

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 380/2022



Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Canali



Organa Spv Srl rappresentata da **Intrum Italy Spa**

con l'Avv. Grazia Maria Sciarra

contro

Omissis

con l'Avv. Giorgio Paris

Intervenuti alla data di stima

Kosmos SPV srl

con l'Avv. Paola Giovannini



LOTTI

53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61



LOTTO 53

Descrizione sintetica

Ristorante pizzeria al piano interrato, libero

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 20, categoria C/1, cl. 5, consistenza 228 mq., rendita Euro 4.592,33, piano S1;
- foglio 11, part. 372, sub. 21, categoria C/6, cl. 2, consistenza 25 mq., rendita Euro 46,48, piano S1;
- foglio 11, part. 372, sub. 23, Bene Comune non censibile - Corte comune ai sub. 20 e 21, Piano T

LOTTO 54

Descrizione sintetica

Trilocale con balcone al piano primo con con destinazione d'uso uffici e studi privati, attualmente utilizzato come abitazione - categoria catastale A/10, occupato

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 24, categoria A/10, cl. 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 1.022,58, piano 1;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 55

Descrizione sintetica

Ufficio con balcone al piano primo, libero

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 25, categoria A/10, cl. 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 383,47, piano 1;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 56

Descrizione sintetica

Appartamento trilocale con balcone al piano primo, occupato

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 26, categoria A/2, cl. 5, consistenza 4 vani, rendita Euro 392,51, piano 1;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 57

Descrizione sintetica

Monocale con balcone al piano primo con con destinazione d'uso uffici e studi privati, attualmente utilizzato come abitazione - categoria catastale A/10, occupato

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 27, categoria A/10, cl. 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 383,47, piano 1;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 58

Descrizione sintetica

Monocale con balcone al piano primo con con destinazione d'uso uffici e studi privati, attualmente utilizzato come abitazione - categoria catastale A/10, occupato

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 30, categoria A/10, cl. 2, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 383,47, piano 1;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 59

Descrizione sintetica

Ufficio con terrazza al piano secondo, occupato

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 31, categoria A/10, cl. 2, consistenza 12 vani, rendita Euro 3.067,75, piano 2;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 60

Descrizione sintetica

Appartamento con balcone al piano primo, occupato

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 32, categoria A/2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 441,57, piano 1;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 61

Descrizione sintetica

Appartamento bilocale con balconi al piano primo, occupato

Ubicazione Manerba del Garda (Bs) - Via J. e R. Kennedy n. 5

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- foglio 11, part. 372, sub. 33, categoria A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 294,38, piano 1;
- foglio 11, part. 372, sub. 22, piano T, Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Le unità immobiliari sono così identificate catastalmente a seguito di

- Variazione in soppressione del 10.11.2014 - Pratica n. BS0284857 in atti dal 10.11.2014 - Bonifica identificativo catastale (n. 129802.1/2014) - immobili attualmente censiti al foglio 11 e precedentemente censiti al foglio 17

◆ Sub. 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32

- Variazione del 25.11.1998 in atti dal 25.11.1998 - Identificativo mappale (n. R00841.1/1998)

- Variazione del 15.12.2011 - Pratica n. BS0571789 in atti dal 15.12.2011 - Ultimazione lavori U.I.U. in costruz. (n. 248425.1/2011)
- Variazione nel classamento del 15.12.2012 - Pratica n. BS0349407 in atti dal 15.12.2012 (n. 55630.1/2012)
- Variazione toponomastica del 16.12.2015 - Pratica n. BS0323961 in atti dal 16.12.2015 - Aggiornamento ansc (n. 159722.1/2015)

◆ Sub. 33

- Variazione del 25.11.1998 in atti dal 25.11.1998 - Identificativo mappale (n. R00841.1/1998)
- Variazione del 15.12.2011 - Pratica n. BS0571789 in atti dal 15.12.2011 - Ultimazione lavori U.I.U. in costruz. (n. 248425.1/2011)
- Frazionamento e fusione del 23.12.2011 - Pratica n. BS0582328 in atti dal 23.12.2011 (n. 249992.1/2011)
- Variazione nel classamento del 15.12.2012 - Pratica n. BS0349407 in atti dal 15.12.2012 (n. 55630.1/2012)
- Variazione toponomastica del 16.12.2015 - Pratica n. BS0323961 in atti dal 16.12.2015 - Aggiornamento ansc (n. 159722.1/2015)

