni): non desumibile
☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
● Elettrico	● Presente ☐ Assente	vetustà (anni): non desumibile
● Idraulico	● Presente ☐ Assente	vetustà (anni): non desumibile
☐ Antifurto	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
☐ Impianto geotermico	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
☐ Domotica	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
● Manutenzione fabbricato	☐ Minimo ● Medio ☐ Massimo	
● Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☐ Medio ● Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☐ Acustico ☐ Elettromagnetico	☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente

- | | | |
|---|--|--|
| | ☐ Ambientale | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo | |
| ☐ Altro | --- | |

2.9 LOTTO 9 DI 15 – sub. 30

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 30

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L". L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio. L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile. Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 31
- Ovest: con il sub 29

Consistenza

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

● Data del sopralluogo: 30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda Indice mercantile Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):
piano terra

m² 56,86 100 % m² 56,86

Superfici secondarie (SEL):

- Terrazza
- soppalco
- ☐ Altro: //

m² 16,70 30 % m² 5,01
m² 17,82 100 % m² 17,82

Superficie SEL totale:

m² 91,38

Superficie commerciale totale:

m² 79,69

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano:
 - Primo
- ☐ Ascensore
 - ☐ Presente
 - Assente
 - ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ N° servizi
 - n° 1
 - W.C. n° 1

- Lavabo n° 1
- Bidet n° 1
- Doccia n° 1
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca n°



Impianti in dotazione:

- Riscaldamento

- Presente: vetustà (anni): //
- ☐ Assente



- Se presente, tipologia:
- ☐ Centralizzato
 - Autonomo

- Alimentazione:
- Metano

- Elementi radianti:
- Radiatori

- Condizionamento

- Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente

- ☐ Solare termico (prod. acqua calda)

- ☐ Presente vetustà (anni): ...
- Assente

- Elettrico

- Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente

- Idraulico

- Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente

- ☐ Antifurto

- ☐ Presente vetustà (anni): ...
- Assente

- ☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

- ☐ Presente vetustà (anni): ...
- Assente

- ☐ Impianto geotermico

- ☐ Presente vetustà (anni): ...
- Assente

- ☐ Domotica

- ☐ Presente vetustà (anni): ...
- Assente

- Manutenzione fabbricato

- ☐ Minimo
- Medio
- ☐ Massimo

- Manutenzione unità immobiliare

- ☐ Minimo
- ☐ Medio
- Massimo



- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Classe energetica | ☒ Non desumibile | |
| | ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento | |
| ☐ Inquinamento | ☐ Atmosferico | ☐ Presente
☒ Assente |
| | ☐ Acustico | ☐ Presente
☒ Assente |
| | ☐ Elettromagnetico | ☐ Presente
☒ Assente |
| | ☐ Ambientale | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo | |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo | |
| ☐ Altro | --- | |

2.10 LOTTO 10 DI 15 – sub. 31

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 31

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L". L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio.

L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile. Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 32
- Ovest: con il sub 30

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo: 30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

	Sup. lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale (SEL): piano terra	m ² 56,86	100 %	m ² 56,86
Superfici secondarie (SEL):			
● Terrazza	m ² 16,70	30 %	m ² 5,01
● soppalco	m ² 17,82	100 %	m ² 17,82
☐ Altro: //			

Superficie SEL totale:

m² 91,38

Superficie commerciale totale:

m² 79,69

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|--|--|
| ☐ Livello di piano: | ● Primo |
| ☐ Ascensore | ☐ Presente |
| | ● Assente |
| | ☐ Vetustà dell'ascensore (anni) |
| ☐ N° servizi | n° 1 |
| | ● W.C. n° 1 |
| | ● Lavabo n° 1 |
| | ● Bidet n° 1 |
| | ● Doccia n° 1 |
| | ☐ Doccia con idromassaggio |
| | ☐ Vasca n° |

Impianti in dotazione:

- | | | |
|---|-----------------------------------|--|
| ● Riscaldamento | ● Presente: | vetustà (anni): // |
| | ☐ Assente | |
| | Se presente, tipologia: | ☐ Centralizzato |
| | | ● Autonomo |
| | Alimentazione: | ● Metano |
| | Elementi radianti: | ● Radiatori |
| ● Condizionamento | ● Presente | vetustà (anni): non desumibile |
| | ☐ Assente | |
| ☐ Solare termico (prod. acqua calda) | ☐ Presente | vetustà (anni): ... |
| | ● Assente | |
| ● Elettrico | ● Presente | vetustà (anni): non desumibile |
| | ☐ Assente | |
| ● Idraulico | ● Presente | vetustà (anni): non desumibile |
| | ☐ Assente | |
| ☐ Antifurto | ☐ Presente | vetustà (anni): ... |
| | ● Assente | |
| ☐ Pannelli solari (fotovoltaico) | ☐ Presente | vetustà (anni): ... |
| | ● Assente | |

☐ Impianto geotermico	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Domotica	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☒ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☐ Acustico ☐ Elettromagnetico ☐ Ambientale	☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Finiture dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☐ Altro	---	

2.11 LOTTO 11 DI 15 – sub. 32

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 32

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio.

L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile. Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 33
- Ovest: con il sub 31

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo: 30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda Indice mercantile Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):
piano terra

m² 56,86 100 % m² 56,86

Superfici secondarie (SEL):

● Terrazza m² 16,70 30 % m² 5,01
● soppalco m² 17,82 100 % m² 17,82
☐ Altro: //

Superficie SEL totale:

m² 91,38

Superficie commerciale totale:

m² 79,69

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano: ● Primo
☐ Ascensore ☐ Presente
● Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ N° servizi n° 1
● W.C. n° 1
● Lavabo n° 1
● Bidet n° 1
● Doccia n° 1
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca n°

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento ● Presente: vetustà (anni): //
☐ Assente
- Se presente, tipologia: ☐ Centralizzato
● Autonomo
- Alimentazione: ● Metano
- Elementi radianti: ● Radiatori
- Condizionamento ● Presente vetustà (anni): non desumibile
☐ Assente
- ☐ Solare termico (prod. acqua calda) ☐ Presente vetustà (anni): ...
● Assente

● Elettrico	● Presente ☐ Assente	vetustà (anni): non desumibile
● Idraulico	● Presente ☐ Assente	vetustà (anni): non desumibile
☐ Antifurto	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
☐ Impianto geotermico	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
☐ Domotica	☐ Presente ● Assente	vetustà (anni): ...
● Manutenzione fabbricato	☐ Minimo ● Medio ☐ Massimo	
● Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☐ Medio ● Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☐ Acustico ☐ Elettromagnetico ☐ Ambientale	☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio	

☒ Massimo

☐ Funzionalità dell'immobile

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

☐ Finiture dell'immobile

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ Altro

2.12 LOTTO 12 DI 15 – sub. 33

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 33

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L". L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio. L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile. Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 34

● Ovest: con il sub 32

Consistenza ● Rilievo

● Interno ed esterno

☐ Solo esterno

● Diretto in loco

● Collaboratore

● Data del sopralluogo:

