RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 308/2020

G.O.P.	**Dott. Pernigotto Alessandro**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Anagrafica

Creditore procedente	CONDOMINIO RESIDENCE LA RAFFA C.F. 96005990179 P.I. 96005990179 Via Carrera, snc 25010 – San Felice del Benaco (BS) AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (già Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A.), quale procuratrice di AMBRA SPV S.R.L. C.F. 05828330638 Via Santa Brigida, 39 80133 – Napoli (NA)
Esecutato:	[redacted] C.F. [redacted] Via Paradiso, 12 25010 – San Felice del Benaco (BS) [redacted] C.F. [redacted] Via Paradiso, 12 25010 – San Felice del Benaco (BS)
Esperto incaricato	Albertini Marco Via XV Giugno 17 – 25014 Castenedolo (BS) C.F. LBR MRC 82C02C118K Tel 3336410207 Mail marco@ingalbertini.it Pec marco.albertini2@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE.it

Timbro e firma

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA A 5531

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Date

Decreto di nomina dell'esperto	**17 gennaio 2022**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	**01 febbraio 2022**
Data della consegna del rapporto di valutazione	**10 maggio 2022**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	**14 giugno 2022**

Identificazione dei lotti

✓ *Lotto 1*

Descrizione sintetica	**Unità immobiliare al piano terra dell'edificio condominiale "Anna Maria", situato in zona centrale al Comune di Salò, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con giardino privato e autorimessa al piano seminterrato**
Ubicazione	**Nel Comune di Salò (BS) in Via San Giuseppe n. 3**
Identificativi catastali	**Sez. Urb.: SAL - Foglio: 15 - Particella: 5290 - Sub.: 8 – Categoria C/1** **Sez. Urb.: SAL - Foglio: 15 - Particella: 5290 - Sub.: 9 – Categoria F/1** **Sez. Urb.: SAL - Foglio: 15 - Particella: 5291 - Sub.: 1 – Categoria C/6**
Quota di proprietà	**[redacted] nata a Salò il 16/12/1953 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Diritto di proprietà	**[redacted] nata a Salò il 16/12/1953 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Divisibilità dell'immobile	**Nessuna**
Più probabile valore in libero mercato	**€ 286.500,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	**€ 230.000,00**
Valore locativo del bene	**850,00 €/mese**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	**Buona**

Copia privata per uso personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Lotto 2***

Descrizione sintetica	**Unità immobiliare al piano primo dell'edificio condominiale "Anna Maria", situato in zona centrale al Comune di Salò, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con cantina al piano interrato, e autorimessa al piano seminterrato**
Ubicazione	**Nel Comune di Salò (BS) in Via San Giuseppe n. 3**
Identificativi catastali	**Sez. Urb.: SAL - Foglio: 15 - Particella: 5290 - Sub.: 5 – Categoria A/2** **Sez. Urb.: SAL - Foglio: 15 - Particella: 5291 - Sub.: 2 – Categoria C/6**
Quota di proprietà	**[redacted] nata a Salò il 16/12/1953 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Diritto di proprietà	**[redacted] nata a Salò il 16/12/1953 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Divisibilità dell'immobile	**Nessuna**
Più probabile valore in libero mercato	**€ 276.500,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	**€ 222.000,00**
Valore locativo del bene	**800,00 €/mese**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	**Buona**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Lotto 3***

Descrizione sintetica	**Unità immobiliare al piano secondo dell'edificio condominiale "Anna Maria", situato in zona centrale al Comune di Salò, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con cantina al piano interrato, e autorimessa al piano seminterrato**
Ubicazione	**Nel Comune di Salò (BS) in Via San Giuseppe n. 3**
Identificativi catastali	**Sez. Urb.: SAL - Foglio: 15 - Particella: 5290 - Sub.: 7 – Categoria A/2** **Sez. Urb.: SAL - Foglio: 15 - Particella: 5291 - Sub.: 3 – Categoria C/6**
Quota di proprietà	**[redacted] nata a Salò il 16/12/1953 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Diritto di proprietà	**[redacted] nata a Salò il 16/12/1953 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Divisibilità dell'immobile	**Nessuna**
Più probabile valore in libero mercato	**€ 276.500,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	**€ 222.000,00**
Valore locativo del bene	**800,00 €/mese**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	**Buona**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Lotto 4***

Descrizione sintetica	**Villa con piscina, portico e ampio giardino situata nel Comune di San Felice del Benaco, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi e autorimessa, disposti su piano interrato, piano terra e piano primo**
Ubicazione	**Nel Comune di San Felice del Benaco (BS) in Via Paradiso n. 12**
Identificativi catastali	**Sez. Urb.: SFE - Foglio: 6 - Particella: 1513 - Sub.: 1 – Categoria A/8** **Sez. Urb.: SFE - Foglio: 6 - Particella: 1513 - Sub.: 2 – Categoria C/6**
Quota di proprietà	**[redacted] nata a Desenzano del Garda (BS) il 20/09/1980 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Diritto di proprietà	**[redacted] nata a Desenzano del Garda (BS) il 20/09/1980 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1**
Divisibilità dell'immobile	**Nessuna**
Più probabile valore in libero mercato	**€ 996.500,00**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	**€ 798.000,00**
Valore locativo del bene	**1.000,00 €/mese**
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	**Buona**

Audit documentale e Due Diligence

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 29
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 32
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina _____

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 29
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 32
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina _____

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 29

Copia privata per uso personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 32
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 29
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 32
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 29
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 32
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina ________

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina ________
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
ASTE GIUDIZIARIE.it

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 36
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

Copia privata per uso personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 35
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 29

Limitazioni

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***
✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***
✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***
✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***
✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***
✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***
✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***
✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 38

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 03 maggio 2022, il sottoscritto Ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Salò.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SAL Foglio 15 Particella 5290 Subalterno 5:

1. Trascrizione del 19/10/2016 – Registro Particolare 4353, Registro Generale 6424; pubblico ufficiale Salò; repertorio 554/9990 del 26/09/2016; atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
2. Trascrizione del 16/04/2019 – Registro Particolare 1784, Registro Generale 2478; pubblico ufficiale: Masperi Mattia; repertorio 2006/1239 del 12/04/2019; atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
3. Iscrizione del 22/06/2020 – Registro Particolare 389, Registro Generale 2853; pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia; repertorio 2185/2020 del 05/06/2020; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
4. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
   a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Trascrizione del 17/08/2020 – Registro Particolare 3375, Registro Generale 4683; Pubblico ufficiale UNEP Corte d'appello; repertorio 4850/2020 del 24/07/2020; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SAL Foglio 15 Particella 5290 Subalterno 7:

1. Trascrizione del 19/10/2016 – Registro Particolare 4353, Registro Generale 6424; pubblico ufficiale Salò; repertorio 554/9990 del 26/09/2016; atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
2. Trascrizione del 16/04/2019 – Registro Particolare 1784, Registro Generale 2478; pubblico ufficiale: Masperi Mattia; repertorio 2006/1239 del 12/04/2019; atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
3. Iscrizione del 22/06/2020 – Registro Particolare 389, Registro Generale 2853; pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia; repertorio 2185/2020 del 05/06/2020; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
4. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
   a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)
5. Trascrizione del 17/08/2020 – Registro Particolare 3375, Registro Generale 4683; Pubblico ufficiale UNEP Corte d'appello; repertorio 4850/2020 del 24/07/2020; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SAL Foglio 15 Particella 5290 Subalterno 8:

1. Trascrizione del 19/10/2016 – Registro Particolare 4353, Registro Generale 6424; pubblico ufficiale Salò; repertorio 554/9990 del 26/09/2016; atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
2. Trascrizione del 16/04/2019 – Registro Particolare 1784, Registro Generale 2478; pubblico ufficiale: Masperi Mattia; repertorio 2006/1239 del 12/04/2019; atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
3. Iscrizione del 22/06/2020 – Registro Particolare 389, Registro Generale 2853; pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia; repertorio 2185/2020 del 05/06/2020; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
4. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
   a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)
5. Trascrizione del 17/08/2020 – Registro Particolare 3375, Registro Generale 4683; Pubblico ufficiale UNEP Corte d'appello; repertorio 4850/2020 del 24/07/2020; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SAL Foglio 15 Particella 5290 Subalterno 9:

1. Trascrizione del 19/10/2016 – Registro Particolare 4353, Registro Generale 6424; pubblico ufficiale Salò; repertorio 554/9990 del 26/09/2016; atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
2. Trascrizione del 16/04/2019 – Registro Particolare 1784, Registro Generale 2478; pubblico ufficiale: Masperi Mattia; repertorio 2006/1239 del 12/04/2019; atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
3. Iscrizione del 22/06/2020 – Registro Particolare 389, Registro Generale 2853; pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia; repertorio 2185/2020 del 05/06/2020; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
4. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
   a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Trascrizione del 17/08/2020 – Registro Particolare 3375, Registro Generale 4683; Pubblico ufficiale UNEP Corte d'appello; repertorio 4850/2020 del 24/07/2020; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SAL Foglio 15 Particella 5291 Subalterno 1:

1. Trascrizione del 19/10/2016 – Registro Particolare 4353, Registro Generale 6424; pubblico ufficiale Salò; repertorio 554/9990 del 26/09/2016; atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
2. Trascrizione del 16/04/2019 – Registro Particolare 1784, Registro Generale 2478; pubblico ufficiale: Masperi Mattia; repertorio 2006/1239 del 12/04/2019; atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
3. Iscrizione del 22/06/2020 – Registro Particolare 389, Registro Generale 2853; pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia; repertorio 2185/2020 del 05/06/2020; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
4. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)
5. Trascrizione del 17/08/2020 – Registro Particolare 3375, Registro Generale 4683; Pubblico ufficiale UNEP Corte d'appello; repertorio 4850/2020 del 24/07/2020; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SAL Foglio 15 Particella 5291 Subalterno 2:

1. Trascrizione del 19/10/2016 – Registro Particolare 4353, Registro Generale 6424; pubblico ufficiale Salò; repertorio 554/9990 del 26/09/2016; atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
2. Trascrizione del 16/04/2019 – Registro Particolare 1784, Registro Generale 2478; pubblico ufficiale: Masperi Mattia; repertorio 2006/1239 del 12/04/2019; atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
3. Iscrizione del 22/06/2020 – Registro Particolare 389, Registro Generale 2853; pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia; repertorio 2185/2020 del 05/06/2020; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
4. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)
5. Trascrizione del 17/08/2020 – Registro Particolare 3375, Registro Generale 4683; Pubblico ufficiale UNEP Corte d'appello; repertorio 4850/2020 del 24/07/2020; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SAL Foglio 15 Particella 5291 Subalterno 3:

1. Trascrizione del 19/10/2016 – Registro Particolare 4353, Registro Generale 6424; pubblico ufficiale Salò; repertorio 554/9990 del 26/09/2016; atto per causa di morte – certificato di denunciata successione; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
2. Trascrizione del 16/04/2019 – Registro Particolare 1784, Registro Generale 2478; pubblico ufficiale: Masperi Mattia; repertorio 2006/1239 del 12/04/2019; atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità; nota disponibile in formato elettronico – presenza Titolo Telematico.
3. Iscrizione del 22/06/2020 – Registro Particolare 389, Registro Generale 2853; pubblico ufficiale: Tribunale di Brescia; repertorio 2185/2020 del 05/06/2020; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
4. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Trascrizione del 17/08/2020 – Registro Particolare 3375, Registro Generale 4683; Pubblico ufficiale UNEP Corte d'appello; repertorio 4850/2020 del 24/07/2020; atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SFE Foglio 6 Particella 1513 Subalterno 1:

1. Iscrizione del 12/05/2000 – Registro Particolare 491, Registro Generale 2638; pubblico ufficiale: Mastrelli Mario; repertorio 147428 del 11/05/2000; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 710 del 29/09/2003 (cancellazione totale)
2. Trascrizione del 24/06/2003 – Registro Particolare 2491, Registro Generale 3970; pubblico ufficiale Annarumma Giuseppe; repertorio 81389/17609 del 16/06/2003; atto tra vivi – compravendita; nota disponibile in formato elettronico.
3. Iscrizione del 27/12/2007 – Registro Particolare 2144, Registro Generale 10103; pubblico ufficiale: Frediani Simone; repertorio 63271/22604 del 14/12/2007; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; nota disponibile in formato elettronico.
4. Iscrizione del 21/07/2010 – Registro Particolare 1126, Registro Generale 5267; pubblico ufficiale: Giudice di pace di Brescia; repertorio 13705 del 01/12/2009; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
5. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SFE Foglio 6 Particella 1513 Subalterno 2:

1. Iscrizione del 12/05/2000 – Registro Particolare 491, Registro Generale 2638; pubblico ufficiale: Mastrelli Mario; repertorio 147428 del 11/05/2000; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    b. Annotazione n. 710 del 29/09/2003 (cancellazione totale)
2. Trascrizione del 24/06/2003 – Registro Particolare 2491, Registro Generale 3970; pubblico ufficiale Annarumma Giuseppe; repertorio 81389/17609 del 16/06/2003; atto tra vivi – compravendita; nota disponibile in formato elettronico.
3. Iscrizione del 27/12/2007 – Registro Particolare 2144, Registro Generale 10103; pubblico ufficiale: Frediani Simone; repertorio 63271/22604 del 14/12/2007; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; nota disponibile in formato elettronico.
4. Iscrizione del 21/07/2010 – Registro Particolare 1126, Registro Generale 5267; pubblico ufficiale: Giudice di pace di Brescia; repertorio 13705 del 01/12/2009; ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; nota disponibile in formato elettronico.
5. Trascrizione del 10/08/2020 – Registro Particolare 3218, Registro Generale 4470; pubblico ufficiale ufficiali giudiziari; repertorio 3782 del 13/07/2020; atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili; nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
    a. Annotazione n. 591 del 15/06/2021 (restrizione di beni)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI. 13
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE....14
2.1. Analisi del segmento di mercato 14
2.1.1. Localizzazione 14
2.1.2. Zona....14
2.1.3. Mappa geografica 15
2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile....18
2.1.5. Tipologia immobiliare....19
2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati....19
2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari 19
2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile....19
2.1.9. Dimensione....20
2.1.10. Fase del mercato immobiliare 21
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE....22
3.1. Dato immobiliare....22
3.1.1. Descrizione sintetica degli immobili staggiti 22
3.1.2. Confini....24
3.1.3. Consistenza 26
3.1.4. Criterio di misurazione....26
3.1.5. Calcolo superfici di proprietà 26
4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE....29
4.1. Legittimità edilizia – urbanistica 29
4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale 29
4.1.2. Titoli autorizzativi esaminati....29
4.1.3. Situazione urbanistica 29
4.1.4. Anno di costruzione / ristrutturazione totale 29
4.1.5. Titoli autorizzativi esaminati....30
4.1.6. Situazione urbanistica 30
4.2. Rispondenza catastale....32
4.3. Verifica della titolarità 35
4.3.1. Inquadramento della titolarità 35
4.3.2. Titolo di provenienza 35
4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione....35
4.4. Spese condominiali arretrate. 36
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI 36
6. FORMAZIONE DEI LOTTI 36
7. ANALISI ESTIMATIVA....37
7.1. Utilizzo della valutazione 37
7.2. Basi del valore 37
7.3. Assunzioni limitative....38
7.4. Condizioni limitative....38
7.5. Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE) 38
7.6. Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione 38
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA 39
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 44
10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE....45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