◆ Sub. 20 e 21

- Variazione del 05.06.1992 in atti dal 09.03.1999 - Fraz. Fus. P.S. 98/99 (n. 6752.1/1992)
- Variazione del 29.06.1992 in atti dal 05.05.1999 Fraz. P.S. 98-99 (n. 7805.1/1992) ex sub. 7
- Variazione del 12.11.1993 in atti dal 05.05.1999 - Fraz. Dest. P.S. 98-99 (n. 21048.1/1993) ex sub. 18
- Variazione del 25.11.1998 in atti dal 25.11.1998 - All. Docfa Prot. 6752/92 (n. R00844.1/1998) ex sub. 2, 3 e 5

Quota di proprietà quota di proprietà per l'intero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a

- Omissis per la piena proprietà, per atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Guido Cirilli - Brescia in data 09.04.2013 Rep. n. 28083/11460 e trascritto il 30.04.2013 ai n.ri 2469/1775 ed in data 07.12.2010 - Rep. n. 25113/9308 e trascritto il 14.10.2010 ai n.ri 8337/5332;
- Omissis Società in Accomandita Semplice per la piena proprietà, per mutamento di denominazione a rogito del notaio Simonetta Palombo - Leno (Bs) in data 26.03.1997 - Rep. n. 54554 e non trascritto
- Omissis Società in Accomandita Semplice per la piena proprietà per atto di compravendita derivante da scrittura privata - notaio Simonetta Palombo in data 25.03.1996 Rep. n. 51690/13266 e trascritto il 04.04.1996 ai n.ri 1389/1113 e per atto di compravendita derivante da scrittura privata - notaio Simonetta Palombo in data 23.07.1993 Rep. n. 44840/10785 e trascritto il 30.07.1993 ai n.ri 3089/2432

Divisibilità dell'immobile Gli immobili non sono divisibili

Valori dei beni

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

indicazioni OMI €/mq. Comune di Manerba del Garda (Bs) da un minimo di € 1.300,00 ad un massimo di € 1.700,00 per le abitazioni civili di tipo economico, da un minimo di € 1.950,00 ad un massimo di € 2.500,00 per gli uffici e da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 2.700,00 per le attività commerciali.

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.200,00 per le abitazioni civili, da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 2.000,00 per gli uffici e da un minimo di €

1.600,00 ad un massimo di € 1.850,00 per le attività commerciali.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 1.250,00 per gli appartamenti, di € 1.350,00 per l'ufficio e di € 1.500,00 per il locale adibito a pizzeria.

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

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento al valore di mercato, trattandosi di vendita forzata e considerando i necessari lavori di manutenzione e le difformità riscontrate.

LOTTO 53

Superficie commerciale	mq.	151,61
Valore stimato al mq. in	€	1.500,00
Importo complessivo:	mq.	151,61 x € 1.500,00 = € 227.415,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 227.400,00=

(diconsi Euro duecentoventisettemilaquattrocento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 227.400,00 - 5% = € 216.030,00=

Valutazione ⇒ € 216.000,00=

(diconsi Euro duecentosedicimila/00)

LOTTO 54

Superficie commerciale mq. 77,12
Valore stimato al mq. in € 1.250,00
Importo complessivo: mq. 77,12 x € 1.250,00 = € 96.400,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 96.400,00=

(diconsi Euro novantaseimilaquattrocento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 96.400,00 - 5% = € 91.580,00=

Valutazione ⇒ € 91.580,00=

(diconsi Euro novantunmilacinquecentoottanta/00)

LOTTO 55

Superficie commerciale mq. 34,69
Valore stimato al mq. in € 1.250,00
Importo complessivo: mq. 34,69 x € 1.250,00 = € 43.362,50

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 43.400,00=

(diconsi Euro quarantatremilaquattrocento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 43.400,00 - 5% = € 41.230,00=

Valutazione ⇒ € 41.230,00=

(diconsi Euro quarantunmiladuecentotrenta/00)

LOTTO 56



Superficie commerciale mq. 74,37

Valore stimato al mq. in € 1.250,00

Importo complessivo: mq. 74,37 x € 1.250,00 = € 92.962,50



Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 93.000,00=

(diconsi Euro novantatremila/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 93.000,00 - 5% = € 88.350,00=

Valutazione ⇒ € 88.350,00=

(diconsi Euro ottantottomilatrecentocinquanta/00)



LOTTO 57

Superficie commerciale mq. 36,82

Valore stimato al mq. in € 1.250,00

Importo complessivo: mq. 36,82 x € 1.250,00 = € 46.025,00



Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 46.000,00=

(diconsi Euro quarantaseimila/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 46.000,00 - 5% = € 43.700,00=



Valutazione ⇒ € 43.700,00=

(diconsi Euro quarantatremilasettecento/00)