30 luglio 2021

Criterio di misurazione

● SEL

Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

Superficie Interna Lorda

☐ SIN

Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda

Indice mercantile

Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):

piano terra

m²

56,86

100 %

m²

56,86

Superfici secondarie (SEL):

● Terrazza

m²

16,70

30 %

m²

5,01

● soppalco

m²

17,82

100 %

m²

17,82

☐ Altro: //

Superficie SEL totale:

m²

91,38

Superficie commerciale totale:

m²

79,69

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Livello di piano:

● Primo

☐ Ascensore

☐ Presente

● Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

☐ N° servizi

n° 1

● W.C. n° 1

● Lavabo n° 1

● Bidet n° 1

● Doccia n° 1

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca n°

Impianti in dotazione:

● Riscaldamento

● Presente:

vetustà (anni): //

☐ Assente

	Se presente, tipologia:	☐ Centralizzato
		● Autonomo
	Alimentazione:	● Metano
	Elementi radianti:	● Radiatori
● Condizionamento	● Presente	vetustà (anni): non desumibile
	☐ Assente	
☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente	vetustà (anni): ...
	● Assente	
● Elettrico	● Presente	vetustà (anni): non desumibile
	☐ Assente	
● Idraulico	● Presente	vetustà (anni): non desumibile
	☐ Assente	
☐ Antifurto	☐ Presente	vetustà (anni): ...
	● Assente	
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente	vetustà (anni): ...
	● Assente	
☐ Impianto geotermico	☐ Presente	vetustà (anni): ...
	● Assente	
☐ Domotica	☐ Presente	vetustà (anni): ...
	● Assente	
● Manutenzione fabbricato	☐ Minimo	
	● Medio	
	☐ Massimo	
● Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo	
	☐ Medio	
	● Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile	
	☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico	☐ Presente
		☒ Assente
	☐ Acustico	☐ Presente

- ☒ Assente
- ☐ Elettromagnetico ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Ambientale ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Esposizione prevalente dell'immobile ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Luminosità dell'immobile ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Funzionalità dell'immobile ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Finiture dell'immobile ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo
- ☐ Altro ---

2.13 LOTTO 13 DI 15 – sub. 34

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 34

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio. L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile.

Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 35
- Ovest: con il sub 33

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo: 30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL):
piano terra

Sup. lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
m ² 56,86	100 %	m ² 56,86

Superfici secondarie (SEL):

● Terrazza	m ² 16,70	30 %	m ² 5,01
● soppalco	m ² 17,82	100 %	m ² 17,82
☐ Altro: //			

Superficie SEL totale:

m² **91,38**

Superficie commerciale totale:

m² **79,69**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano:
 - Primo
- ☐ Ascensore
 - ☐ Presente
 - Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

☐ N° servizi

n° 1

- W.C. n° 1
- Lavabo n° 1
- Bidet n° 1
- Doccia n° 1

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca n°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Impianti in dotazione:

● Riscaldamento

● Presente: vetustà (anni): //

☐ Assente

Se presente, tipologia:

☐ Centralizzato

● Autonomo

Alimentazione:

● Metano

Elementi radianti:

● Radiatori

● Condizionamento

● Presente

vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

☐ Solare termico (prod. acqua calda)

☐ Presente

vetustà (anni): ...

● Assente

● Elettrico

● Presente

vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

● Idraulico

● Presente

vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

☐ Antifurto

☐ Presente

vetustà (anni): ...

● Assente

☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente

vetustà (anni): ...

● Assente

☐ Impianto geotermico

☐ Presente

vetustà (anni): ...

● Assente

☐ Domotica

☐ Presente

vetustà (anni): ...

● Assente

● Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

● Medio

☐ Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Manutenzione unità immobiliare ☐ Minimo
☐ Medio
● Massimo
- ☐ Classe energetica ☒ Non desumibile
☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- ☐ Inquinamento
- | | |
|---|--|
| ☐ Atmosferico | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Acustico | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Elettromagnetico | ☐ Presente
☒ Assente |
| ☐ Ambientale | ☐ Presente
☒ Assente |
- ☐ Esposizione prevalente dell'immobile ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Luminosità dell'immobile ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Funzionalità dell'immobile ☐ Minimo
☐ Medio
☒ Massimo
- ☐ Finiture dell'immobile ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo
- ☐ Altro ---

2.14 LOTTO 14 DI 15 – sub. 35

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 35

L'unità immobiliare è ubicata in lato centrale dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale. Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta regolare (rettangolare) ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L". L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala comune con l'abitazione posta a fianco.

L'unità presenta una zona ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno per l'accesso alla zona notte formata da un bagno e una camera da letto. Al piano primo è presente un soppalco, adibito a camera da letto anche se non sono rispettati i requisiti igienico sanitari (per via dell'altezza media del soffitto), ed accessibile attraverso una scala a chiocciola interna, posta nella zona ingresso.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il soppalco ha pavimentazione in doghe di legno, mentre il bagno presenta piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio. L'oscuramento avviene, in lato nord/est tramite anta in legno a persiana a battente installata esternamente mentre in lato sud/ovest avviene tramite delle tende d'oscuramento posizionate all'intero.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza interna dell'abitazione varia: nel bagno 2,30 m, la camera ha altezza media 3,62 m, il soggiorno ha altezza media di 3,90 m ed il soppalco di min. 1,60 m e max 2,31 m.

Dal soggiorno è possibile accedere ad un terrazzo esclusivo che affaccia sulla piazza principale dell'immobile. Il terrazzo è separato da quello a fianco attraverso un separé rimovibile.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 43 - 44
- Est: con il sub 23
- Ovest: con il sub 34

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - ☐ Solo esterno
- Diretto in loco
 - Collaboratore
- Data del sopralluogo: 30 luglio 2021

Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

	Sup. lorda	Indice mercantile	Sup. commerciale
Superficie principale (SEL):			
piano terra	m ² 56,86	100 %	m ² 56,86
Superfici secondarie (SEL):			
● Terrazza	m ² 16,70	30 %	m ² 5,01
● soppalco	m ² 17,82	100 %	m ² 17,82
☐ Altro: //			

Superficie SEL totale: m² **91,38**

Superficie commerciale totale: m² **79,69**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano: ☒ Primo
- ☐ Ascensore ☐ Presente ☒ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)
- ☐ N° servizi n° 1
- ☒ W.C. n° 1
- ☒ Lavabo n° 1
- ☒ Bidet n° 1
- ☒ Doccia n° 1
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca n°

Impianti in dotazione:

- ☒ Riscaldamento
- ☒ Presente: vetustà (anni): //
- ☐ Assente
- Se presente, tipologia: ☐ Centralizzato ☒ Autonomo
- Alimentazione: ☒ Metano
- Elementi radianti: ☒ Radiatori
- ☒ Condizionamento
- ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente
- ☐ Solare termico (prod. acqua calda) ☐ Presente vetustà (anni): ...
- ☒ Assente
- ☒ Elettrico
- ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente
- ☒ Idraulico
- ☒ Presente vetustà (anni): non desumibile
- ☐ Assente
- ☐ Antifurto
- ☐ Presente vetustà (anni): ...
- ☒ Assente

☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Impianto geotermico	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Domotica	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☒ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☐ Acustico ☐ Elettromagnetico ☐ Ambientale	☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Finiture dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio	

☐ Massimo

☐ Altro



TUTTE LE UNITÀ IDENTIFICATE DAL LOTTO N. 7 AL LOTTO N. 14 SONO DI PARI FINITURA, MANUTENZIONE E PARI DIMENSIONE QUINDI VIENE REDATTA UNA SOLA DESCRIZIONE CHE È RIPORTATA PER TUTTI I CESPITI RICADENTI IN QUEI LOTTI.