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

Data	Descrizione
01 febbraio 2022	Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima
24 febbraio 2022	Invio di avviso di inizio attività peritali a mezzo posta raccomandata A/R alle esecutate e per via telematica all' Avv. Elena Poma
28 febbraio 2022	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili
07 marzo 2022	Richiesta presso Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Via Paradiso n. 12 - 25010 San Felice del Benaco (BS)
07 marzo 2022	Richiesta presso Notaio Gianluca Rosa di copia dell'atto di testamento olografo dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Via San Giuseppe n. 3 - 25087 Salò (BS)
10 marzo 2022	Ricezione da parte dell'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Via Paradiso n. 12 - 25010 San Felice del Benaco (BS)
14 marzo 2022	Richiesta di documenti del Condominio "Anna Maria" presso l'amministratore Mattia Geom. Luzzari
14 marzo 2022	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta planimetria catastale degli immobili
15 marzo 2022	Richiesta presso il Comune di San Felice del Benaco per accesso agli atti
15 marzo 2022	Richiesta presso il Comune di San Felice del Benaco per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
18 marzo 2022	Sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione sito in Via Paradiso n. 12 - 25010 San Felice del Benaco (BS)
18 marzo 2022	Sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione sito in Via San Giuseppe n. 3 - 25087 Salò (BS)
21 marzo 2022	Ricezione da parte del Notaio Gianluca Rosa di copia dell'atto di testamento olografo dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Via San Giuseppe n. 3 - 25087 Salò (BS)
22 marzo 2022	Ricezione di documenti del Condominio "Anna Maria" da parte dell'amministratore Mattia Geom. Luzzari
22 marzo 2022	Richiesta presso il Comune di Salò per accesso agli atti
22 marzo 2022	Richiesta presso il Comune di Salò per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
23 marzo 2022	Ricezione per via telematica dal Comune di San Felice del Benaco del Certificato di Destinazione Urbanistica
06 aprile 2022	Ricezione per via telematica da parte del Comune di Salò degli atti relativi agli immobili oggetto della relazione
06 aprile 2022	Richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Felice del Benaco per il rilascio dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio / certificato anagrafico di stato civile delle esecutate
11 aprile 2022	Ricezione per via telematica dall'ufficio anagrafe del Comune di San Felice del Benaco dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio / certificato anagrafico di stato civile delle esecutate
27 aprile 2022	Ricezione per via telematica dal Comune di Salò del Certificato di Destinazione Urbanistica
27 aprile 2022	Ricezione per via telematica da parte del Comune di San Felice del Benaco degli atti relativi all'immobile oggetto della relazione
03 maggio 2022	Ispezione ipotecaria effettuata per via telematica presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò
04 maggio 2022	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta di estratto mappa catastale dell'immobile di San Felice del Benaco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1. Analisi del segmento di mercato

2.1.1. Localizzazione

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

- Provincia **Brescia**
- Comune **Salò**
- Via/Piazza **Via San Giuseppe**
- Civico n. **3**

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

- Provincia **Brescia**
- Comune **San Felice del Benaco**
- Via/Piazza **Via Paradiso**
- Civico n. **12**

2.1.2. Zona

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

L'immobile è sito in un'area identificata dal P.G.T. vigente del Comune di Salò come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Salò in data 27/04/2022:

- mappale n. 5290 per la maggior parte in "CLASSE II – Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano" e la restante parte in area destinata a "sede stradale" e in "SP – Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico";

- mappale n. 5291 per la maggior parte in "CLASSE II – Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano" e la restante parte in area destinata a "sede stradale".

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE E DI ESPANSIONE**
- Codice zona: **B1**
- Microzona: **2**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

L'immobile è sito in un'area identificata dal P.G.T. vigente del Comune di San Felice del Benaco come "Parte in ambito R1a Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione rada" (art. 28 delle Norme Tecniche d'Attuazione) come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Felice del Benaco con protocollo n. 3168/2022 del 23/03/2022 che si allega. Tutto il territorio comunale è soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Semicentrale/SEMICENTRALE**
- Codice zona: **C2**
- Microzona: **1**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.1.3. *Mappa geografica*

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Salò.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Figura 1 - Estratto mappa ortofoto - foglio 15, mappale 5290 (Fonte: Provincia di Brescia)

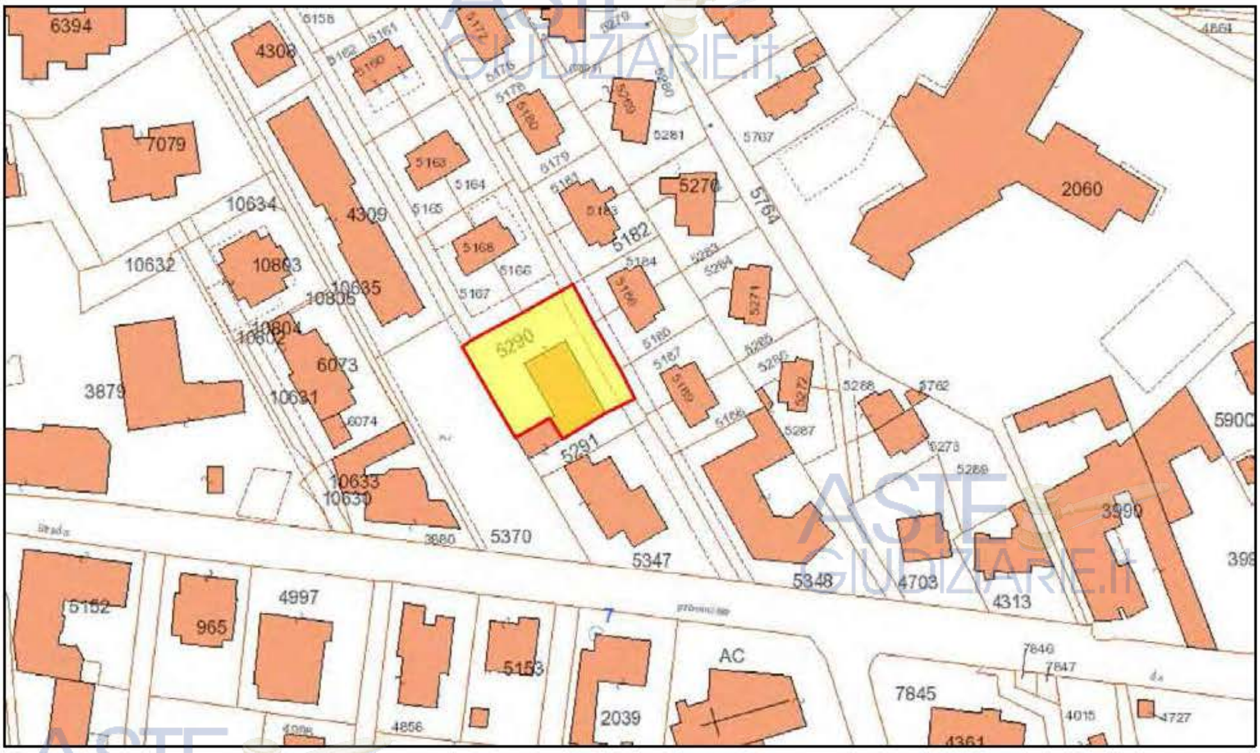

Figura 2: Estratto mappa catastale - foglio 15, mappale 5290 (Fonte: Provincia di Brescia)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 3: Estratto ortofoto - foglio 15, mappale 5291 (Fonte: Provincia di Brescia)