LOTTO 58

Superficie commerciale mq. 28,24

Valore stimato al mq. in € 1.250,00

Importo complessivo: mq. 28,24 x € 1.250,00 = € 35.300,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 35.300,00=

(diconsi Euro trentacinquemilatrecento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 35.300,00 - 5% = € 33.535,00=

Valutazione ⇒ € 33.600,00=

(diconsi Euro trentatremilaseicento/00)

LOTTO 59

Superficie commerciale mq. 184,95

Valore stimato al mq. in € 1.350,00

Importo complessivo: mq. 184,95 x € 1.350,00 = € 249.682,50

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 249.700,00=

(diconsi Euro duecentoquarantanovemilasettecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 249.700,00 - 10% = € 224.730,00=



Valutazione ⇒ € 224.700,00=

(diconsi Euro duecentoventiquattromilasettecento/00)

LOTTO 60



Superficie commerciale mq. 116,72

Valore stimato al mq. in € 1.250,00

Importo complessivo: mq. 116,72 x € 1.250,00 = € 145.900,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 145.900,00=

(diconsi Euro contoquarantacinquemilanovcento/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 145.900,00 - 8% = € 134.228,00=



Valutazione ⇒ € 134.200,00=

(diconsi Euro centotrentaquattromiladuecento/00)

LOTTO 61



Superficie commerciale mq. 58,85

Valore stimato al mq. in € 1.250,00

Importo complessivo: mq. 58,85 x € 1.250,00 = € 73.562,50



Più probabile valore in libero mercato $\Rightarrow$ € 73.560,00=

(diconsi Euro settantatremilacinquecentosessanta/00)

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

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 73.560,00 - 5% = € 69.882,00=

Valutazione $\Rightarrow$ € 69.880,00=

(diconsi Euro sessantanovemilaottocentoottanta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Si tratta di immobili in discrete condizioni di manutenzione, ubicati nella frazione di Solarolo a Manerba del Garda e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerando la zona di ubicazione e l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, in ripresa dal 2021 ed ora stabile per il mercato degli immobili residenziali e destinati ad ufficio, il grado di commerciabilità si può definire discreto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Antonio Trotta - Pavia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 11, part. 372 sub 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32 e 33

- ▶ Trascrizione del 11.04.2018 - Registro Particolare 1797 - Registro Generale 2447
Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 35061/15830 del 05.04.2018
Locazione ultranovennale concessa a favore di Scarsetti Simona
Gravante sul lotto X+6 Foglio 11 - Part. 372 - Sub. 32
- ▶ Iscrizione del 23.04.2013 - Registro Particolare 346 - Registro Generale 2353 -
Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 28126/11490 del 19.04.2013
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
- ▶ Iscrizione del 30.10.2014 - Registro Particolare 826 - Registro Generale 5612 -
Repertorio n. 1/2014 del 15.10.2014
Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ex Artt. 47 e 77 D.p.r. 602/1973
- ▶ Iscrizione del 13.10.2017 - Registro Particolare 852 - Registro Generale 6566 -
Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 5748/2017 del 11.10.2017
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
- ▶ Trascrizione del 30.08.2022 - Registro Particolare 4955 - Registro Generale 6588
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



Identificazione e descrizione attuale dei beni

Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Manerba del Garda
Via Via John e Robert Kennedy
Zona Urbana centrale



Mappa Geografica



Destinazione Urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato in condominio non costituito
Tipologia edilizia del fabbricato	Palazzina di civile abitazione
Tipologia edilizia unità immobiliari	7 Appartamenti, Ufficio e Locale commerciale - pizzeria

Caratteristiche generali degli immobili

Copertura: a falda in calcestruzzo con sovrastanti coppi di colore scuro e canali di gronda in lamiera

preverniciata, ammalorata e necessita di manutenzione

Strutture in elevazione: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio intonacato

Solai: in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio

Tramezze: in laterizio intonacato

Serramenti esterni : in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc, davanzali in marmo di Botticino

pizzeria ed ufficio: in alluminio a taglio termico con vetrocamera

Serramenti interni: in legno

Pavimenti e rivestimenti: in piastrelle ceramiche monocottura o effetto legno

Finiture: intonaco civile

Scale di accesso: in marmo di Botticino

Impianto di riscaldamento: centralizzato con caldaia a gas nel locale caldaia posto

nell'interrato sul lato Nord - fa parte del Sub. 20

ufficio: termoautonomo con fan coil

Predisposizione per climatizzatore sui balconi degli immobili al piano primo

Nella palazzina è installato un ascensore/montacarichi dal piano terra al piano secondo che non è rappresentato nei progetti autorizzati. Inoltre, è inutilizzato da tempo, quindi, sarà necessaria la manutenzione per la messa in funzione.