2.15 LOTTO 15 DI 15 – sub. 36

Descrizione sintetica dell'immobile staggito - sub. 36

L'unità immobiliare è ubicata in lato sud/est dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1, in fianco al lotto precedente, in una zona a carattere commerciale, turistica e residenziale.

Il lotto è formato da una porzione di corpo di fabbrica con destinazione d'uso abitazione civile. L'unità in oggetto ha pianta irregolare ed è inserita all'interno di un fabbricato realizzato con forma a "L".

L'accesso all'abitazione avviene dal lato nord/est dell'edificio attraverso una scala esclusiva, aperta ed esterna. L'unità presenta un terrazzo per l'accesso, da cui si accedere direttamente all'interno del soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno divide la zona notte formata da un bagno e una camera da letto. I pavimenti dell'unità immobiliare sono in piastrelle di gres porcellanato quadrate e posate a 45 gradi. Il bagno presenta una pavimentazione in piastrelle quadrate di diverso colore e dimensione rispetto alla pavimentazione principale.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera mentre il soffitto è con travi, travetti ed assito in legno a vista.

All'interno dei bagni i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, i sanitari sono classici di tipo economico e ben mantenuti. Il servizio igienico è dotato di un lavabo, un bidet, un wc e una doccia.

Le porte interne sono a battente in legno, i serramenti delle finestre sono anch'essi in legno con vetro doppio. L'oscuramento avviene tramite ante in legno a persiana a battente installata esternamente.

L'ingresso è dotato di portoncino blindato. E' presente solo un campanello.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a metano, con caldaia posizionata esternamente, sul pianerottolo di ingresso all'abitazione, che effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni ubicati in tutte le stanze.

L'abitazione è dotata anche di impianto di raffrescamento e riscaldamento ad aria con pompa di calore.

L'impianto elettrico è risultato essere presumibilmente conforme alla normativa vigente.

L'altezza media interna dell'abitazione è di 2,70 m.

In considerazione della sua vetusta, l'abitazione, è risultata essere ben mantenuta con finiture tipiche degli anni in cui è stata realizzata e non presenta infiltrazioni e/o muffe.

Confini

- Nord: con il sub 43
- Sud: con i sub. 23
- Est: con la pubblica via
- Ovest: con il sub 35

Consistenza ● Rilievo

- Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

- Diretto in loco

- Collaboratore

- Data del sopralluogo:

30 luglio 2021



Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
- SIL Superficie Interna Lorda
- SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Sup. lorda Indice mercantile Sup. commerciale

Superficie principale (SEL):
piano terra

m ²	55,95	100 %	m ²	55,95
----------------	-------	-------	----------------	-------

Superfici secondarie (SEL):

- Terrazza

m ²	11,95	30 %	m ²	3,59
----------------	-------	------	----------------	------

□ Altro: //

Superficie SEL totale:

m ²	67,90
----------------	-------

Superficie commerciale totale:

m ²	59,54
----------------	--------------

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni, non ha problemi di muffe e non necessita di alcuna manutenzione ordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

□ Livello di piano:

- Primo

☐ Ascensore

☐ Presente

- Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

☐ N° servizi

n° 1

- W.C. n° 1

- Lavabo n° 1

- Bidet n° 1

- Doccia n° 1

☐ Doccia con idromassaggio

□ Vasca n°

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento

● Presente: vetustà (anni): //

☐ Assente

Se presente, tipologia:

- Centralizzato

- Autonomo

Alimentazione:

- Metano

Elementi radianti:

- Radiatori

- Condizionamento

- Presente

vetustà (anni): non desumibile

☐ Assente

☐ Solare termico (prod. acqua calda)	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☒ Elettrico	☒ Presente ☐ Assente	vetustà (anni): non desumibile
☒ Idraulico	☒ Presente ☐ Assente	vetustà (anni): non desumibile
☐ Antifurto	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Impianto geotermico	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☐ Domotica	☐ Presente ☒ Assente	vetustà (anni): ...
☒ Manutenzione fabbricato	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☒ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☐ Medio ☒ Massimo	
☐ Classe energetica	☒ Non desumibile ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento	
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☐ Acustico ☐ Elettromagnetico ☐ Ambientale	☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente ☐ Presente ☒ Assente
☐ Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☐ Medio	

- | | |
|---|---|
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☒ Massimo |
| | ☐ Minimo |
| | ☐ Medio |
| | ☒ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☐ Medio |
| | ☒ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Altro | --- |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione edilizia
- Permesso di costruire
- Denuncia inizio attività (DIA)
- Ammissione allo scarico
- ☐ Concessione edilizia in sanatoria
- ☐ Condono edilizio
- Certificato abitabilità:
 - Presente: parziale
 - ☐ Assente
 - ☐ Motivo dell'assenza: fabbricato ante 1967

Titoli autorizzativi esaminati:

- Concessione edilizia n. 52 del 1998 – lottizzazione area
- Concessione edilizia n. 87/1999 inerente la pratia PE 87/1999 rilasciata il 24/02/2003 – lottizzazione area
- D.I.A. prot. N. 4690 del 19/06/2003 per variante alla C.E. 87/1999 del 24/02/2003
- Pratica edilizia 367/2004 – variante in sanatoria della C.E. n. 87/1999 (prot. 8499 del 13/10/2004)
- Ammissione allo scarico – prot. 2085 aut. 149/04 della società Garda Uno SPA, depositato presso il Comune con prot. 2751 del 23/03/2005
- Richiesta parziale del certificato di agibilità: “5° corpo alberghiero più precisamente il “ristorante”” – prot. 2751 del 23/03/2005
- Richiesta parziale del certificato di agibilità: “2° e 3° corpo alberghiero più precisamente i “negozi 5-6-7-8” e “l'albergo”” – prot. 6229 del 08/07/2005;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Richiesta parziale del certificato di agibilità: "2° corpo commerciale, più precisamente i "negozi 1-2-3-4" – prot. 5226 del 25/06/2004
- Comunicazione di fine lavori parziale: "2° corpo commerciale, più precisamente i "negozi 1-2-3-4" – prot. 5226 del 25/06/2004
- Comunicazione di fine lavori parziale: "1° corpo commerciale, più precisamente il "BAR-gelateria" – prot. 2693 del 09/04/2004
- Comunicazione di fine lavori parziale: "Piano di lottizzazione denominato "Silvia" – prot. 2895 del 07/04/2004
- Richiesta parziale del certificato di agibilità: "1° corpo commerciale, più precisamente il "BAR-gelateria" – datata 08/03/2004
- Richiesta parziale del certificato di agibilità: "4° corpo commerciale-residenziale, più precisamente i "negozi 9-10-11-12-13" e gli "appartamenti 9-10-11-12-13" – prot. 7659 del 20/09/2004
- Convenzione urbanistica: Notaio Dott. Raineri Bruno del 21/02/2001 rep. 1184

