

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 150/2018

Giudice delegato: **Dott. Maurizio DI ROCCO**

## Anagrafica

Creditore procedente: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.** mandataria di  
**SIENA NPL 2018 s.r.l.**  
(c.f. 13048380151)  
con sede legale in Milano Via Valtellina 15-17

Rappresentato dall'Avvocato **Maria Dalla Serra**  
Corso Garibaldi 18 - 35122 Padova

Creditore intervenuto: **B.C.C. DEL GARDA - BANCA DI CREDITO  
COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA**  
(c.f. 00285660171)  
con sede legale in Montichiari (BS) Via Trieste 62

Rappresentato dall'Avvocato **Paolo Loda**  
Via Ferramola 4 - 25121 Brescia

Creditore intervenuto: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.** mandataria di  
**GROGU SPV s.r.l.**  
(c.f. 13048380151)  
con sede legale in Milano Via Valtellina 15-17

Rappresentato dall'Avvocato **Daniele Fiorelli**  
Via Durini 4 - 20122 Milano

Creditore intervenuto: **CRIBIS CREDIT MANAGEMENT s.r.l.** mandataria di  
**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**  
(c.f. 04133770372)  
con sede legale in Bologna Via della Bevilacqua 19

Rappresentato dall'Avvocato **Alessandro Venturoli**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Via Privata Cesare Battisti 2 - 20122 Milano

Esecutato: < OMISSIS >  
codice fiscale: < OMISSIS >  
residente a: < OMISSIS >

Rappresentato dagli Avvocati **Davide e Andrea Bollani**  
Via Cenedella 7 - 25017 Lonato del Garda (BS)

Comproprietari beni eseguiti: < OMISSIS >  
codice fiscale: < OMISSIS >  
residente a: < OMISSIS >  
< OMISSIS >  
codice fiscale: < OMISSIS >  
residente a: < OMISSIS >

Rappresentato dall'Avvocato **Enzo Bosio**  
Via Ferramola 4 - 25121 Brescia

Esperto incaricato: **Dott. Ing. Lucio Baldan**  
nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118,  
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879  
e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 264/95

#### **Date**

Nomina dell'esperto	<b>3 febbraio 2022</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	<b>10 febbraio 2022</b>
Presentazione prima istanza di proroga	<b>22 giugno 2022</b>
Presentazione seconda istanza di proroga	<b>31 agosto 2022</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	<b>31 ottobre 2022</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	---

#### **Identificazione dei lotti**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## LOTTO NR. 1

### Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al primo piano di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno e primo piano) con sottotetto non accessibile né praticabile; all'appartamento si accede dal piano terreno con scala esterna e scala interna privata esclusiva; esso è costituito da ingresso a piano terreno, scala che sale al primo piano, soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, due camere da letto, bagno, w.c., lavanderia, e due terrazze scoperte.

### Ubicazione:

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 9.

### Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 193 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale totale 185 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 159 m<sup>2</sup> - Rendita 419,62 €.

### Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà per 1/2, e con diritto di nuda proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di usufrutto per 1/2.

### Diritto di proprietà:

Unità immobiliare 1: Piena proprietà per 1/2 a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato; nuda proprietà per 1/2 a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato; usufrutto per 1/2 a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato.

### Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 1 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

### Più probabile valore in libero mercato intero immobile:

353.532,00 € (diconsi Euro trecentocinquantatremilacinquecentotrentadue/00)

### Più probabile valore in libero mercato usufrutto quota 1/2:

53.029,80 € (diconsi Euro cinquantatremilaventinove/80)

### Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) intero immobile:

311.940,00 € (diconsi Euro trecentoundicimilanovecentoquaranta/00)

### Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) usufrutto quota 1/2:

46.791,80 € (diconsi Euro quarantaseimilasettecentonovantuno/80)

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 1 è giudicata normale dal punto di vista del valore mercato; un elemento a sfavore è costituito dal fatto che essa risulta intestata, quanto a proprietà, a persona diversa dall'esecutato che la usa in proprio in quanto usufruttuario, senza delegazione del

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 1; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina 82
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

## **LOTTO NR. 2**

### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Ampia officina-laboratorio che occupa l'intero piano terreno sottostante all'appartamento che costituisce il Lotto 1; essa è costituita da due locali indipendenti anche se umibili e integrabili di cui quello in lato ovest è stato dato in comodato d'uso a terzi.

### **Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 9.

### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 193 - Sub. 9 - Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza 299 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 325 m<sup>2</sup> - Rendita 370,61 €.

### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

< OMISSIS >, nato a Lonato (BS) < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 2 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta allo stato divisa in due parti (zona est e zona ovest) di cui la parte est è in uso al proprietario, la parte ovest è data in comodato d'uso a terzi. L'immobile appare quindi divisibile in due zone indipendenti con possibilità d'accesso diversificate e altrettanto indipendenti.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**207.795,00 €** (diconsi Euro duecentosettemilasettecentonovantacinque/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**175.327,20 €** (diconsi Euro centosettantacinquemilatrecentoventisette/20)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 2 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 2; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative

Publicazione  
 riproduzione o ripro

Condizioni limitative

No  Si se Si vedi pagina

### LOTTO NR. 3

#### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Autorimessa a piano terreno.

#### **Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

#### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 505 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 16 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 19 m<sup>2</sup> - Rendita 19,83 €.

#### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

#### **Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

#### **Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 3 è costituito da un'autorimessa che evidentemente non è divisibile e che può essere posta in vendita separatamente e autonomamente, ma anche come accessorio agli appartamenti ubicati nel mappale 137.

#### **Più probabile valore in libero mercato :**

**19.650,00 €** (diconsi Euro diciannovemilaseicentocinquanta/00)

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

**16.899,00 €** (diconsi Euro sedicimilaottocentonovantanove/00)

#### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 3 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato, sia se posto in vendita autonomamente, sia come accessorio alla residenza. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 3; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Si  No se No vedi pagina

Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

**LOTTO NR. 4****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano secondo mansardato di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso e scala d'accesso comune; l'appartamento al secondo piano mansardato è costituito da soggiorno, cucina abitabile, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, w.c. e terrazza incassata nel tetto.

**Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

**Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 507 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale --- m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte --- m<sup>2</sup> - Rendita 298,25 €.

**Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare.

**Divisibilità dell'immobile:**

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Il Lotto 4 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**194.864,00 €** (diconsi Euro centonovantaquattromilaottocentesantaquattro/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**170.506,00 €** (diconsi Euro centosettantamilaacinquecentosei/00)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 4 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 4; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

### **LOTTO NR. 5**

**Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano s/rin); l'unità immobiliare è dotata di ingresso autonomo con scala

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno.

**Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

**Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 24 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 46 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 46 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

**Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 5 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**78.693,00 €** (diconsi Euro settantottomilaseicentonovantatre/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**67.120,50 €** (diconsi Euro sessantasettemilacentocinquanta/50)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 5 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 5; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

No  Sì se Sì vedi pagina 83

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**LOTTO NR. 6****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Magazzino a piano terreno.

**Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

**Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 25 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 32 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 37 m<sup>2</sup> - Rendita 31,40 €.

**Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 6 è costituito da una sola unità immobiliare ad uso magazzino; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**17.929,10 €** (diconsi Euro diciassettemilanovecentoventinove/10)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**15.733,70 €** (diconsi Euro quindicimilasettecentotrentatre/70)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 6 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. Tuttavia, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata) si è tenuto conto, oltre alla consistenza di tutti gli

aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 6; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

### **LOTTO NR. 7**

#### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio.

#### **Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

#### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 26 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 44 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

#### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà l/l.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 7 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**74.460,00 €** (diconsi Euro settantaquattromilaquattrocentosessanta/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**63.510,00 €** (diconsi Euro sessantatremilacinquecentodieci/00)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 7 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 7; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## LOTTO NR. 8

### Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, balcone.

### Ubicazione:

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

### Identificativi catastali:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 27 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 43 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

### Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

### Diritto di proprietà:

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

### Divisibilità dell'immobile:

Il Lotto 8 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

### Più probabile valore in libero mercato :

75.242,00 € (dicorsi Euro settantacinquemiladuecentoquarantadue/00)

### Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta):

64.177,00 € (dicorsi Euro sessantaquattromilacentosettantasette/00)

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

La commerciabilità del Lotto 8 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 8; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Sì  No se No vedi pagina

Conformità catastale

Sì  No se No vedi pagina

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Sì se Sì vedi pagina 83

Spese condominiali arretrate  No  Sì se Sì vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Sì se Sì vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Sì se Sì vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina

Condizioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina

### **LOTTO NR. 9**

#### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio.

#### **Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

#### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 28 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 45 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 45 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

#### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

#### **Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

#### **Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 9 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta frazionabile e pubblicabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

**76.330,00 €** (diconsi **Euro settantaseimilatrecentotrenta/00**)

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

**65.105,00 €** (diconsi **Euro sessantacinquemilacentocinque/00**)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 9 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 9; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **LOTTO NR. 10**

##### **Descrizione sintetica:**

**Unità immobiliare 1:** Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un monolocale ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina-camera, antibagno, w.c., ripostiglio, balcone.

##### **Ubicazione:**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 17/D.

**Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 29 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale totale 48 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 47 m<sup>2</sup> - Rendita 108,46 €.

**Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 10 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**80.121,00 €** (diconsi Euro ottantamilacentoveventuno/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**68.338,50 €** (diconsi Euro sessantottomilaseicentossessantotto/50)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 10 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 10; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

## **LOTTO NR. 11**

### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Autorimessa a piano interrato.

### **Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 41.

### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 11 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 18 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 21 m<sup>2</sup> - Rendita 22,31 €.

### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

### **Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

### **Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 11 è costituito da un'autorimessa che evidentemente non è divisibile e che può essere posta in vendita separatamente e autonomamente, ma anche come accessorio agli appartamenti ubicati nel mappaletto 103.

### **Più probabile valore in libero mercato :**

**20.990,00 €** (dicorsi Euro ventimilanovecentonovanta/00)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**18.051,40 €** (dicorsi Euro diciottonilacinquantuno/40)

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 11 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato, sia se posto in vendita autonomamente, sia come accessorio alla residenza. La stima, pur in considerazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti po-

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

sitivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 11; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

## **LOTTO NR. 12**

### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano seminterrato di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo) e un piano seminterrato; l'unità è dotata di ingresso indipendente da corte comune; l'appartamento è un monolocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cottura-camera e w.c.

### **Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 41.

### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 12 - Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale totale 38 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 38 m<sup>2</sup> - Rendita 69,72 €.

### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

**ASTF**  
**GIUDIZIARIE**



**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 12 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**44.976,00 €** (diconsi Euro quarantaquattromilanovecentosettantasei/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**37.948,50 €** (diconsi Euro trentasettemilanovecentoquarantotto/50)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 12 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 12; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**Publicazione**  
**ripubblicazione o riproduzione**

## LOTTO NR. 13

### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Locale di sgombero a piano seminterrato.

### **Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 41.

### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 13 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 14 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 16 m<sup>2</sup> - Rendita 13,74 €.

### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

### **Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

### **Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 13 è costituito da una sola unità immobiliare ad uso locale di sgombero; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

### **Più probabile valore in libero mercato :**

**6.396,00 €** (diconsi **Euro seimilatrecentonovantasei/00**)

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

**5.596,50 €** (diconsi **Euro cinquemilacinquecentonovantasei/50**)

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 13 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato e si reputa conveniente la sua aggregazione a uno degli appartamenti del mappale 103 come pertinenza, fermo restando che la vendita può essere effettuata anche autonomamente. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 13; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Sì  No se No vedi pagina

Conformità catastale

Sì  No se No vedi pagina

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Sì se Sì vedi pagina 83

Spese condominiali arretrate  No  Sì se Sì vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Sì se Sì vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Sì se Sì vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina

Condizioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina

**LOTTO NR. 14**

**Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Locale di sgombero a piano seminterrato.

**Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Sedena Via XXIV Maggio 41.

**Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 10 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 10 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup> - Rendita 9,81 €.

**Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 14 è costituito da una sola unità immobiliare ad uso locale di sgombero; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

4.720,00 € (diconsi Euro quattromilasettecentoventi/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**4.130,00 € (diconsi Euro quattromilacentotrenta/00)**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 14 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato e si reputa conveniente la sua aggregazione a uno degli appartamenti del mappale 103 come pertinenza, fermo restando che la vendita può essere effettuata anche autonomamente. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 14; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**LOTTO NR. 15**

**Descrizione sintetica:**

**Unità immobiliare 1:** Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo) e un piano seminterrato; l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso ai piani; l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, n° 2 camere da letto, bagno, n° 2 balconi.

**Ubicazione:**

Comune di Lonato del Garda (BS) frazione Salsola Via XXIV Maggio n° 1



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Identificativi catastali:**

**Unità immobiliare 1:** Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 3 graffata con Particella 253 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup> - Rendita 503,55 €.

**Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Piena proprietà di < OMISSIS > come sopra indicato e identificato per l'unità immobiliare 1.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 15 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato :**

**192.784,00 €** (diconsi Euro centonovantadue milasettecentotantaquattro/00)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**168.686,00 €** (diconsi Euro centosessantottomilaseicentottantasei/00)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 15 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 15; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina 83
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sì	se Sì vedi pagina

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

### **Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	25
2.	Inquadramento dell'immobile.....	26
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	60
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	76
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	76
4.2	Rispondenza catastale.....	79
4.3	Verifica della titolarità.....	82
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	84
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	84
7.	Analisi estimativa.....	85
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	88
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	93
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	94
11.	Bibliografia.....	95

Publicazione  
 riproduzione o riproduzione

## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini**

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

10/02/2022 Udienza per conferimento incarico e giuramento presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

18/02/2022 Acquisizione degli atti di causa in modalità telematica presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

08/03/2022 Sopralluogo a Sedena di Lonato in Via XXIV Maggio per accesso agli immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare.