Figura 4: Estratto mappa catastale - foglio 15, mappale 5291 (Fonte: Provincia di Brescia)

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di San Felice del Benaco.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 5 - Estratto mappa ortofoto - foglio 6, mappale 1513 (Fonte: Provincia di Brescia)

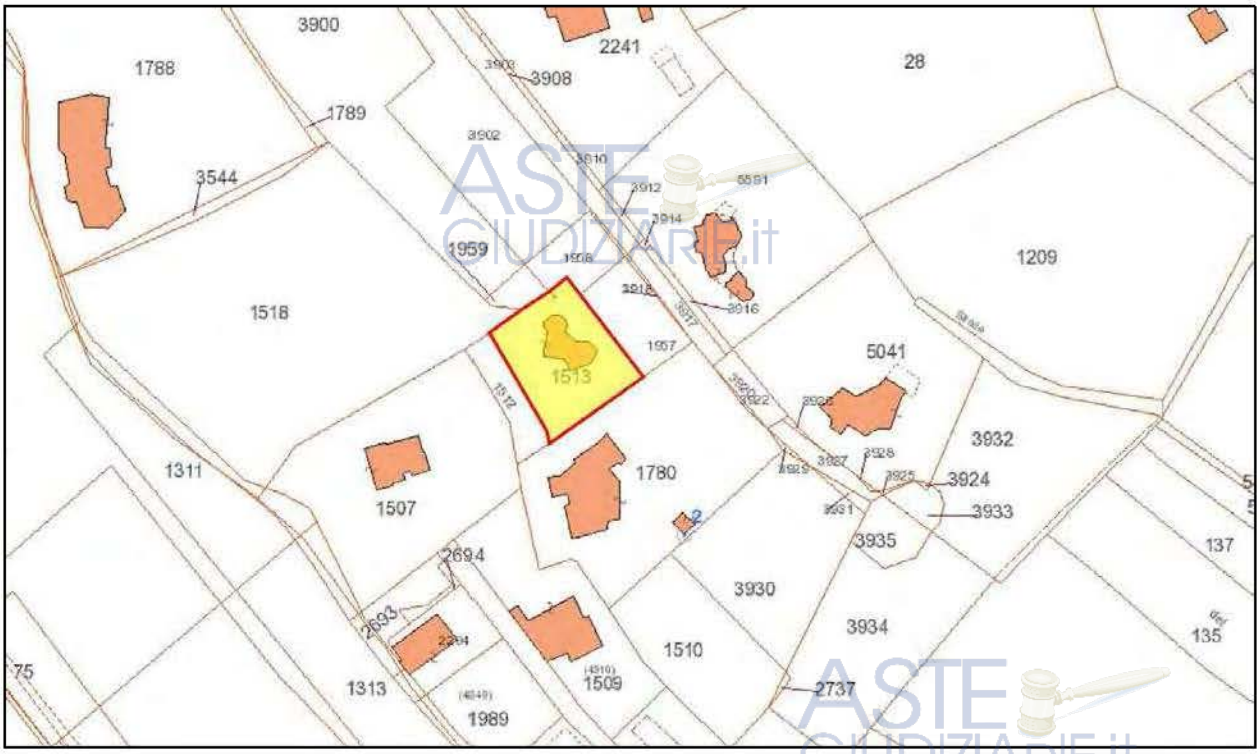

Figura 6: Estratto mappa catastale - foglio 6, mappale 1513 (Fonte: Provincia di Brescia)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito, ma non è compatibile con quella censita in catasto nella quale la destinazione è di tipo commerciale.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella di area urbana.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella di autorimessa. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella di autorimessa. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella di autorimessa. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella di autorimessa. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, ma non è compatibile con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto, nei quali è indicata con funzione di autorimessa, ma è attualmente utilizzata come locale abitativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.1.5. Tipologia immobiliare

- La tipologia immobiliare riguarda la classificazione degli immobili oggetto di esecuzione e, per quanto riguarda le unità immobiliari ubicate nel Comune di Salò, trattasi di:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***: appartamento di condominio

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***: appartamento di condominio

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***: appartamento di condominio

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***: area urbana

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***: autorimessa

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***: autorimessa

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***: autorimessa

- La tipologia immobiliare riguarda la classificazione degli immobili oggetto di esecuzione e, per quanto riguarda le unità immobiliari ubicate nel Comune di San Felice del Benaco, trattasi di

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***: villa

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***: autorimessa

2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima è quella degli edifici a blocco e/o multipiano. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di Salò, l'edificio è ubicato in un'area urbana caratterizzata da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari.

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima è quella delle ville. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di San Felice del Benaco, l'edificio è ubicato in un'area caratterizzata da linguaggi architettonici disomogenei anche se in parte mitigati dalla abbondante vegetazione.

2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

La tipologia edilizia delle unità immobiliari è quella di edificio a blocco e/o multipiano. Si tratta di unità immobiliari che fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Anna Maria" situato in zona centrale al Comune di Salò.

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

La tipologia edilizia dell'unità immobiliare è quella della villa con giardino, piscina e autorimessa, che si sviluppa su piano interrato, piano terra e piano primo.

2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento dotato di impianto autonomo e si sviluppa al piano primo, con cantina al piano interrato.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento dotato di impianto autonomo e si sviluppa al piano secondo, con cantina al piano interrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento dotato di impianto autonomo e si sviluppa al piano terra.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è un giardino, dal quale si accede all'immobile identificato catastalmente alla sezione urbana SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

L'immobile oggetto del procedimento è un'autorimessa che si raggiunge dall'esterno dell'edificio tramite rampa di accesso con autovettura.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

L'immobile oggetto del procedimento è un'autorimessa che si raggiunge dall'esterno dell'edificio tramite rampa di accesso con autovettura.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

L'immobile oggetto del procedimento è un'autorimessa che si raggiunge dall'esterno dell'edificio tramite rampa di accesso con autovettura.

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

L'immobile oggetto del procedimento è una villa dotata di impianto autonomo e si sviluppa su piano interrato, piano terra e piano primo. E' presente un ampio giardino e una piscina.

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

L'immobile oggetto del procedimento è un'autorimessa che si sviluppa al piano interrato della villa identificata al foglio 6, particella 1513, subalterno 1.