☒ Fonte documentazione visionata:

Ufficio tecnico Comune di Manerba del
Garda (BS)

☒ Data verifica urbanistica:

02/12/2021

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico

☒ Vigente

☐ Adottato

☐ Convenzione Urbanistica

☐ No

☒ Si

☒ Estremi della Convenzione: Notaio Dott. Raineri
Bruno del 21/02/2001 rep. 1184

☐ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si

☐ Estremi dell'atto

☐ Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si

☐ Se si quali:

☐ Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si

☐ Se si quali:

☐ Vincoli paesaggistici

☐ No

☒ Si

☒ Se si quali: Art. 136, c. 1 e D.Lgs 42/2004

☐ Altro

--

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

LOTTO 1 – Sub. 23

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- Il sub. 23 ha al piano interrato un vano con destinazione d'uso cantina. Tale vano, ubicato in fianco allo scivolo di accesso al piano interrato non è stato autorizzato dal comune.
- Nel vano laboratorio pasticceria sono indicate due finestre come illuminazione naturale, nello stato di fatto è stata realizzata una sola finestra con larghezza pari alla somma delle due larghezze a progetto compreso il muro divisorio previsto tra i due serramenti.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica edilizia in sanatoria con i seguenti costi:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Costo pratica edilizia: | € 2.000,00 |
| - Costo pratica strutturista e geologo | € 7.000,00 |
| - Iva e cassa previdenziale: | € 2.529,00 |
| - Sanzione amministrativa: | € 516,00 |
| - Costo di costruzione: | da quantificare in base al progetto |
| - Diritti comunali: | € 50,00 |

TOTALE: € 12.095,00

LOTTO 2 – Subb. 10, 11 e 12

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- Le due unità sub. 10 e sub. 11 sono state autorizzate con muro divisorio senza aperture di collegamento, nello stato di fatto è stata realizzata centralmente una porta di collegamento tra i due subalterni;
- Le due unità sub. 11 e sub 12 sono state autorizzate senza la realizzazione di un muro divisorio, nello stato di fatto si è accertata la realizzazione di una divisoria dalla parete vetrata fino al pilastro a metà tra i due subalterni.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica edilizia in sanatoria con i seguenti costi:

- Costo pratica edilizia: € 2.000,00
- Iva e cassa previdenziale: € 562,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Diritti comunali: € 50,00

TOTALE: € 3.612,00

LOTTO 3 – Sub. 13

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- All'interno dell'unità immobiliare è stata accertata la presenza di una parete divisoria in cartongesso non autorizzata dalla concessione edilizia.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica edilizia in sanatoria con i seguenti costi:

- Costo pratica edilizia: € 1.000,00
- Iva e cassa previdenziale: € 281,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

- Diritti comunali: € 50,00

TOTALE: € 2.331,00

LOTTO 4 – Sub. 37

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- All'interno dell'unità immobiliare è stata accertata la presenza di una serie di pareti divisorie in cartongesso atte alla creazione di più vani compreso spogliatori, locali igienici, cabine di bellezza ecc.. La divisoria interna non è autorizzata da concessione edilizia.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica edilizia in sanatoria con i seguenti costi:

- Costo pratica edilizia: € 2.500,00
- Iva e cassa previdenziale: € 562,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Diritti comunali: € 50,00

TOTALE: € 4.112,00

LOTTO 5 – Sub. 24

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

☒

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

- Piano terra: Conforme a quanto autorizzato
- Piano primo: il progetto prevedeva la formazione di n. 6 camere da letto con bagno privato, nello stato di fatto sono state realizzate n. 8 camere da letto con bagno privato, un ripostiglio con all'interno un locale bagno e sono stati realizzati 5 balconi a forma di mezzo cerchio, in lato nord/est del piano;
- Piano secondo: il progetto prevedeva la formazione di n. 6 camere da letto con bagno privato, nello stato di fatto sono state realizzate n. 8 camere da letto con bagno privato, un ripostiglio per il personale e sono stati realizzati 4 balconi a forma di mezzo cerchio in lato nord/est del piano e una terrazza, suddivisa in 4 parti esclusive per le 4 camere che affacciano su di essa sul lato sud/ovest del piano;
- Piano terzo: il progetto prevedeva la formazione di n. 6 camere da letto con bagno privato, nello stato di fatto sono state realizzate n. 9 camere da letto con bagno privato.
- Piano interrato: il progetto prevedeva la formazione di n. 30 posti auto, nello stato di fatto ne sono stati realizzati 28 poiché i due posti auto, posizionati in fianco al vano ascensore sono stati chiusi con delle pareti e trasformati in un magazzino/locale di deposito. In fianco al vano ascensore, all'interno del vano scala, è presente una porta per l'accesso ai locali posti sul retro dell'ascensore. Tale divisorio non è presente nella planimetria.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica edilizia in sanatoria con i seguenti costi:

- Costo pratica edilizia: € 5.000,00
- Iva e cassa previdenziale: € 1.344,00
- Sanzione amministrativa: € 516,00
- Costo di costruzione: da quantificare in base al progetto
- Diritti comunali: € 100,00

TOTALE: € 6.960,00 + costo di costruzione

LOTTO 6 – Sub. 25

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- Piano terra: Conforme a quanto autorizzato

- Piano primo: il progetto prevedeva un sottotetto non accessibile. Nello stato di fatto sono state rilevate due unità immobiliari realizzate nel sottotetto ed adibite a civile abitazione.

Note

Le unità immobiliari a civile abitazione non sono sanabili in quanto risultano essere in contrasto con il regolamento locale di igiene poiché l'altezza interna media risulta essere inferiore al minimo previsto dalla normativa.

Costo di smantellamento delle unità stimato in € 7.000,00 per: eliminazione dei bagni, degli impianti idraulici ed elettrici nonché lo smantellamento dell'impianto di riscaldamento. Le unità devono rimanere solai non abitabili.