29/03/2022 Secondo sopralluogo a Sedena di Lonato in Via XXIV Maggio per ulteriore accesso agli immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare.

22/06/2022 Istanza di proroga al 31/08/2022 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa il 05/07/2022.

31/08/2022 Istanza di proroga al 31/10/2022 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa in data 05/09/2022.

01/09/2022 Terzo sopralluogo a Sedena di Lonato in Via XXIV Maggio per verifica infiltrazioni a proprietà di terzi provenienti da servizio igienico dell'unità immobiliare Mapp. 103 Sub. 3.

Ricerche edilizie e urbanistiche, catastali, notarili e immobiliari per il reperimento delle informazioni e dei documenti necessari alla redazione delle stime e alla stesura del Rapporto di valutazione.

Studio atti di causa.

17/10/2022 Rinvio Udienza al 03/02/2023

Elaborazione concettuale della perizia estimativa e sua redazione materiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione :

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA                   |
| <input type="checkbox"/> Comune     | LONATO DEL GARDA          |
| <input type="checkbox"/> Frazione   | SEDNA                     |
| <input type="checkbox"/> Località   |                           |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  |                           |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | (v. descrizioni immobili) |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | (v. descrizioni immobili) |

#### Zona:

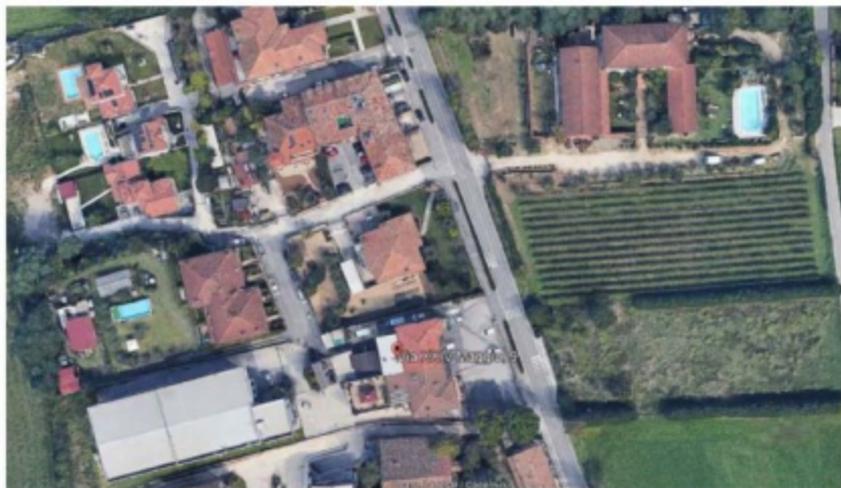
Residenziale (v. descrizioni immobili).

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Mappa geografica:



Destinazione urbanistica dell'immobile

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- Lotto 1** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 2** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso laboratorio
- Lotto 3** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso autorimessa
- Lotto 4** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 5** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 6** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso magazzino deposito
- Lotto 7** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 8** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 9** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 10** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 11** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso autorimessa
- Lotto 12** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale
- Lotto 13** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso locale di sgombero
- Lotto 14** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso locale di sgombero
- Lotto 15** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale

**Tipologia immobiliare:**

Unità immobiliari residenziali ad uso civile abitazione con pertinenze e accessori (autorimesse, magazzino deposito, cantine, laboratorio).

**Tipologia edilizia dei fabbricati:**

**LOTTO NR. 1**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile

**LOTTO NR. 2**

Unità immobiliare 1: Laboratorio per arti e mestieri.

**LOTTO NR. 3**

Unità immobiliare 1 Autorimessa.

**LOTTO NR. 4**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

**LOTTO NR. 5**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

**LOTTO NR. 6**

Unità immobiliare 1 Magazzino deposito.

**LOTTO NR. 7**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

**LOTTO NR. 8**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**LOTTO NR. 9**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

**LOTTO NR. 10**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

**LOTTO NR. 11**

Unità immobiliare 1 Autorimessa.

**LOTTO NR. 12**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

**LOTTO NR. 13**

Unità immobiliare 1 Locale di sgombero.

**LOTTO NR. 14**

Unità immobiliare 1 Locale di sgombero.

**LOTTO NR. 15**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile.

**□ Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Lotti 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 15: Abitazioni di tipo civile e pertinenze.

Lotto 2: Laboratorio per arti e mestieri.

Lotto 3, 11: Autorimesse private.

Lotto 6: Magazzino deposito.

Lotto 13, 14: Locali di sgombero.

**□ Caratteristiche generali degli immobili:**

Lotto 1: È costituito da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo civile al primo piano di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno e primo piano) con sottotetto non accessibile né praticabile; all'appartamento si accede dal piano terreno con scala esterna e scala interna privata esclusiva; esso è costituito da ingresso a piano terreno, scala che sale al primo piano, soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, due camere da letto, bagno, w.c., lavanderia, e due terrazze scoperte.