Nel corridoio comune al piano primo mancano alcuni pannelli del soffitto ed alcuni sono ammalorati da infiltrazioni di acqua.

I bagni privi di aerazione naturale sono dotati di aspirazione meccanica

Impianto idraulico ed elettrico, citofono, allaccio alla fognatura

Dalle informazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico per l'illuminazione delle parti comuni ed il gas che alimenta la caldaia nonché l'acqua a servizio delle unità immobiliari sono in condivisione come pure la spesa per la manutenzione delle parti comuni.



Descrizione sintetica degli immobili

LOTTO 53

L'immobile oggetto di stima consta di un locale adibito a pizzeria, non più in attività, posto al piano interrato di una palazzina di tre piani fuori terra. Vi si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

All'esterno, pavimentato con mattoni autobloccanti in calcestruzzo, vi è in ampio patio coperto da un pergolato in legno lamellare e plexiglass, nei muri perimetrali interni ed esterni sono inseriti motivi in pietra ricostruita. Nell'angolo esterno dell'ingresso è stato collocato un braciere.

La pizzeria è suddivisa in un ampio spazio adibito alla ristorazione, una cucina con adiacenti i bagni per il personale, un ripostiglio, un locale adibito a barbecue ed i bagni per i clienti.

Il subalterno 21 è collegato direttamente al subalterno 20 e non è adibito ad autorimessa ma suddiviso in due ambienti: un ripostiglio ed un locale dove è stato collocato un ampio barbecue in muratura.

All'atto del sopralluogo, nella pizzeria vi erano gli arredi e la cucina completamente attrezzata.

Il pergolato necessita di manutenzione come la copertura della palazzina.

Andrà aggiornata la documentazione catastale ed urbanistica per la diversa distribuzione interna dei bagni clienti e del locale identificato come autorimessa che, inoltre, ha un uso diverso da autorimessa

Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11

Particella 372

Subalterni 20 - 21, 23 (bene comune)

Confini Ovest Sub. 8



Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.-1 mq. 303,22 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 151,61

TOTALE mq. 151,61

Superficie commerciale mq. 151,61

LOTTO 54

L'immobile si trova al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

Si sale al piano primo dal portoncino d'ingresso e mediante la scala in marmo. L'appartamento si articola in un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera matrimoniale ed una singola. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si accede ai balconi.

L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione.

L'immobile è attualmente accatastato con categoria A/10 "uffici e studi privati" e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba del Garda e, quindi, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria abitazione di tipo civile come autorizzato urbanisticamente.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Salò nell'anno 2020 al n. 431 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Marzo 2020 per la durata di 4 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo fino alla naturale scadenza e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione

mensile pari a € 550,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo il canone mensile.

Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11

Particella 372

Subalterni 24, 22 (parti comuni)

Confini Nord Affaccio esterno

Sud Sub. 25, 22

Est Sub. 25

Ovest Sub. 22

Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.1 mq. 73,13 x coeff. = 1 ⇒ mq. 73,13

Superfici secondarie

balconi P.1 mq. 13,29 x coeff. = 0,30 ⇒ mq. 3,99

TOTALE mq. 77,12

Superficie commerciale mq. 77,12

LOTTO 55

L'immobile oggetto di stima consta di un ufficio al piano primo ed ubicato in una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

Si sale al piano primo dal portoncino d'ingresso e mediante la scala in marmo. L'ufficio è composto da un solo locale con balcone ed un bagno.

All'atto del sopralluogo era in uso alla proprietà, ma senza contratto di affitto.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

L'immobile è attualmente accatastato con categoria A/10 "uffici e studi privati" e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba del Garda e, quindi, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria abitazione di tipo civile come autorizzato urbanisticamente.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario l'immobile risulta libero.

Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11

Particella 372

Subalterni 25, 22 (parti comuni)

Confini Nord Sub. 24

Sud Sub. 26

Est Affaccio esterno

Ovest Sub. 22

Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

P.1	mq.	32,70 x coeff. = 1	⇒	mq.	32,70
-----	-----	--------------------	---	-----	-------

Superfici secondarie

balcone	P.1	mq.	6,63 x coeff. = 0,30	⇒	mq.	1,99
---------	-----	-----	----------------------	---	-----	------

TOTALE	mq.	34,69
--------	-----	-------

Superficie commerciale mq. 34,69**LOTTO 56**

L'immobile oggetto di stima consta di un appartamento al piano primo ed ubicato in una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

Si sale al piano primo dal portoncino d'ingresso e mediante la scala in marmo. L'appartamento si articola in soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera matrimoniale ed una camera singola.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione, i serramenti, esternamente avrebbero di bisogno di manutenzione.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Salò nell'anno 2021 al n. 1054 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Maggio 2021 per la durata di 4 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo fino alla naturale scadenza e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 550,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo il canone mensile.



Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda
Tipologia Catasto Fabbricati
Identificativo Foglio 11
 Particella 372
 Subalterni 26, 22 (parti comuni)



Confini
 Nord Sub 22, 25
 Sud Sub. 27, Affaccio esterno
 Est Affaccio esterno
 Ovest Sub. 22, 27

Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.1 mq. 70,25 x coeff. = 1 ⇒ mq. 70,25

Superfici secondarie

balconi P.1 mq. 13,74 x coeff. = 0,30 ⇒ mq. 4,12

TOTALE mq. 74,37

Superficie commerciale mq. 74,37



LOTTO 57

L'immobile oggetto di stima consta di un monolocale al piano primo ed ubicato in una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

Si sale al piano primo dal portoncino d'ingresso e mediante la scala in marmo. L'appartamento si articola in un locale unico con angolo cottura ed un bagno.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione, i serramenti, esternamente avrebbero di bisogno di manutenzione.

E' attualmente accatastato con categoria A/10 "uffici e studi privati" e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba del Garda e, quindi, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria abitazione di tipo civile come autorizzato urbanisticamente.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Salò nell'anno 2020 al n. 2154 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Ottobre 2020 per la durata di 4 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo fino alla naturale scadenza e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 500,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo il canone mensile.

Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11

Particella 372

Subalterni 27, 22 (parti comuni)

Confini Nord Sub. 22

Sud Affaccio esterno

Est Sub. 26

Ovest Sub. 32

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

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023**Criterio di misurazione** SEL**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

P.1 mq. 35,06 x coeff. = 1 ⇒ mq. 35,06

Superfici secondarie

balcone P.1 mq. 5,87 x coeff. = 0,30 ⇒ mq. 1,76

TOTALE	mq.	36,82
--------	-----	-------

Superficie commerciale mq. 36,82**LOTTO 58**

L'immobile oggetto di stima consta di un monolocale al piano primo ed ubicato in una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

Si sale al piano primo dal portoncino d'ingresso e mediante la scala in marmo. L'appartamento si articola in un locale unico con angolo cottura ed un bagno.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione, i serramenti, esternamente avrebbero di bisogno di manutenzione.

E' attualmente accatastato con categoria A/10 "uffici e studi privati" e, pertanto, con destinazione diversa rispetto ai titoli autorizzativi visionati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manerba del Garda e, quindi, andrà presentata una pratica catastale per la variazione di destinazione d'uso alla categoria abitazione di tipo civile come autorizzato urbanisticamente.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Salò nell'anno 2021 al n. 7 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Gennaio 2021 per la durata di 4 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale

periodo fino alla naturale scadenza e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 500,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo il canone mensile.

Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11

Particella 372

Subalterni 30, 22 (parti comuni)

Confini Nord Affaccio esterno

Sud Sub. 22

Est Sub. 22

Ovest Sub. 33

Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.1 mq. 26,91 x coeff. = 1

⇒ mq. 26,91

Superfici secondarie

balcone P.1 mq. 4,44 x coeff. = 0,30

⇒ mq. 1,33

TOTALE mq. 28,24

Superficie commerciale mq. 28,24

LOTTO 59

L'immobile oggetto di stima è una mansarda adibita ad ufficio che occupa tutto il piano secondo, cui si accede mediante la scala in marmo, ed ubicato in una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo con appartamento all'ultimo piano, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

Gli ambienti sono molto luminosi e suddivisi in un ampio spazio di lavoro, un ufficio, tre ripostigli, due bagni ed un grande terrazzo.

Le altezze interne sono di 3,35 mt. al colmo. e da 1,50 mt. a 1,75 mt. nella zona di gronda.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione, il terrazzo necessita di manutenzione come pure i lucernari da cui si verificano infiltrazioni di acqua.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale registrato a Salò nell'anno 2021 al n. 2518 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Ottobre 2021 per la durata di 6 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo fino alla naturale scadenza e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 500,00 + IVA. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo un canone mensile pari a € 700,00 + IVA.

Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11

Particella 372

Subalterni 31, 22 (parti comuni)

Confini

Nord	Affaccio esterno
Sud	Affaccio esterno
Est	Affaccio esterno
Ovest	Affaccio esterno

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

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023**Criterio di misurazione** SEL**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

P.2 mq. 155,18 x coeff. = 0,80 ⇒ mq. 124,14

mq. 116,23 x coeff. = 0,35 ⇒ mq. 40,68

Superfici secondarie

terrazza P.2 mq. 50,33 x coeff. = 0,40 ⇒ mq. 20,13

TOTALE	mq. 184,95
--------	------------

Superficie commerciale mq. 184,95**LOTTO 60**

L'immobile oggetto di stima consta di un appartamento al piano primo ed ubicato in una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

L'appartamento si articola in un soggiorno con cucina e, dal corridoio, si accede alle tre camere da letto ed al bagno. Un grande terrazzo circonda l'appartamento ed è diviso dalla porzione dell'appartamento adiacente mediante un incannicciato.

L'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione, anche se i serramenti esterni, le tapparelle ed il terrazzo necessitano di manutenzione.

Rispetto al progetto depositato è stata aggiunta all'appartamento la camera sul lato Sud-Ovest realizzando una parete divisoria con il subalterno 33.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Brescia nell'anno 2018 al n. 14925 serie 1t con

decorrenza dal giorno 05 Aprile 2018 fino al 05 Aprile 2030 e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 450,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo un canone mensile di € 500,00.



Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11
Particella 372

Subalterni 32, 22 (parti comuni)

Confini

Nord	Sub. 33
Sud	Affaccio esterno
Est	Sub. 27
Ovest	Affaccio esterno

Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023

Criterio di misurazione SEL

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.1 mq. 88,46 x coeff. = 1

⇒ mq. 88,46

Superfici secondarie

balcone P.1 mq. 94,20 x coeff. = 0,30

⇒ mq. 28,26

TOTALE mq. 116,72

Superficie commerciale mq. 116,72



LOTTO 61

L'immobile oggetto di stima consta di un bilocale al piano primo ed ubicato in una palazzina di tre piani fuori terra, originariamente adibita ad albergo, a cui si accede dal parcheggio antistante sulla Via John e Robert Kennedy nella frazione centrale di Solarolo a Manerba del Garda.

L'appartamento è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno con un balcone a cui si accede dal soggiorno. Il balcone è diviso dalla parte dell'appartamento adiacente mediante un incannicciato.

Rispetto al progetto depositato nell'appartamento è stata realizzata una parete divisoria, in modo che venisse aggiunta la camera sul lato Sud-Ovest all'appartamento adiacente, subalterno 32.

L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione.

Dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario risulta che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Salò nell'anno 2019 al n. 1687 serie 3t con decorrenza dal giorno 1 Giugno 2019 per la durata di 4 anni e facoltà di rinnovo ex lege per uguale periodo fino alla naturale scadenza e soggetto ad aggiornamento Istat e con un canone di locazione mensile pari a € 350,00. In base al mercato delle locazioni si ritiene congruo il canone mensile.

Identificazione catastale

Comune Censuario Manerba del Garda

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 11

Particella 372

Subalterni 33, 22 (parti comuni)

Confini Nord Affaccio esterno

Sud Sub. 32

Est Sub. 30, 22

Ovest Sub. 32

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 2 Marzo 2023**Criterio di misurazione** SEL**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

P.1 mq. 54,46 x coeff. = 1 ⇒ mq. 54,46

Superfici secondarie

balcone P.1 mq. 14,64 x coeff. = 0,30 ⇒ mq. 4,39

				TOTALE	mq.	58,85
--	--	-------	--	--------	-----	-------

Superficie commerciale mq. 58,85**Caratteristiche qualitative comuni ai quattro lotti**

Internamente ed esternamente l'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione.

Le finiture sono di media fattura ed in un discreto stato di conservazione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Terra, Piano primo, Piano secondo