LOTTO DAL 7 AL 14 – Sub. 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- Piano primo delle abitazioni: all'interno dell'abitazione, tra la camera da letto ed il soggiorno era stata autorizzata la formazione di un bagno con a fianco un vano ripostiglio, entrambi accessibili dal disimpegno, nello stato di fatto il ripostiglio non è stato realizzato allargando il bagno ed il disimpegno.
- Piano secondo delle abitazioni: nel progetto autorizzato dal comune non vi è il piano soppalcato trovato nello stato di fatto. Le abitazioni si sviluppano solo su un unico livello.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica edilizia in sanatoria per ogni subalterno con i seguenti costi (ad unità):

- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| - Costo pratica edilizia: | € 2.000,00 |
| - Iva e cassa previdenziale: | € 562,00 |
| - Sanzione amministrativa: | € 516,00 |
| - Costo di costruzione: | da quantificare in base al progetto |
| - Diritti comunali: | € 100,00 |

TOTALE: € 3.178,00 + costo di costruzione

LOTTO 15 – Sub. 36

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, e all'ALBO DEL CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA al nr. 330 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di MANERBA DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

- L'abitazione del lotto 15 non è stata autorizzata dal Comune, pertanto risulta completamente abusiva.

Note

Non è dato a sapersi al momento se è possibile sanare tale unità. La sanatoria prevede il parere vincolante della soprintendenza e la verifica dei parametri urbanistici.

3.2 Rispondenza catastale

Documentazione visionata

- ☒ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
☐ Da siti web

Elenco documentazione visionata

- ☐ Visura storica catasto terreni
☒ Visura catasto fabbricati
☒ Scheda catastale
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione
☒ Elenco immobili
☒ Estratto mappa
☐ Altro:

Data verifica catastale:

22/07/2021

IDENTIFICAZIONE:

LOTTO 1 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- ☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 23

☐ categoria C/1 ☐ classe 04 ☐ consistenza 163 m² ☐ Rendita € 2.820,11

LOTTO 2 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 10
☐ categoria C/1 ☐ classe 04 ☐ consistenza 55 m² ☐ Rendita € 951,57

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 11
☐ categoria C/1 ☐ classe 04 ☐ consistenza 55 m² ☐ Rendita € 951,57

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 12
☐ categoria C/1 ☐ classe 04 ☐ consistenza 55 m² ☐ Rendita € 951,57

LOTTO 3 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 13
☐ categoria C/1 ☐ classe 04 ☐ consistenza 55 m² ☐ Rendita € 951,57

LOTTO 4 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 37
☐ categoria C/1 ☐ classe 04 ☐ consistenza 225 m² ☐ Rendita € 3.892,79

LOTTO 5 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 24
☐ categoria D/2 ☐ classe -- ☐ consistenza -- ☐ Rendita € 24.920,00

LOTTO 6 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 25
☐ categoria C/1 ☐ classe 04 ☐ consistenza 340 m² ☐ Rendita € 5.882,45

LOTTO 7 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 28
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 8 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 29

☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 9 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 30
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 10 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 31
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 11 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 32
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 12 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 33
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 13 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 34
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 14 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 35
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3,5 vani ☐ Rendita € 406,71

LOTTO 15 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 36
☐ categoria A/2 ☐ classe 06 ☐ consistenza 3 vani ☐ Rendita € 348,61

PARTI COMUNI – B.C.N.C.

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03 ☐ Sezione -- ☐ particella n° 2365 ☐ Sub. 38
☐ categoria -- ☐ classe -- ☐ consistenza -- ☐ Rendita --
☐ descrizione: Bene Comune Non Censibile scala comune ai sub. 5-6-19-45

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 39 |
| ☐ categoria -- | ☐ classe -- | ☐ consistenza -- | ☐ Rendita -- |
| ☐ descrizione: Bene Comune Non Censibile scala comune ai sub. 8-24 | | | |

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 40 |
| ☐ categoria -- | ☐ classe -- | ☐ consistenza -- | ☐ Rendita -- |
| ☐ descrizione: Bene Comune Non Censibile scala comune ai sub. 28-29-30-31 | | | |

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 41 |
| ☐ categoria -- | ☐ classe -- | ☐ consistenza -- | ☐ Rendita -- |
| ☐ descrizione: Bene Comune Non Censibile scala comune ai sub. 32-33-34-35 | | | |

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 42 |
| ☐ categoria -- | ☐ classe -- | ☐ consistenza -- | ☐ Rendita -- |
| ☐ descrizione: Bene Comune Non Censibile scivolo comune ai sub 23-24 | | | |

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 43 |
| ☐ categoria -- | ☐ classe -- | ☐ consistenza -- | ☐ Rendita -- |
| ☐ descrizione: Bene Comune Non Censibile porticati e corte comuni ai sub. 5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-23-24-25-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-45 | | | |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO 1 DI 15 – sub. 23

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Nel vano laboratorio pasticceria sono indicate due finestre come illuminazione naturale, nello stato di fatto è stata realizzata una sola finestra con larghezza pari alla somma delle due larghezze a progetto compreso il muro divisorio previsto tra i due serramenti.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura DocFa, con i seguenti costi:

- Costo pratica catastale: € 500,00
 - Iva e cassa previdenziale: € 140,50
 - Diritti catastali: € 100,00 (compreso stralcio cantina esclusiva: nota A.d.E. protocollo 321457/2020)
- TOTALE: € 740,50**



LOTTO 2 DI 15 – subb. 10 / 11 / 12

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - Sub. 11: nella planimetria catastale sono indicati, come servizi igienici, un antibagno ed un bagno posto in lato nord/est dell'unità. Nello stato di fatto è stato trovato un unico bagno adibito ai disabili.
 - Sub. 10, 11 e 12: le tre unità immobiliari sono accatastate prive di divisorie che le dividono una dall'altra, nello stato di fatto, tra il sub. 10 e il sub 11 vi è una muratura di divisoria con all'interno porta di collegamento, mentre tra il sub. 11 e il sub 12 vi è una muratura di divisoria che collega parte dei due subalterni. La planimetria del sub. 12 riporta anche una mancanza di divisoria con il subalterno 37 posto a nord/ovest dello stesso. Nello stato di fatto è presente un muro divisorio.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura DocFa, con i seguenti costi:

- Costo pratica catastale: € 600,00
 - Iva e cassa previdenziale: € 168,60
 - Diritti catastali: € 150,00
- TOTALE: € 918,60**



LOTTO 3 DI 15 – sub. 13

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal



Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- All'interno dell'unità immobiliare è stata rilevata la presenza di una divisoria che divide in due vani il locale principale. Tale divisoria non risulta indicata nella planimetria catastale vigente.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura DocFa, con i seguenti costi:

- Costo pratica catastale: € 350,00
- Iva e cassa previdenziale: € 98,35
- Diritti catastali: € 50,00

TOTALE: € 498,35

LOTTO 4 DI 15 – sub. 37

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- La planimetria catastale del subalterno 37 è completamente difforme rispetto allo stato di fatto poiché internamente sono state realizzate delle divisorie che hanno modificato del tutto la ripartizione interna. Anche il locale spogliatoio non sono risultati conformi.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura DocFa, con i seguenti costi:

- Costo pratica catastale: € 500,00
- Iva e cassa previdenziale: € 140,50
- Diritti catastali: € 50,00