2.1.9. Dimensione

- Per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò presentano le seguenti dimensioni:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

Piano	**Locale**	**Superficie**	
Piano primo	Camera	20,54	m^2
Piano primo	Soggiorno/cucina	42,07	m^2
Piano primo	Bagno	6,56	m^2
Piano primo	Camera	13,30	m^2
Piano primo	Balcone	4,96	m^2
Piano interrato	Cantina	31,53	m^2

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

Piano	**Locale**	**Superficie**	
Piano secondo	Camera	20,54	m^2
Piano secondo	Soggiorno/cucina	42,07	m^2
Piano secondo	Bagno	6,56	m^2
Piano secondo	Camera	13,30	m^2
Piano secondo	Balcone	4,96	m^2
Piano interrato	Cantina	19,31	m^2

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

Piano	Locale	Superficie
Piano terra	Camera	19,07 m^2
Piano terra	Soggiorno/cucina	39,30 m^2
Piano terra	Disimpegno	3,45 m^2
Piano terra	Camera	12,46 m^2
Piano terra	Bagno	7,77 m^2

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

Piano	Locale	Superficie
Piano terra	Giardino (area urbana)	88,20 m^2

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

Piano	Locale	Superficie
Piano seminterrato	Autorimessa	13,50 m^2

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

Piano	Locale	Superficie
Piano seminterrato	Autorimessa	13,50 m^2

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

Piano	Locale	Superficie
Piano seminterrato	Autorimessa	13,50 m^2

- Per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco presentano le seguenti dimensioni:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

Piano	Locale	Superficie
Piano interrato	Locali abitativi	87,01 m^2
Piano terra	Locali abitativi	113,47 m^2
Piano terra	Portico	88,59 m^2
Piano terra	Piscina	60,00 m^2
Piano terra	Giardino	1363,94 m^2
Piano primo	Locali abitativi	93,12 m^2
Piano primo	Terrazza	24,03 m^2
Piano primo	Balcone	14,65 m^2

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

Piano	Locale	Superficie
Piano interrato	Autorimessa	25,23 m^2

2.1.10. Fase del mercato immobiliare

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Salò è compreso tra 2.500 €/m² e 3.200 €/m² per la compravendita e tra 8,7 €/m² mese e 11,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo dei box nella zona centrale di Salò è compreso tra 1.500 €/m² e 1.900 €/m² per la compravendita e tra 6,4 €/m² mese e 8,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

A Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.070 al metro quadro, con un aumento del 7,01% rispetto a Marzo 2021 (2.869 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Salò ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2022, con un valore di € 3.081 al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.752 al metro quadro.

A Marzo 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 11,85 al mese per metro quadro, con un aumento del 53,90% rispetto a Marzo 2021 (€ 7,70 mensili al m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Salò ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2022, con un valore di € 12,02 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,70 al mese per metro quadro.

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo delle ville e villini nella zona semicentrale di San Felice del Benaco è compreso tra 1.800 €/m² e 2.200 €/m² per la compravendita e tra 6,1 €/m² mese e 7,1 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo delle autorimesse nella zona semicentrale di San Felice del Benaco è compreso tra 940 €/m² e 1.100 €/m² per la compravendita e tra 3,8 €/m² mese e 4,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

A Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.676 al metro quadro, con una diminuzione del 13,57% rispetto a Marzo 2021 (3.096 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Felice del Benaco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2020, con un valore di € 3.200 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.659 al metro quadro.

A Marzo 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 18,19 al mese per metro quadro, con un aumento del 354,75% rispetto a Marzo 2021 (€ 4,00 mensili al m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Felice del Benaco ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2022, con un valore di € 18,19 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 3,90 al mese per metro quadro.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1. Dato immobiliare

3.1.1. Descrizione sintetica degli immobili staggiti

- Immobili staggiti ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

L'unità immobiliare è un appartamento al primo piano che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Anna Maria", localizzato in zona centrale al Comune di Salò, che ha l'ingresso in Via San Giuseppe, quindi l'appartamento in oggetto è raggiungibile dalla scala comune del condominio. L'unità immobiliare è composta da un bagno, da due camere da letto e da un ampio spazio adibito unitamente a cucina e soggiorno, il quale ha l'accesso a un balcone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e i serramenti sono in legno con vetro singolo.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: il soggiorno/cucina non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio (Licenza di costruzione n. 57/1959) e non è conforme con le planimetrie catastali, nelle quali i locali soggiorno e cucina sono separati dalle tramezze.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

L'unità immobiliare è un appartamento al secondo piano che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Anna Maria", localizzato in zona centrale al Comune di Salò, che ha l'ingresso in Via San Giuseppe, quindi l'appartamento in oggetto è raggiungibile dalla scala comune del condominio. L'unità immobiliare è composta da un bagno, da due camere da letto e da un ampio spazio adibito unitamente a cucina e soggiorno, il quale ha l'accesso a un balcone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e i serramenti sono in legno con vetro singolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: il soggiorno/cucina non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla sopraelevazione del fabbricato in costruzione (Licenza di costruzione n. 99/1959) e non è conforme con le planimetrie catastali, nelle quali i locali soggiorno e cucina sono separati dalle tramezze.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

L'unità immobiliare è un appartamento al piano terra che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Anna Maria", localizzato in zona centrale al Comune di Salò, che ha l'ingresso in Via San Giuseppe. L'appartamento in oggetto è raggiungibile attraversando l'area urbana adibita a giardino privato identificata catastalmente al foglio 15 - mappale 5290 - subalterno 9, dove è presente la porta d'ingresso. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno/cucina, da due camere, da un disimpegno e da un bagno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e i serramenti sono in legno con vetro singolo.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: il locale soggiorno/cucina e il bagno non sono conformi con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla sistemazione interna del negozio ad uso abitazione (Licenza di costruzione n. 54/1967) e non è conforme con la documentazione catastale, nella quale la destinazione d'uso dell'immobile è di tipo commerciale.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

L'unità immobiliare è un giardino d'appartamento che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Anna Maria", localizzato in zona centrale al Comune di Salò, che ha l'ingresso in Via San Giuseppe. In corrispondenza di quest'area è presente l'ingresso all'appartamento individuato catastalmente al foglio 15 - mappale 5290 - subalterno 8.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

L'unità immobiliare è un'autorimessa a livello del piano seminterrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Anna Maria", localizzato in zona centrale al Comune di Salò. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa con cancello d'ingresso in Via San Giuseppe.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

L'unità immobiliare è un'autorimessa a livello del piano seminterrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Anna Maria", localizzato in zona centrale al Comune di Salò. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa con cancello d'ingresso in Via San Giuseppe.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

L'unità immobiliare è un'autorimessa a livello del piano seminterrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Anna Maria", localizzato in zona centrale al Comune di Salò. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa con cancello d'ingresso in Via San Giuseppe.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

Copia personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

L'unità immobiliare è una villa con piscina situata in zona semicentrale al Comune di San Felice del Benaco con accesso sia pedonale sia con autovettura da strada privata (Via Monte Croce). L'edificio si sviluppa su tre piani collegati tramite un'unica scala. Il piano interrato è composto da due bagni, una lavanderia, da due camere, da un atrio/disimpegno (nel quale è presente la scala); il piano terra è composto da un ampio soggiorno che si estende su due stanze (una caratterizzata dalla presenza del camino e l'altra dalla forma tonda, utilizzata come sala da pranzo), da una cucina, da una camera, da un bagno, da un portico esterno (dal quale si accede all'edificio) e da un giardino con piscina; il piano primo è composto da quattro camere (una caratterizzata dalla forma tonda), dalle quali si accede a un balcone e a una terrazza, da due bagni e da un atrio (nel quale è presente la scala).

L'impianto di riscaldamento è autonomo e i serramenti sono in legno con vetro singolo.