Ascensore/Montacarichi Presente dal piano terra al piano secondo

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente

Condizionamento Assente

Solare termico Assente

Impianto elettrico Presente

Impianto idraulico Presente

Antifurto Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Assente

Manutenzione fabbricato	Medio
Manutenzione unità immobiliare	Medio
Classe energetica	Non disponibile
Inquinamento	
Atmosferico	Assente
Acustico	Assente
Elettromagnetico	Assente
Ambientale	Assente
Luminosità dell'immobile	Media
Panoramicità dell'immobile	Media
Funzionalità dell'immobile	Media
Finiture dell'immobile	Medio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conformità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ▾ Fabbricato edificato nel 1972
- ▾ Pratica Edilizia n. 89 - Concessione Edilizia n. 46 in data 20.06.1978
- ▾ Pratica Edilizia n. 44/87 - Concessione Edilizia n. 23 in data 26.03.1987
- Cambio di destinazione locali scantinato da discoteca a scantinato
- ▾ Pratica Edilizia n. 127/1993 - Concessione Edilizia n. 112/93 in data 08.10.1993
- Variante in corso d'opera locali seminterrato
- ▾ Pratica Edilizia n. 171/93 - Prot. n. 6852 del 19.10.1993
- Ristrutturazione edificio esistente e parziale cambio di destinazione
- ▾ Domanda di permesso d'uso - Prot. n. 7179 in data 23.11.1993
- ▾ Pratica Edilizia n. 171/1993 - Concessione Edilizia n. 14/94 in data 01.02.1994
- Opere di ristrutturazione edificio esistente e parziale cambio di destinazione
- ▾ Pratica Edilizia n. 16/94 - Concessione Edilizia n. 25/94 in data 25.02.1994



Variante in corso d'opera per adeguamento igienico sanitario per locali seminterrato

- ▶ Certificato di abitabilità o agibilità in data 16.03.1994
- ▶ Domanda di Concessione Edilizia n. 79/95 - Prot. n. 95/2549 in data 08.05.1995
- Ristrutturazione e cambio destinazione d'uso di fabbricato esistente
- ▶ Pratica Edilizia n. 218/1997 - Concessione Edilizia n. 156/97 in data 30.10.1997

Variante in sanatoria edificio esistente per locali seminterrato

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Autorizzazione n. 212 del 18.08.1993 - Prot. n. 1380 -
locali seminterrato

Documentazione visionata: Pratiche Edilizie sopra elencate

Tavole di progetto

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

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio - Variante

Piano delle Regole - Ambiti

- Verde urbano di salvaguardia (VUS)

PdR - NTA - Art. 20 e Art. 33

- Tessuto urbano consolidato

Documento di Piano

- Centro abitato - Art. 4 D.Lgs. 285 del 1992

- Bellezze di insieme DM 7 Gennaio 1959 - Art. 136, c.1, l. c e d D.Lgs 22 Gennaio 2004, n. 42

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati per i lotti

54, 55, 56, 57, 58, 59

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

LOTTO 53

- Diversa distribuzione interna dei bagni clienti e del locale identificato come autorimessa
- Diverso uso del locale autorimessa

LOTTO 60

- inclusione nell'appartamento della camera sul lato Sud-Ovest realizzando una parete divisoria con il subalterno 33.

LOTTO 61

- camera lato Sud - Ovest non fa più parte dell'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Conformità catastale

Immobili identificati in mappa al Foglio 11 - Particella 372

LOTTO 53

Sub. 20 Cat. C/1 Cl. 5 Consistenza 228 mq. Rendita Euro 4.592,33 Piano S1;
Sub. 21 Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 25 mq. Rendita Euro 46,48 Piano S1;
Sub. 23 Bene comune non censibile - Corte comune ai sub. 20 e 21

LOTTO 54

Sub. 24 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 1.022,58 Piano 1;
Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 55

Sub. 25 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 383,47 Piano 1;
Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 56

Sub. 26 Cat. A/2 Cl. 5 Consistenza 4 vani Rendita Euro 392,51 Piano 1;
Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 57

Sub. 27 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 383,47 Piano 1;
Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 58

Sub. 30 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 383,47 Piano 1;
Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo

comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 59

Sub. 31 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 12 vani Rendita Euro 3.067,75 Piano 2;

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo
comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 60

Sub. 32 Cat. A/2 Cl. 5 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 441,57 Piano 1;

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo
comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 61

Sub. 33 Cat. A/2 Cl. 5 Consistenza 3 vani Rendita Euro 294,38 Piano 1;

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo
comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Documentazione ottenuta telematicamente da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia -
Territorio - Servizi Catastali

Elenco documentazione visionata Visura storica per immobile
Planimetrie catastali
Estratto mappa



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per i lotti

56, 59, 60, 61

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi difformi negli elaborati depositati

- La categoria catastale "A/10" dei lotti 54, 55, 57 e 58 contrasta con la destinazione d'uso dei titoli edificatori autorizzati

LOTTO 53

- Diversa distribuzione interna dei bagni clienti e del locale identificato come autorimessa



Stato di possesso

Inquadramento della titolarità

- Atto di provenienza : A Omissis con atto di Trasformazione da SAS a Srl
- Notaio : Guido Cirilli
- Data atto : 09.04.2013 e 07.12.2010
- Repertorio : 28083 e 25113
- Raccolta : 11460 e 9308
- Estremi Trascrizione : Trascritto il 30.04.2013 ai n.ri 2469/1775 e il 14.10.2010 ai n.ri 8337/5332

Quota di proprietà : Proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù: No

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

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo i lotti 54, 56, 57, 58, 59, 60 e 61 erano occupati.