TOTALE: € 690,50

LOTTO 5 DI 15 – sub. 24

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Piano interrato: la planimetria catastale prevede n. 30 posti auto, nello stato di fatto ne sono stati realizzati 28 poiché i due posti auto, posizionati in fianco al vano ascensore sono stati chiusi con delle pareti e trasformati in un magazzino/locale di deposito. In fianco al vano ascensore, all'interno del vano scala, è presente una porta per l'accesso ai locali posti sul retro dell'ascensore. Tale divisoria non è presente nella planimetria.
 - Piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo: sono conformi a rispetto alle planimetrie attuali dell'immobile.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura DocFa, con i seguenti costi:

- Costo pratica catastale: € 1.000,00
- Iva e cassa previdenziale: € 281,00
- Diritti catastali: € 100,00

TOTALE: € 1.381,00

LOTTO 6 DI 15 – sub. 25

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Piano terra: Conforme a quanto autorizzato
 - Piano primo: le planimetrie catastali attuali prevedono dei vani con destinazione d'uso "solaio", non adibiti alla permanenza di persone. Nello stato di fatto sono state rilevate due unità immobiliari realizzate nel sottotetto ed adibite a civile abitazione.

- Piano primo: le divisorie risultano corrette ma non le porte interne che sono posizionate diversamente.

Note

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione della destinazione d'uso, con procedura DocFa, con i seguenti costi:

- Costo pratica catastale: € 1.000,00
- Iva e cassa previdenziale: € 281,00
- Diritti catastali: € 150,00

TOTALE: € 1.431,00

LOTTO DAL N. 7 AL N. 14 DI 15 – sub. 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note //

LOTTO 15 DI 15 – sub. 36

Il sottoscritto GEOM. ALESSANDRO PINELLI, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 5680, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- ☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note //

3.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di "trasformazione di S.A.S." dove l'attuale società pignorata diventata intestataria dei beni pignorati.

- LOTTO dal n. 1 al n. 15:

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto: Compravendita
A favore di: OMISSIS
Notaio: Dott. Giovanni Antonio Bonardi
Data atto: 14/05/1974
Repertorio e raccolta: 22005/7192
Estremi trascrizione: Salò il 20/05/1974 ai n.ri 1943/1660



Inquadramento della titolarità attuale

Tipo di atto: trasformazione di S.A.S.
A favore di: OMISSIS
Notaio: Dott. Cirilli Guido
Data atto: 07/12/2010
Repertorio: 25113/9308
Estremi registrazione: //
Estremi trascrizione: Salò il 14/12/2010 ai n.ri 8337/5332



Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

☒ Quota di proprietà: ☒ piena proprietà degli esecutati con la quota di 1/1

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù ☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù ☐ Da titolo
☐ Apparenti
- ☐ Vincoli ☐ No
☒ Sì
Se si quali: urbanistici e ambientali
- ☐ Oneri ☐ No
☒ Sì
Se si quali: mantenimento delle parti comuni
- ☐ Pesi ☒ No
☐ Sì
- ☐ Gravami ☒ No
☐ Sì



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- LOTTO 1 DI 15

- ☐ Libero
☒ Occupato note:
☐ Tipo di contratto: contratto di locazione per immobili commerciali
☐ €/anno: € 24.000,00 oltre iva ed aggiornamento ISTAT
☐ Rata: mensile anticipata
☐ Durata in anni: 6+6
☐ Scadenza contratto 31/03/2027
☐ Estremi registrazione: Cod. Identif. TN515T002844000YG
registrato a Salò il 29/12/2015



- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

- LOTTO 2 DI 15

☐ Libero

☒ Occupato note:

- ☐ Tipo di contratto: contratto di locazione per immobili commerciali
- ☐ €/anno: € 19.200,00 oltre iva ed aggiornamento ISTAT
- ☐ Rata: mensile anticipata
- ☐ Durata in anni: 6+6
- ☐ Scadenza contratto 12/05/2031
- ☐ Estremi registrazione: Cod. Identif. TN519T001326000UC registrato a Salò il 15/05/2019

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

- LOTTO 3 DI 15

☐ Libero

☒ Occupato note:

- ☐ Tipo di contratto: contratto di locazione per immobili commerciali
- ☐ €/anno: € 6.000,00 oltre iva ed aggiornamento ISTAT
- ☐ Rata: mensile anticipata
- ☐ Durata in anni: 6
- ☐ Scadenza contratto 2027
- ☐ Estremi registrazione: Cod. Identif. TN521T000615000YG registrato a Salò il 05/03/2021

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☒ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

- LOTTO 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 DI 15

Tutti i lotti sono attualmente locati con un unico contratto

☐ Libero

☒ Occupato note:

- ☐ Tipo di contratto: contratto di locazione per immobili commerciali
- ☐ €/anno: € 100.000,00 oltre iva ed aggiornamento ISTAT
- ☐ Rata: mensile anticipata
- ☐ Durata in anni: 6+6
- ☐ Scadenza contratto primo sessennio 2024, secondo sessennio 2030
- ☐ Estremi registrazione: non allegati al contratto e non pervenuti

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

- LOTTO 6 DI 15

☐ Libero

☒ Occupato note:

- ☐ Tipo di contratto: contratto di locazione per immobili commerciali
- ☐ €/anno: € 18.000,00 oltre iva ed aggiornamento ISTAT
- ☐ Rata: mensile anticipata

- ☐ Durata in anni: 6
- ☐ Scadenza contratto 2027
- ☐ Estremi registrazione: Cod. Identif. TN521T000457000LC
registrato a Salò il 18/02/2021

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

- LOTTO 15 DI 15

☐ Libero

☒ Occupato note:

- ☐ Tipo di contratto: contratto di locazione per immobili residenziali
- ☐ €/anno: € 4.200,00 oltre iva ed aggiornamento ISTAT
- ☐ Rata: mensile anticipata
- ☐ Durata in anni: 4+4
- ☐ Scadenza contratto 2024
- ☐ Estremi registrazione: Cod. Identif. TN520T000815000BB
registrato a Salò il 21/04/2020

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☒ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Estratto di matrimonio dell'esecutato:

- ☒ Non acquisto poiché trattasi di società
- ☐ Acquisito:

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

- Tutti i lotti hanno come unico vincolo, di natura urbanistica, le norme tecniche inerenti la zona urbanistica in cui vi si trovano.

- Tutte le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere inserite all'interno di uno stabile del tipo condominio e pertanto sono soggette al mantenimento delle parti comuni.

L'edificio, di fatto, non è costituito fiscalmente ed il mantenimento delle parti comuni avviene attraverso delle quote calcolate e richieste dalla società proprietaria. Le parti comuni hanno un costo di circa 40.000,00 euro/anno.