Si evidenzia una non regolarità catastale, poiché al piano terra nella documentazione catastale risulta assente un bagno e una camera, al primo piano risulta assente un bagno e il balcone/terrazza. Inoltre si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica, poiché attualmente è assente l'antibagno al piano interrato (il quale è indicato nel titolo edilizio) e la destinazione d'uso di alcuni locali non corrisponde a quanto definito nel titolo edilizio, infatti al piano interrato la cantina (codice PR-02) è utilizzata come locale abitativo e al piano terra il soggiorno costruito con progetto di ampliamento del 2004 (codice PR-14) è utilizzato come camera da letto.

Nel complesso l'edificio si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

L'unità immobiliare è un'autorimessa a livello del piano interrato della villa identificata catastalmente al foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2. L'autorimessa si trova in zona semicentrale al Comune di San Felice del Benaco con accesso sia pedonale sia con autovettura da una strada privata (Via Monte Croce). L'unità immobiliare è raggiungibile sia dall'esterno dell'edificio, seguendo l'apposita rampa percorribile con autovettura, sia dall'interno, scendendo la scala interna alla villa fino al piano interrato.

Si evidenzia una non regolarità catastale e edilizio-urbanistica, poiché la destinazione d'uso dell'unità immobiliare, indicata sia nei titoli abilitativi edilizi sia nella documentazione catastale, è quella di autorimessa (codice PR-06), ma attualmente è utilizzata come locale abitativo della villa.

Nel complesso l'edificio si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

3.1.2. Confini

- I confini catastali degli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

- Nord: -
- Est: -
- Sud: altra unità immobiliare e scala comune
- Ovest: -

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

- Nord: -
- Est: -
- Sud: altra unità immobiliare e scala comune
- Ovest: -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

- Nord: altra unità immobiliare (stessa particella, subalterno 9)
- Est: passaggio comune
- Sud: altra unità immobiliare
- Ovest: altra unità immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE.it

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

- Nord: strada comunale Via Fratelli Bellintani
- Est: strada comunale Via San Giuseppe
- Sud: altre unità immobiliari
- Ovest: altra unità immobiliare

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Nord: -
- Est: altra unità immobiliare (stessa particella, subalterno 2)
- Sud: cortile comune
- Ovest: -

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

- Nord: -
- Est: altra unità immobiliare (stessa particella, subalterno 3)
- Sud: cortile comune
- Ovest: altra unità immobiliare (stessa particella, subalterno 1)

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

- Nord: -
- Est: altra unità immobiliare
- Sud: cortile comune
- Ovest: altra unità immobiliare (stessa particella, subalterno 2)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

- I confini catastali degli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

- Nord: strada privata Via Monte Croce
- Est: altra unità immobiliare
- Sud: altra unità immobiliare
- Ovest: altra unità immobiliare

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Nord: -
- Est: -
- Sud: altra unità immobiliare (stesso mappale, subalterno 1)
- Ovest: altra unità immobiliare (stesso mappale, subalterno 1)

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1.3. Consistenza

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

- Rilievo ☒ Interno ed esterno
  ☐ Solo esterno
- Data del sopralluogo 18 marzo 2022
- Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale
  ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  ☐ Elaborato grafico (generico)

ASTE GIUDIZIARIE.it

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

- Rilievo ☒ Interno ed esterno
  ☐ Solo esterno
- Data del sopralluogo 18 marzo 2022
- Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale
  ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  ☐ Elaborato grafico (generico)

ASTE GIUDIZIARIE.it

3.1.4. Criterio di misurazione

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

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

3.1.5. Calcolo superfici di proprietà

- Per quanto riguarda le unità immobiliari ubicate nel Comune di Salò si sono rilevate le seguenti superfici:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Abitazione	m^2	82,47	100%
Balcone	m^2	4,96	25%
Cantina	m^2	31,53	25%
Superficie commerciale	m^2	91,59	⇦

ASTE GIUDIZIARIE.it

**** L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Salò, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ *Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7*

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Abitazione	m^2	82,47	100%
Balcone	m^2	4,96	25%
Cantina	m^2	19,31	25%
Superficie commerciale	m^2	88,53	

***** *L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Salò, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

✓ *Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8*

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Abitazione	m^2	82,04	100%
Superficie commerciale	m^2	82,04	

***** *L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Salò, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

✓ *Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9*

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Giardino	m^2	88,20	15%
Superficie commerciale	m^2	13,23	

***** *L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Salò, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

✓ *Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1*

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Autorimessa	m^2	13,50	100%
Superficie commerciale	m^2	13,50	

***** *L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box nella zona centrale di Salò, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

✓ *Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2*

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Autorimessa	m^2	13,50	100%
Superficie commerciale	m^2	13,50	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**** L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box nella zona centrale di Salò, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Autorimessa	m^2	13,50	100%
Superficie commerciale	m^2	13,50	

**** L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box nella zona centrale di Salò, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

- Per quanto riguarda le unità immobiliari ubicate nel Comune di San Felice del Benaco si sono rilevate le seguenti superfici:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Abitazione	m^2	293,60	100%
Portico	m^2	88,59	35%
Balcone	m^2	38,68	25%
Giardino	m^2	1363,94	10%
Piscina	m^2	60,00	10%
Superficie commerciale	m^2	476,67	

**** L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo delle ville e villini nella zona semicentrale di San Felice del Benaco, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Autorimessa	m^2	25,23	100%
Superficie commerciale	m^2	25,23	

**** L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo delle autorimesse nella zona semicentrale di San Felice del Benaco, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 22 marzo 2022 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Salò regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi.

4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

4.1.2. Titoli autorizzativi esaminati

Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salò è stato possibile visionare le pratiche relative agli immobili oggetto di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati agli immobili risultano:

- Licenza di costruzione n. 57/1959 del 03/09/1959 relativa alla costruzione del fabbricato;
- Licenza di costruzione n. 99/1959 del 11/12/1959 relativa alla sopraelevazione del fabbricato in costruzione;
- Certificato di Abitabilità n. 4563 del 19/08/1960 relativo alla costruzione del fabbricato;
- Licenza di costruzione n. 54/1967 del 09/06/1967, relativa alla sistemazione interna del negozio ad uso abitazione;
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 318 del 15/09/1967, P.E. n. 54/1967, relativa alla sistemazione interna del negozio ad uso abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 08/03/2005, prot. n. 4765, P.E. n. 31/2005-0, relativa al rifacimento della copertura dell'edificio.

4.1.3. Situazione urbanistica

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Salò in data 27/04/2022, l'area sita nel Comune di Salò ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

- Mappale n. 5290 per la maggior parte in "CLASSE II – Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano" e la restante parte in area destinata a "sede stradale" e in "SP – Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico"
- Mappale n. 5291 per la maggior parte in "CLASSE II – Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari, a blocco e/o multipiano" e la restante parte in area destinata a "sede stradale".

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 15 marzo 2022 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di San Felice del Benaco regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi.

4.1.4. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1.5. Titoli autorizzativi esaminati

Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Felice del Benaco (BS) è stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile oggetto di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati all'immobile che sono stati esaminati sono i seguenti:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 7614 del 02/08/2004 relativa all'ampliamento dell'edificio e nuova piscina;
- Permesso di costruire con Protocollo Registro Costruzioni n. 85 del 19/10/2004 (P.E. n. 93/0/4 del 21/06/2004) relativo all'ampliamento dell'edificio e nuova piscina;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 6386 del 07/09/2006 relativa all'ampliamento dell'edificio;
- Permesso di costruire con Protocollo Registro Costruzioni n. 12 del 12/01/2007 (P.E. n. 93/1/4 del 01/06/2005) relativo alla variante in corso d'opera al P.C. n. 85 del 19/10/2004;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 3177 del 26/04/2012 relativa alla chiusura portico e opere interne; si precisa che l'intervento in progetto per cui è stata richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica non è stato effettuato.