Lotto 2: È costituito da un'ampia officina-laboratorio che occupa l'intero piano terreno sottostante all'appartamento che costituisce il Lotto 1; essa è costituita da due locali indipendenti anche se unibili e integrabili.

Lotto 3: È costituito da un'autorimessa a piano terreno.

Lotto 4: È costituito da un appartamento mansardato ad uso civile abitazione di tipo civile al primo e secondo piano di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala di accesso al piano terra. L'appartamento è costituito da un

piccolo atrio d'ingresso, soggiorno e cucina, disbrigo, camera matrimoniale, camera singola, bagno, w.c. e terrazza inserita nel tetto.

Lotto 5: È costituito da un appartamento ad uso di civile abitazione di tipo civile al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno.

Lotto 6: È costituito da un magazzino a piano terreno.

Lotto 7: È costituito da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio.

Lotto 8: È costituito da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, balcone.

Lotto 9: È costituito da un appartamento ad uso di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio.

Lotto 10: È costituito da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un monolocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina-camera, antibagno, w.c., ripostiglio, balcone.

Lotto 11: È costituito da un'autorimessa a piano interrato.

Lotto 12: È costituito da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo civile al piano seminterrato di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo) e un piano seminterrato; l'unità è dotata di ingresso indipendente da corte comune; l'appartamento è un monolocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cottura-camera e w.c.

Lotto 13: È costituito da un locale di sgombero a piano seminterrato.

Lotto 14: È costituito da un locale di sgombero a piano seminterrato.

Lotto 15: È costituito da un appartamento ad uso civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo) e un piano seminterrato; l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso ai piani; l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, n° 2 camere da letto, bagno, n° 2 balconi.

□ Dimensione:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Lotto 1:	Superficie commerciale di piena proprietà	m <sup>2</sup> 103,98
	Superficie commerciale di nuda proprietà	m <sup>2</sup> 103,98
	Superficie commerciale di usufrutto	m <sup>2</sup> 103,98
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 207,96
Lotto 2:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 324,68
	Superficie commerciale laboratorio	m <sup>2</sup> 324,68
Lotto 3:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 19,65
	Superficie commerciale box autorimessa	m <sup>2</sup> 19,65
Lotto 4:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 127,25
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 127,25
Lotto 5:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 46,29
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 46,29
Lotto 6:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 36,59
	Superficie commerciale magazzino	m <sup>2</sup> 36,59
Lotto 7:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 43,80
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 43,80
Lotto 8:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 44,26
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 44,26
Lotto 9:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 44,90
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 44,90
Lotto 10:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 47,13
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 47,13
Lotto 11:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 20,99
	Superficie commerciale box autorimessa	m <sup>2</sup> 20,99
Lotto 12:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 28,11
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 28,11
Lotto 13:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 15,99
	Superficie commerciale locale sgombero	m <sup>2</sup> 15,99
Lotto 14:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 11,80
	Superficie commerciale locale sgombero	m <sup>2</sup> 11,80
Lotto 15:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> 120,49
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> 120,49



□ Caratteri domanda e offerta:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Prevalenza attuale di offerta