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2015 - Registro Particolare 714 Registro Generale 5037 - Pubblico ufficiale Barca Fabio (Repertorio 11486/6801 del 08/09/2015). Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2017 - Registro Particolare 852 Registro Generale 6566 - Pubblico ufficiale RIBUNALE (Repertorio 5748/2017 del 11/10/2017). Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Successive annotazioni: Annotazione n. 349 del

31/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) e Annotazione n. 1244 del 22/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2021 - Registro Particolare 1438 Registro Generale 2021 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA (Repertorio 1155 del 23/02/2021). Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si veda elenco sintetico delle formalità allegato alla presente relazione e relazione ventennale (certificato notarile) a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) allegato al fascicolo dell'esecuzione.

6. Fasi – accertamenti e date delle indagini

- 17 giugno 2021: il Geom. Alessandro Pinelli veniva nominato tecnico estimatore dei beni pignorati;
- 13 luglio 2021: il C.T.U. presentava, tramite canale telematico, alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, il giuramento di rito;
- 13 luglio 2021: al Geom. Alessandro Pinelli veniva conferito l'incarico di stima degli immobili oggetto di pignoramento;
- 22 luglio 2021: il C.T.U. effettuava un accesso all'Ufficio territorio dell'Agenzia delle Entrate per recupero estratto mappa, visura storica, elaborato planimetrico, elenco subalterni e schede catastali dei beni;
- 06 agosto 2021: il C.T.U. richiedeva copia degli atti notarili di provenienza degli immobili pignorati presso lo studio del Dott. Cirilli di Brescia;
- 07 agosto 2021: Lo studio Notarile Cirilli di Brescia rilasciava al C.T.U. copia degli atti notarili richiesti;
- 29 marzo 2021: il C.T.U. presentava domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Manerba del Garda D/G (BS);
- 13 dicembre 2021: il C.T.U. effettuava il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia tramite PCT di domanda di proroga di 60 giorni sui tempi di consegna dell'elaborato peritale;
- 16 dicembre 2021: il G.E. concedeva la proroga dei 60 giorni richiesti dal C.T.U. per il deposito dell'elaborato peritale;
- 30 luglio 2021: il C.T.U. provvedeva ad eseguire rilievo metrico e fotografico dei cespiti immobiliari;
- 28 ottobre 2021: il C.T.U. continuava le operazioni peritali con la conclusione del rilievo e la presa visione degli immobili;
- 20 gennaio 2022: il C.T.U. effettuava le verifiche necessarie sui luoghi al fine di definire alcune questioni legate alla conformità urbanistica di qualche immobile;
- 02 dicembre 2021: il C.T.U. espletava la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba D/G (BS) estrapolando copia delle pratiche edilizie reperite;
- 08 febbraio 2022: il C.T.U. chiedeva all'esecutato informazioni sulla gestione condominiale dell'immobile dove ricadono le unità oggetto della presente perizia;
- 11 febbraio 2022: il C.T.U. riceveva dall'esecutato le informazioni richiesta sulla gestione delle parti comuni dello stabile;
- 30 agosto 2021 il C.T.U. riceveva copia dei contratti di locazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

- 14 marzo 2022: il C.T.U. effettuava accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò, per la verifica delle formalità e dei vincoli gravanti sui beni;
- 16 marzo 2022: il C.T.U. effettuava il deposito del presente elaborato peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia tramite PCT ed inviava copia, per posta elettronica, al legale del creditore procedente ed alla società esecutata.

7. Analisi Estimativa

8.1 – calcolo valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'“Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio” ed il “Listino immobiliare” edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto un valore di locazione per l'immobile preso in considerazione.

LOTTO 1 DI 15:

- Si ritiene congruo il canone di locazione attualmente percepito

LOTTO 2 DI 15:

- Si ritiene congruo il canone di locazione attualmente percepito

LOTTO 3 DI 15:

- Si ritiene congruo il canone di locazione attualmente percepito

LOTTO 4 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 2.000,00 mensili

LOTTO 5 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 3.100,00 mensili

LOTTO 6 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 5.000,00 mensili

LOTTO 7 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 8 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 9 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 10 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 11 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 12 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 13 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 14 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 650,00 mensili

LOTTO 15 DI 15:

- Canone di locazione medio calcolato: € 500,00 mensili



8.2 – Calcolo valore commerciale

Utilizzo della valutazione

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

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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all’appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata, è indicabile nell’80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

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

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

☒ Si

☐ No

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

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

LOTTO 1, 2, 3, 4 e 5

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. ha effettuato una stima del valore degli immobili calcolata dalla superficie perequata degli stessi moltiplicata per un costo medio di mercato al metro quadrato. Non è stato possibile applicare il metodo del confronto poiché non sono stati trovati dei beni immobili simili comparabili nelle limitrofe zone.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché ad agenzie immobiliari di zona.

Quindi il C.T.U. ha valutato un valore medio di mercato pari a:

LOTTO 1: € 2.000,00 al metro quadrato oltre all'incidenza delle parti comuni.

LOTTO 2: € 2.000,00 al metro quadrato oltre all'incidenza delle parti comuni.

LOTTO 3: € 1.800,00 al metro quadrato oltre all'incidenza delle parti comuni.

LOTTO 4: € 2.000,00 al metro quadrato oltre all'incidenza delle parti comuni.

LOTTO 5: € 2.100,00 al metro quadrato oltre all'incidenza delle parti comuni.

LOTTO 6: € 2.200,00 al metro quadrato oltre all'incidenza delle parti comuni.

Pertanto:

- LOTTO 1:

Superf. Principale	204,35 mq x 2.000,00 €/mq =	408.700,00 €
Incidenza parti comuni	(8% del valore) =	<u>32.696,00 €</u>
	TOTALE:	441.396,00 €
	Arrotondato:	441.000,00 €

- LOTTO 2:

Superf. Principale	183,05 mq x 2.000,00 €/mq =	366.100,00 €
Incidenza parti comuni	(8% del valore) =	<u>29.288,00 €</u>
	TOTALE:	395.388,00 €
	Arrotondato:	395.000,00 €

- LOTTO 3:

Superf. Principale	61,10 mq x 1.800,00 €/mq =	109.980,00 €
Incidenza parti comuni	(5% del valore) =	<u>5.499,00 €</u>
	TOTALE:	115.479,00 €
	Arrotondato:	115.500,00 €

- LOTTO 4:

Superf. Principale	223,73 mq x 2.000,00 €/mq =	447.460,00 €
Incidenza parti comuni	(8% del valore) =	<u>35.796,80 €</u>
	TOTALE:	483.256,80 €

Arrotondato: 483.000,00 €

- LOTTO 5:

Il criterio di stima dell'immobile è basato sulla valutazione sintetico comparativa, tenuto conto dei fattori della zonizzazione urbanistica, della superficie lorda rilevata in loco e desunta in parte dalle planimetrie catastali, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato (agenzie immobiliari e imprenditori operanti sulla zona geografica), dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, dei servizi e dei collegamenti costituiti e dal contesto ambientale ed economico sociale.