4.1.6. Situazione urbanistica

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Felice del Benaco in data 23/03/2022, l'area sita nel Comune di San Felice del Benaco ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

- Parte in ambito R1a Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione rada (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente)

Tutto il territorio comunale è soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004. Per quanto riguarda la fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore nonché delle aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità gli interventi edificatori sono soggetti alle prescrizioni degli articoli 54 e 59 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Salò ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- per gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti, in entrambi gli appartamenti, il locale soggiorno/cucina non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato (Licenza di costruzione n. 57/1959) e al titolo edilizio relativo alla sopraelevazione del fabbricato in costruzione (Licenza di costruzione n. 99/1959).

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti il locale soggiorno/cucina e il bagno non sono conformi con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla sistemazione interna del negozio ad uso abitazione (Licenza di costruzione n. 54/1967).

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

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

- per gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti la cantina (codice PR-02) al piano interrato ha destinazione d'uso non conforme con quanto indicato nei titoli edilizi relativi all'ampliamento dell'abitazione (Permesso di costruire n. 85 e Permesso di costruire n. 12). Inoltre il locale soggiorno al piano terra (codice PR-14) è utilizzato come camera da letto e al piano interrato non è presente l'antibagno indicato nei titoli edilizi sopra citati.

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti l'unità immobiliare (codice PR-06) ha destinazione d'uso non conforme con quanto indicato nei titoli edilizi relativi all'ampliamento dell'abitazione (Permesso di costruire n. 85 e Permesso di costruire n. 12), essendo utilizzata come locale abitativo della villa anziché come autorimessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2. Rispondenza catastale

- Elenco delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Salò:

Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5290
Sub. 5		Categoria A/2	Classe	3	Consistenza 5 vani		Rendita € 632,66
Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5290
Sub. 7		Categoria A/2	Classe	3	Consistenza 5 vani		Rendita € 632,66
Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5290
Sub. 8		Categoria C/1	Classe	4	Consistenza 54 m^2		Rendita € 978,89
Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5290
Sub. 9		Categoria F/1	Classe	-	Consistenza 89 m^2		Rendita -
Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5291
Sub. 1		Categoria C/6	Classe	2	Consistenza 12 m^2		Rendita € 51,44
Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5291
Sub. 2		Categoria C/6	Classe	2	Consistenza 12 m^2		Rendita € 51,44
Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5291
Sub. 3		Categoria C/6	Classe	2	Consistenza 12 m^2		Rendita € 51,44

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Estratto mappa catastale

Durante il sopralluogo avvenuto in data 18 marzo 2022 presso l'immobile oggetto della relazione si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale.

Data verifica catastale 18/03/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Elenco delle unità immobiliari ubicate nel Comune di San Felice del Benaco:

Foglio:	6	Sezione:	SFE	Particella:	1513
Sub. 1	Categoria A/8	Classe 2	Consistenza 9 vani	Rendita € 1324,71	

Foglio:	6	Sezione:	SFE	Particella:	1513
Sub. 2	Categoria C/6	Classe U	Consistenza 21 m^2	Rendita € 40,13	

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Estratto mappa catastale

Durante il sopralluogo avvenuto in data 18 marzo 2022 presso l'immobile oggetto della relazione si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale.

Data verifica catastale 18/03/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- per gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché, per entrambi gli appartamenti, il soggiorno e la cucina sono individuati come due locali separati, anziché come un unico locale soggiorno/cucina.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8:***

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché la destinazione d'uso è quella residenziale, ma nella documentazione catastale risulta quella commerciale.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

- per gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1:***

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché al piano terra nella documentazione catastale risulta assente un bagno e una camera, al primo piano risulta assente un bagno e il balcone/terrazza.

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2:***

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché nel catasto è identificato come autorimessa, ma è attualmente utilizzato come locale abitativo della villa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3. Verifica della titolarità

4.3.1. Inquadramento della titolarità

- Per gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel Comune di Salò la quota di proprietà:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

[redacted] nata a Salò (BS) il 16/12/1953 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1 (deriva da testamento olografo del 02/03/2016 repertorio n. 4381 che si allega).

- Per gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco la quota di proprietà:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

[redacted] nata a Desenzano del Garda (BS) il 20/09/1980 C.F. [redacted] - Proprietà per 1/1 (deriva da atto di compravendita del 16/06/2003 repertorio n. 81389 che si allega).

4.3.2. Titolo di provenienza

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite testamento olografo del 02/03/2016, repertorio n. 4381, pubblico ufficiale: Notaio Rosa con sede nel Comune di Salò (BS), registrazione volume 9990 n. 554 registrato in data 26/09/2016, Successione Bianchini Carlo, Voltura n. 22313.2/2016 - Pratica n. BS0230549 in atti dal 26/10/2016 (in allegato).

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita del 16/06/2003, repertorio n. 81389, pubblico ufficiale: Dr Annarumma Giuseppe con sede nel Comune di Brescia (BS), nota presentata con Modello Unico n. 2491.1/2003 reparto PI di Salò in atti dal 01/07/2003 (in allegato).

4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 18 marzo 2022, le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultavano occupate dal sig. Alberto Navoni, figlio dell'esecutata signora [redacted]

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 18 marzo 2022, le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultavano occupate dalla signora [redacted] (anch'essa esecutata e figlia dell'esecutata signora [redacted] proprietaria dell'immobile).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***
- ✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***
- ✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 18 marzo 2022, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultavano occupate dall'esecutata signora [redacted] proprietaria dell'unità immobiliare, la quale ivi abita unitamente al marito sig. Navoni Paolo.

- Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di San Felice del Benaco:

- ✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***
- ✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 18 marzo 2022, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultava occupato da un soggetto terzo in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato dalla signora [redacted] (locatore) e sig. Navoni Antonio Tommaso (conduttore).

4.4. Spese condominiali arretrate.

- ✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

In data 14 marzo 2022 è stata inviata una mail all'amministratore del Condominio "Anna Maria", edificio in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, in cui venivano richieste le seguenti informazioni:

- eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, quindi eventuale regolamento condominiale nel quale si verifichi l'esistenza di beni condominiali e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

La documentazione ricevuta è allegata alla presente relazione.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo 4.1.3 (unità immobiliari di Salò) e 4.1.6 (unità immobiliari di San Felice del Benaco).

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione dei rilievi e delle valutazioni effettuate si ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati in quattro lotti, i quali sono stati identificati come illustrato dalla tabella sottostante:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto	Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale
1	Salò	SAL	15	5290	8	C/1
	Salò	SAL	15	5290	9	F/1
	Salò	SAL	15	5291	1	C/6
2	Salò	SAL	15	5290	5	A/2
	Salò	SAL	15	5291	2	C/6
3	Salò	SAL	15	5290	7	A/2
	Salò	SAL	15	5291	3	C/6
4	San Felice del Benaco	SFE	6	1513	1	A/8
	San Felice del Benaco	SFE	6	1513	2	C/6

ASTE GIUDIZIARIE.it

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Utilizzo della valutazione

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

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

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

7.2. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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."