**Forma di mercato:**

Libero

**Filtering:**

Assente

**Fase del mercato immobiliare:**

Leggermente ascendente o praticamente statica

**Altro:**

ASTE  
GIUDIZIARIE

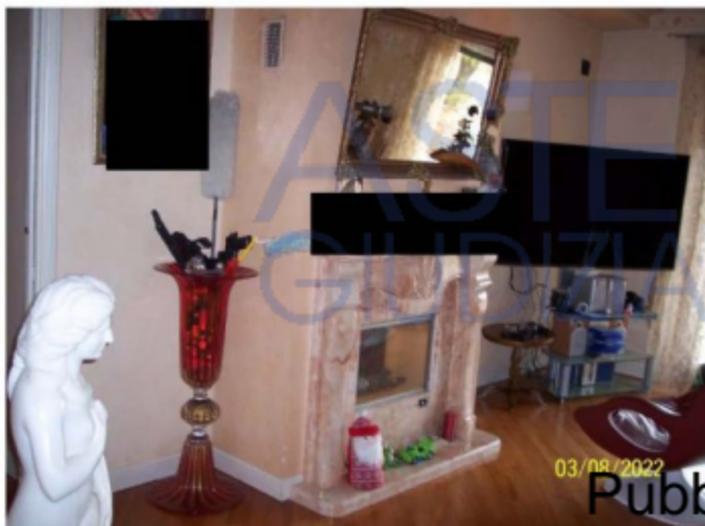


Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Fotografie



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

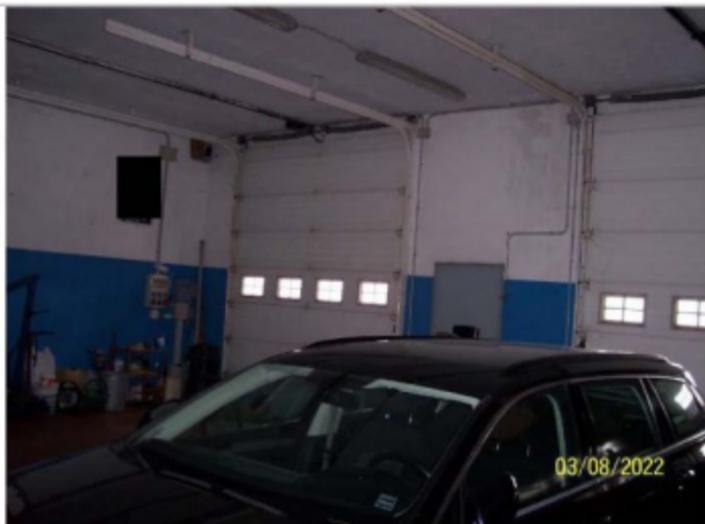




Publicazione  
ripubblicazione o ripro



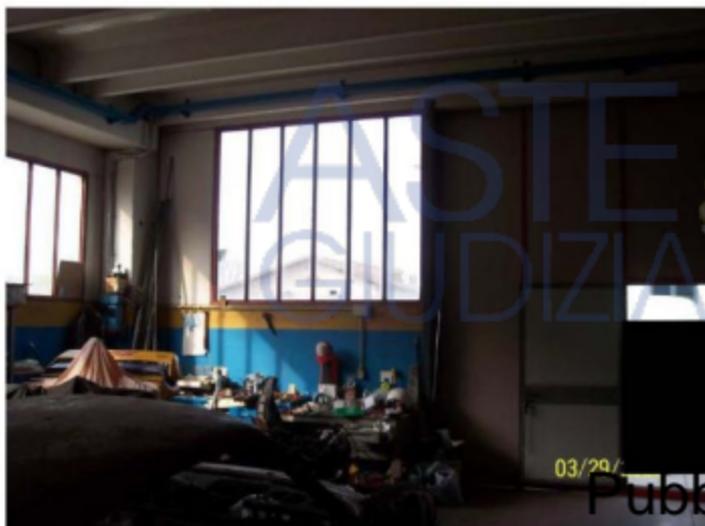
03/08/2022  
Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
CANTIERE  
pubblicazione  
ripubblicazione o ripro



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
GIUDIZARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ASTE  
ZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



03/08/2017  
Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
GIUDIZIARIE

03/08/2022

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



03/08/2022 Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
CROCIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione







Publicazione o riproduzione



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



03/29/2022  
Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica degli immobili staggiti

#### LOTTO NR. 1

##### Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al primo piano di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno e primo piano) con sottotetto non accessibile né praticabile; all'appartamento si accede dal piano terreno con scala esterna e scala interna privata esclusiva; esso è costituito da ingresso a piano terreno, scala che sale al primo piano, soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, due camere da letto, bagno, w.c., lavanderia, e due terrazze scoperte.

#### Confini

Indicare i confini catastali

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Mappale 266 Foglio 10           |
| <input type="checkbox"/> Est   | Via XXIV Maggio                 |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Mappali 534, 147, 146 Foglio 10 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Mappale 276 Foglio 10           |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le visure storiche per immobile allegate.

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
|                                  | <input type="checkbox"/> Solo esterno       |

Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

Data del sopralluogo

08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022

Controllato graficamente da:

- Planimetria catastale in scala  
Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### Criterio di misurazione

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

#### Calcolo superfici di proprietà

PIENA PROPRIETÀ di < OMISSIS > 1/2

NUDA PROPRIETÀ di < OMISSIS > 1/2

USUFRUTTO di < OMISSIS > 1/2

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 193/2

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile</b>
appartamento residenziale	m <sup>2</sup> 207,96	100 %
<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 207,96	
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup> 207,96	

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 2****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Ampia officina-laboratorio che occupa l'intero piano terreno sottostante all'appartamento che costituisce il Lotto 1; essa è costituita da due locali indipendenti anche se unibili e integrabili di cui quello in lato ovest è stato dato in comodato d'uso a terzi.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Mappali 285, 266 Foglio 10 |
| <input type="checkbox"/> Est   | Via XXIV Maggio            |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Mappale 534 Foglio 10      |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Mappale 276 Foglio 10      |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Interno                        |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco              | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                    | 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)    |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)              |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo superfici di proprietà**