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	INDICE	SUPERFICIE PEREQUATA
PIANO INTERRATO:			
Autorimessa + magazzini + disimpegno	756,41 m ²	50%	378,21 m ²
PIANO TERRA:			
Hall + zona colazioni + ufficio	295,73 m ²	100%	295,73 m ²
Cucina + lavaggio + C.T. + servizi	54,25 m ²	100%	54,25 m ²
Portico	11,06 m ²	30%	3,32 m ²
Cantina	19,28 m ²	25%	4,82 m ²
PIANO PRIMO:			
Camere	276,95 m ²	100%	276,95 m ²
Balconi	10,40 m ²	25%	2,60 m ²
Terrazza camere	84,01 m ²	30%	25,20 m ²
Terrazza uscita d'emergenza	26,80 m ²	10%	2,68 m ²
PIANO SECONDO:			
Camere	276,95 m ²	100%	276,95 m ²
Balconi	8,32 m ²	25%	2,08 m ²
Terrazza camere	83,08 m ²	30%	24,92 m ²
PIANO TERZO:			
Camere	278,20 m ²	100%	278,2 m ²
S.L.P. totale:	2.181,44 m²		
Superficie commerciale totale:			1.625,91 m²
VALORE COMMERCIALE:	2.100,00 €/ m ² x 1.625,91 m ² = 3.414.411,00 €		
Incidenza parti comuni:	10% di 3.414.411,00 € = 341.441,10 €		
TOTALE VALORE LOTTO 5:	3.755.852,10 €		
ARROTONDATO IN:	3.750.000,00 €		

- LOTTO 6:

Superf. Principale	428,17 mq x 2.200,00 €/mq =	941.974,00 €
Incidenza parti comuni	(8% del valore) =	75.357,92 €
TOTALE:		1.017.331,90 €
Arrotondato:		1.017.000,00 €

LOTTO 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 di 15

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

☒ Metodo del confronto

☒ MCA con nr. 3 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

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Il calcolo del valore commerciale dei singoli lotti è allegato alla presente perizia.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03

☐ Sezione --

☐ particella n° 2365

☐ Sub. 23

☐ categoria C/1

☐ classe 04

☐ consistenza 163 m²

☐ Rendita € 2.820,11

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **441.000,00** diconsi Euro quattrocentoquarantuno/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 352.800,00, arrotondato a € **352.000,00** diconsi Euro trecentocinquantaduemila/00.

LOTTO 2 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03

☐ Sezione --

☐ particella n° 2365

☐ Sub. 10

☐ categoria C/1

☐ classe 04

☐ consistenza 55 m²

☐ Rendita € 951,57

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03

☐ Sezione --

☐ particella n° 2365

☐ Sub. 11

☐ categoria C/1

☐ classe 04

☐ consistenza 55 m²

☐ Rendita € 951,57

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

☐ Foglio n° 03

☐ Sezione --

☐ particella n° 2365

☐ Sub. 12

☐ categoria C/1

☐ classe 04

☐ consistenza 55 m²

☐ Rendita € 951,57

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **395.000,00** diconsi Euro trecentonovantacinquemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € **316.000,00** diconsi Euro trecentosedicimila/00.

LOTTO 3 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 13 |
| ☐ categoria C/1 | ☐ classe 04 | ☐ consistenza 55 m ² | ☐ Rendita € 951,57 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **115.500,00** diconsi Euro centoquindicimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 92.400,00, arrotondato a € **92.500,00** diconsi Euro novantaduemilacinquecento/00.

LOTTO 4 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 37 |
| ☐ categoria C/1 | ☐ classe 04 | ☐ consistenza 225 m ² | ☐ Rendita € 3.892,79 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **483.000,00** diconsi Euro quattrocentottantatremila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 386.400,00, arrotondato a € **386.000,00** diconsi Euro trecentottantaseimila/00.

LOTTO 5 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|--|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 24 |
| ☐ categoria D/2 | ☐ classe -- | ☐ consistenza -- | ☐ Rendita € 24.920,00 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **3.750.000,00** diconsi Euro tremilionisettecentocinquantamila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € **3.000.000,00** diconsi Euro tremilioni/00.

LOTTO 6 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 25 |
| ☐ categoria C/1 | ☐ classe 04 | ☐ consistenza 340 m ² | ☐ Rendita € 5.882,45 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **1.017.000,00** diconsi Euro unmilione diciassettemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 813.600,00, arrotondato a € **813.000,00** diconsi Euro ottocentotredicimila/00.

LOTTO 7 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 28 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a € **149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluyente decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 8 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 29 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a € **149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluyente decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 9 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 30 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a € **149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluyente decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 10 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 31 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a **€ 149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Note: Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluyente decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 11 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 32 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a **€ 149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Note: Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluyente decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 12 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 33 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a **€ 149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Note: Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluyente decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 13 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 34 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a **€ 149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Note: Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluyente decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 14 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 35 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3,5 vani | ☐ Rendita € 406,71 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **186.000,00** diconsi Euro centottantaseimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 148.800,00, arrotondato a € **149.000,00** diconsi Euro centoquarantanovemila/00.

Note: Dato i costi calcolati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, il tecnico redattore ha reputato ininfluenza decurtare analiticamente tali costi dall'importo totale stimato. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

LOTTO 15 DI 15

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|
| ☐ Foglio n° 03 | ☐ Sezione -- | ☐ particella n° 2365 | ☐ Sub. 36 |
| ☐ categoria A/2 | ☐ classe 06 | ☐ consistenza 3 vani | ☐ Rendita € 348,61 |

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Desenzano D/G (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|--|
| ☐ Foglio n° 15 | ☐ Sezione NCT | ☐ particella n° 64 | ☐ Sub. 7 |
| ☐ categoria D/5 | ☐ classe -- | ☐ consistenza -- | ☐ Rendita € 11.694,00 |

Il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **113.000,00** diconsi Euro centotredicimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 90.400,00, arrotondato a € **90.000,00** diconsi Euro novantamila/00.

Note: Il tecnico redattore ha calcolato l'importo per la regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile del lotto trattato, direttamente nel calcolo analitico. Pertanto i valori indicati tengono già conto dei costi di regolarizzazione degli immobili.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. ALESSANDRO PINELLI

Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia con il n° 5680

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

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 16 marzo 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. ALLEGATI

1. Valutazione commerciale MCA lotti dal 7 al 14;
2. Valutazione commerciale MCA lotto 15;
3. Documenti catastali
4. Elaborato fotografico;
5. Dichiarazione spese condominiali;
6. Contratti di locazione;
7. Elenco formalità ipotecarie;
8. Copia atti notarili di provenienza degli immobili;
9. Estratto dal P.G.T. comunale;
10. Documentazione urbanistica degli immobili;
11. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 1;
12. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 2;
13. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 3;
14. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 4;
15. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 5;
16. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 6;
17. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 7;
18. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 8;
19. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 9;
20. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 10;
21. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 11;
22. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 12;
23. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 13;
24. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 14;
25. Rilievo del C.T.U.: pianta del lotto 15;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it