7.3. Assunzioni limitative

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

In relazione agli immobili situati nel Comune di Salò, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

In relazione agli immobili situati nel Comune di San Felice del Benaco, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

7.4. Condizioni limitative

✓ ***Salò: Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 (sub.5,7,8,9) e particella 5291 (sub.1,2,3)***

In relazione agli immobili situati nel Comune di Salò, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

✓ ***San Felice del Benaco: Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 (sub.1,2)***

In relazione agli immobili situati nel Comune di San Felice del Benaco, per la stesura del rapporto di diagnosi non è stato possibile visionare la Licenza Edilizia n.10/70 rilasciata dal Comune di San Felice del Benaco in data 07/07/1970, la quale costituisce il titolo abilitativo di costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione, poiché non presente tra gli atti ricevuti dal Comune.

7.5. 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.

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

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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☒ Altro: fonti indirette accreditate quali banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confrontato con indicazioni dirette raccolte presso operatori del mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

☐ Finanziario

☐Capitalizzazione diretta

☐Capitalizzazione finanziaria

☐Analisi del flusso di cassa scontato

☐Dei costi

ASTE GIUDIZIARIE.it

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

- Valutazione di stima effettuata singolarmente per ogni unità immobiliare ubicata nel Comune di Salò:

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 5***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL		Particella:	5290	
Sub. 5	Categoria A/2	Classe	3	Consistenza 5 vani		Rendita € 632,66	

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 255.000,00** diconsi Euro duecentocinquantacinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 204.000,00** diconsi Euro duecentoquattromila/00

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 7***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL		Particella:	5290	
Sub. 7	Categoria A/2	Classe	3	Consistenza 5 vani		Rendita € 632,66	

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 255.000,00** diconsi Euro duecentocinquantacinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 204.000,00** diconsi Euro duecentoquattromila/00

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 8***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL		Particella:	5290	
Sub. 8	Categoria C/1	Classe	4	Consistenza 54 m^2		Rendita € 978,89	

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 230.000,00** diconsi Euro duecentotrentamila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 184.000,00** diconsi Euro centottantaquattromila/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5290 – subalterno 9***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL	Particella:	5290
Sub. 9	Categoria F/1	Classe -		Consistenza 89 m^2	Rendita -

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 35.000,00** diconsi Euro trentacinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 28.000,00** diconsi Euro ventottomila/00.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 1***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL	Particella:	5291
Sub. 1	Categoria C/6	Classe 2		Consistenza 12 m^2	Rendita € 51,44

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 25.000,00** diconsi Euro venticinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 2***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL	Particella:	5291
Sub. 2	Categoria C/6	Classe 2		Consistenza 12 m^2	Rendita € 51,44

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 25.000,00** diconsi Euro venticinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

✓ ***Sez. SAL – foglio 15 – particella 5291 – subalterno 3***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL	Particella:	5291
Sub. 3	Categoria C/6	Classe 2		Consistenza 12 m^2	Rendita € 51,44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 25.000,00** diconsi Euro venticinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Valutazione di stima effettuata singolarmente per ogni unità immobiliare ubicata nel Comune di San Felice del Benaco:

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 1***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SFE del Comune di San Felice del Benaco:

Foglio:	6	Sezione:	SFE	Particella:	1513		
Sub. 1	Categoria A/8	Classe	2	Consistenza 9 vani	Rendita € 1324,71		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 985.000,00** diconsi Euro novecentottantacinque-mila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 788.000,00** diconsi Euro settecentottantottomila/00.

✓ ***Sez. SFE – foglio 6 – particella 1513 – subalterno 2***

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata in mappa alla Sezione Urbana SFE del Comune di San Felice del Benaco:

Foglio:	6	Sezione:	SFE	Particella:	1513		
Sub. 2	Categoria C/6	Classe	U	Consistenza 21 m^2	Rendita € 40,13		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 15.000,00** diconsi Euro quindicimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 12.000,00** diconsi Euro dodicimila/00.

- Valutazione di stima effettuata per singolo lotto:

✓ ***Lotto 1***

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15	Sezione:	SAL	Particella:	5290		
Sub. 8	Categoria C/1	Classe	4	Consistenza 54 m^2	Rendita € 978,89		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Foglio:	15	Sezione:	SAL	Particella:	5290		
Sub. 9	Categoria F/1	Classe	-	Consistenza 89 m^2	Rendita -		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5291
Sub. 1		Categoria C/6	Classe	2	Consistenza 12 m^2		Rendita € 51,44

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 290.000,00** diconsi Euro duecentonovantamila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 3.500,00** diconsi Euro tremilacinquecento/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 286.500,00** diconsi Euro duecentottantaseimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 230.000,00** diconsi Euro duecentotrentamila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 850,00 al mese** diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al mese.

✓ ***Lotto 2***

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5290
Sub. 5		Categoria A/2	Classe	3	Consistenza 5 vani		Rendita € 632,66

Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5291
Sub. 2		Categoria C/6	Classe	2	Consistenza 12 m^2		Rendita € 51,44

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 280.000,00** diconsi Euro duecentottantamila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 3.500,00** diconsi Euro tremilacinquecento/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 276.500,00** diconsi Euro duecentosettantaseimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 222.000,00** diconsi Euro duecentoventiduemila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 800,00 al mese** diconsi Euro ottocento/00 al mese.

✓ ***Lotto 3***

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sezione Urbana SAL del Comune di Salò:

Foglio:	15		Sezione:	SAL		Particella:	5290
Sub. 7		Categoria A/2	Classe	3	Consistenza 5 vani		Rendita € 632,66

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio:	15	Sezione:	SAL	Particella:	5291
Sub. 3	Categoria C/6	Classe	2	Consistenza 12 m^2	Rendita € 51,44

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 280.000,00** diconsi Euro duecentottantamila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 3.500,00** diconsi Euro tremilacinquecento/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 276.500,00** diconsi Euro duecentosettantaseimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 222.000,00** diconsi Euro duecentoventiduemila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 800,00 al mese** diconsi Euro ottocento/00 al mese.

✓ ***Lotto 4***

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sezione Urbana SFE del Comune di San Felice del Benaco:

Foglio:	6	Sezione:	SFE	Particella:	1513
Sub. 1	Categoria A/8	Classe	2	Consistenza 9 vani	Rendita € 1324,71

Foglio:	6	Sezione:	SFE	Particella:	1513
Sub. 2	Categoria C/6	Classe	U	Consistenza 21 m^2	Rendita € 40,13

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 1.000.000,00** diconsi Euro unmilione/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 3.500,00** diconsi Euro tremilacinquecento/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 996.500,00** diconsi Euro novecentonovantaseimilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 798.000,00** diconsi Euro settecentonovantottomila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 1.000,00 al mese** diconsi Euro mille/00 al mese.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Marco Ing. Albertini C.F. LBRMRC82C02C118K con studio in Via XV Giugno, n. 17 nel Comune di Castenedolo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5531, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 9 maggio 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I documenti allegati al presente rapporto di valutazione sono:

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica
ALLEGATO 2 Estratti mappe catastali
ALLEGATO 3 Estratti ortofoto
ALLEGATO 4 Estratti planimetrie catastali
ALLEGATO 5 Visure storiche catastali
ALLEGATO 6 Ispezioni telematiche
ALLEGATO 7 Atti notarili
ALLEGATO 8 Contratto locazione – Villa San Felice del Benaco
ALLEGATO 9 Titoli abilitativi edilizi
ALLEGATO 10 Documentazione condominiale
ALLEGATO 11 Certificati di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO 12 Certificati anagrafici di stato civile
ALLEGATO 13 Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari

Pubblicazione ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009