Formalità, vincoli, oneri anche di natura condominiale

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

Contratti di locazione sopra citati



- ▶ Trascrizione del 11.04.2018 - Registro Particolare 1797 - Registro Generale 2447

Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 35061/15830 del 05.04.2018

Locazione ultranovennale concessa a favore di Scarsetti Simona

Gravante sul lotto X+6 Foglio 11 - Part. 372 - Sub. 32



- ▶ Iscrizione del 23.04.2013 - Registro Particolare 346 - Registro Generale 2353 -

Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 28126/11490 del 19.04.2013

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

- ▶ Iscrizione del 30.10.2014 - Registro Particolare 826 - Registro Generale 5612 -

Repertorio n. 1/2014 del 15.10.2014

Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ex Artt. 47 e 77 D.p.r. 602/1973

- ▶ Iscrizione del 13.10.2017 - Registro Particolare 852 - Registro Generale 6566 -

Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio n. 5748/2017 del 11.10.2017

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

- ▶ Trascrizione del 30.08.2022 - Registro Particolare 4955 - Registro Generale 6588

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggit sia residenziale e, in alternativa, uffici e studi privati.

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

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

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



Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

LOTTO 53

Sub. 20 Cat. C/1 Cl. 5 Consistenza 228 mq. Rendita Euro 4.592,33 Piano S1

Sub. 21 Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 25 mq. Rendita Euro 46,48 Piano S1

Sub. 23 Piano T Bene Comune non censibile - Corte comune ai sub. 20 e 21

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 227.400,00=**

(diconsi Euro duecentoventisettemilaquattrocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 216.000,00=**

(diconsi Euro duecentosedicimila/00)

LOTTO 54

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 24 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 4 vani Rendita Euro 1.022,58 Piano 1

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 96.400,00=**

(diconsi Euro novantaseimilaquattrocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 91.580,00=**

(diconsi Euro novantunmilacinquecentoottanta/00)

LOTTO 55

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 25 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 383,47 Piano 1

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 43.400,00=**

(diconsi Euro quarantatremilaquattrocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 41.230,00=**

(diconsi Euro quarantunmiladuecentotrenta/00)

LOTTO 56

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 26 Cat. A/2 Cl. 5 Consistenza 4 vani Rendita Euro 392,51 Piano 1

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 93.000,00=**

(diconsi Euro novantatremila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 88.350,00=**

(diconsi Euro ottantottomilatrecentocinquanta/00)



LOTTO 57

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 27 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 383,47 Piano 1

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 46.000,00=**

(diconsi Euro quarantaseimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 43.700,00=**

(diconsi Euro quarantatremilasettecento/00)

LOTTO 58

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 30 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 1,5 vani Rendita Euro 383,47 Piano 1

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 35.300,00=**

(diconsi Euro trentacinquemilatrecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 33.600,00=**

(diconsi Euro trentatremilaseicento/00)

LOTTO 59

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 31 Cat. A/10 Cl. 2 Consistenza 12 vani Rendita Euro 3.067,75 Piano 2

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 249.700,00=**

(diconsi Euro duecentoquarantanovemilasettecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 224.700,00=**

(diconsi Euro duecentoventiquattromilasettecento/00)

LOTTO 60

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 32 Cat. A/2 Cl. 5 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 441,57 Piano 1

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 145.900,00=**

(diconsi Euro contoquarantacinquemilanovcento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 134.200,00=**

(diconsi Euro centotrentaquattromiladuecento/00)

LOTTO 61

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Manerba del Garda

identificati al Catasto Fabbricati Foglio 11 - Particella 372

Sub. 33 Cat. A/2 Cl. 5 Consistenza 3 vani Rendita Euro 294,38 Piano 1

Sub. 22 Piano T Bene Comune non censibile - Corte, Vano scala e ascensore sino al piano primo comuni ai sub. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 73.560,00=**

(diconsi Euro settantatremilacinquecentosessanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 69.880,00=**

(diconsi Euro sessantanovemilaottocentoottanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale
di Brescia al n. 672

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

DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento

Di non aver agito in conflitto di interesse

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate

Non ha alcun interesse verso il bene in questione

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato
l'immobile

Ha ispezionato di persona la proprietà

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella
stesura del rapporto

Con osservanza

Lonato del Garda 30 Gennaio 2024

Ing. Fausta Magnaghi Gambi