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: laboratorio officina map. 193/9

Publicazione  
 riproduzione o ripro

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
laboratorio officina	m <sup>2</sup> 324,68	100 %

**Superficie commerciale**  
**Superficie di proprietà**

m <sup>2</sup>	324,68
m <sup>2</sup>	324,68

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 3****Descrizione sintetica:**Unità immobiliare 1: Autorimessa a piano terreno.**Confini**

Indicare i confini catastali

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Scala comune del Mappale 137                |
| <input type="checkbox"/> Est   | Ingresso comune del Mappale 137             |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Corte comune del Mappale 137, e Mappale 263 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Altra proprietà (ex Ditta Paghera)          |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                    | <input checked="" type="checkbox"/> Interno |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore: nessuno                      |

<input type="checkbox"/> Data del sopralluogo	08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022
---	----------------------------------

<input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da:	
--	--

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
| <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)    |
| <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)              |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo superfici di proprietà****PIENA PROPRIETÀ**Unità immobiliare 1: box autorimessa mapp. 137/505

*Destinazione*  
box autorimessa

*Superficie*  
m<sup>2</sup> 19,65

*Indice mercantile*  
70,4 %

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Superficie commerciale**  
**Superficie di proprietà**

m <sup>2</sup>	19,65
m <sup>2</sup>	19,65

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 4****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano secondo mansardato di un edificio di tre piani fuori terra (piano terreno, primo, secondo); l'unità è dotata di ingresso e scala d'accesso comune; l'appartamento al secondo piano mansardato è costituito da soggiorno, cucina abitabile, piccolo disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, bagno, w.c. e terrazza incassata nel tetto.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord  
 Est  
 Sud  
 Ovest

Parte del Mappale 137  
Altra proprietà del Mappale 137  
Corte comune del Mappale 137, e Mappale 263  
Altra proprietà del Mappale 137

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza** Rilievo Interno Solo esterno Diretto in loco

Collaboratore: nessuno

 Data del sopralluogo

08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022

 Controllato graficamente da: , Planimetria catastale in scala Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda SIL - Superficie Interna Lorda SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento mansardato mapp. 137/507

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile</b>
appartamento mansarda	m <sup>2</sup> 127,25	100 %
<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 127,25	
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup> 127,25	

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 5****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano terreno di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Parte del Mappale 137                       |
| <input type="checkbox"/> Est   | Altra proprietà del Mappale 137             |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Corte comune del Mappale 137, e Mappale 263 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Altra proprietà del Mappale 137             |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Interno                        |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco              | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                    | 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)    |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)              |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo superfici di proprietà**

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 137/139

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

<b>Destinazione</b> appartamento residenziale	<b>Superficie</b> m <sup>2</sup> 46,29	<b>Indice mercantile</b> 100 %
<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 46,29	
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup> 46,29	

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 6****Descrizione sintetica:**Unità immobiliare 1: Magazzino a piano terreno.**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord      Unità immobiliare Mappale 137/24
- Est        Altra proprietà del Mappale 137
- Sud      Corte comune del Mappale 137, e Mappale 263
- Ovest     Ingresso e scala comune

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Controllato graficamente da: ,
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore: nessuno
- 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022
- Planimetria catastale in scala
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: magazzino deposito mapp. 137/25


  
**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile</b>
magazzino deposito	m <sup>2</sup> 36,59	100 %
<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 36,59	
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup> 36,59	

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 7****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Parte del Mappale 137           |
| <input type="checkbox"/> Est   | Altra proprietà del Mappale 137 |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Scala comune                    |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Altra proprietà del Mappale 137 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Interno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco              | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                    | 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

**Calcolo superfici di proprietà**

PIENA PROPRIETÀ

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 137/26

**Destinazione**  
appartamento residenziale

**Superficie**  
m<sup>2</sup> 43,80

**Indice mercantile**  
100 %

**Superficie commerciale**  
**Superficie di proprietà**

m <sup>2</sup>	43,80
m <sup>2</sup>	43,80

#### Caratteristiche qualitative

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

(v. Allegato 1)

#### LOTTO NR. 8

##### Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, balcone.

#### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord      Scala comune
- Est        Altra proprietà del Mappale 137
- Sud        Corte comune
- Ovest      Altra proprietà del Mappale 137

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

#### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Controllato graficamente da:
- Interno
- Solo esterno
- Collaboratore: nessuno
- 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022
- Planimetria catastale in scala
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

#### Criterio di misurazione

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

#### Calcolo superfici di proprietà

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**PIENA PROPRIETÀ**

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 137/27

<b>Destinazione</b> appartamento residenziale	<b>Superficie</b> m <sup>2</sup> 44,26	<b>Indice mercantile</b> 100 %
<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 44,26	
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup> 44,26	

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 9****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un bilocale ed è costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord Parte del Mappale 137
- Est Altra proprietà del Mappale 137
- Sud Unità immobiliare Mappale 137/29
- Ovest Unità immobiliare Mappale 137/26

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- Rilievo  Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore: nessuno
- Data del sopralluogo 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022
- Controllato graficamente da: ,
- Planimetria catastale in scala
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

**Publicazione**  
ripubblicazione o ripro

**Calcolo superfici di proprietà****PIENA PROPRIETÀ**

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 137/28

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>		
appartamento residenziale	m <sup>2</sup> 44,90	100 %		
<b>Superficie commerciale</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>44,90</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	44,90	
m <sup>2</sup>	44,90			
<b>Superficie di proprietà</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>44,90</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	44,90	
m <sup>2</sup>	44,90			

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 10****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un monolocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina-camera, antibagno, w.c., ripostiglio, balcone.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord Unità immobiliare Mappale 137/28
- Est Altra proprietà del Mappale 137
- Sud Corte comune
- Ovest Unità immobiliare Mappale 137/27

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Controllato graficamente da:

- Interno
- Solo esterno

Collaboratore: nessuno

08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022

- Planimetria catastale in scala
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

- SEL Superficie Esterna Lorda
- SEL Superficie Interna Lorda

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione o riproduzione

SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 137/29

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
appartamento residenziale	m <sup>2</sup> 47,13	100 %		
<b>Superficie commerciale</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>47,13</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	47,13	
m <sup>2</sup>	47,13			
<b>Superficie di proprietà</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>47,13</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	47,13	
m <sup>2</sup>	47,13			

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 11****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Autorimessa a piano interrato.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord Unità immobiliare Mappale 103/12
- Est Altra proprietà del Mappale 103
- Sud Altra proprietà del Mappale 103
- Ovest Corte comune

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore: nessuno
- Data del sopralluogo 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022
- Controllato graficamente da: ,
- Planimetria catastale in scala
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

**Calcolo superfici di proprietà****PIENA PROPRIETÀ****Unità immobiliare 1: box autorimessa mapp. 103/11**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
box autorimessa	m <sup>2</sup> 20,99	100 %

<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 20,99
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup> 20,99

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 12****Descrizione sintetica:**

**Unità immobiliare 1:** Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano seminterrato di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo) e un piano seminterrato; l'unità è dotata di ingresso indipendente da corte comune; l'appartamento è un monolocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cottura-camera e w.c.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord Mappale 254
- Est Mappale 254
- Sud Unità immobiliare Mappale 103/11
- Ovest Corte comune

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- Rilievo  Interno  Solo esterno
- Diretto in loco Collaboratore: nessuno
- Data del sopralluogo 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022
- Controllato graficamente da:
  - Planimetria catastale in scala
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

ripubblicazione o riproduzione

- SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

#### PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: appartamento monolocale mapp. 103/12

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>		
appartamento residenziale	m <sup>2</sup> 28,11	100 %		
<b>Superficie commerciale</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>28,11</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	28,11	
m <sup>2</sup>	28,11			
<b>Superficie di proprietà</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>28,11</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	28,11	
m <sup>2</sup>	28,11			

#### Caratteristiche qualitative

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

(v. Allegato 1)

### LOTTO NR. 13

#### Descrizione sintetica:

Unità immobiliare 1: Locale di sgombero a piano seminterrato.

#### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord Unità immobiliare Mappale 103/10  
 Est Mappale 257  
 Sud Altra proprietà del Mappale 103  
 Ovest Corridoio comune

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

#### Consistenza

- Rilievo  
 Diretto in loco  
 Data del sopralluogo  
 Controllato graficamente da:

- Interno  
 Solo esterno  
 Collaboratore: nessuno

08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022

- Planimetria catastale in scala  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

#### Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

ASTE GIUDIZIARIE  
 Pubblicazione o riproduzione

SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

PIENA PROPRIETÀ

Unità immobiliare 1: locale di sgombero mapp. 103/13

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
locale di sgombero	m <sup>2</sup> 15,99	100 %		
<b>Superficie commerciale</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>15,99</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	15,99	
m <sup>2</sup>	15,99			
<b>Superficie di proprietà</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>15,99</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	15,99	
m <sup>2</sup>	15,99			

**Caratteristiche qualitative**

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 14****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Locale di sgombero a piano seminterrato.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord      Locale caldaia comune
- Est        Mappale 257
- Sud        Unità immobiliare Mappale 103/10
- Ovest      Corridoio comune

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno
- Diretto in loco      Collaboratore: nessuno
- Data del sopralluogo      08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022
- Controllato graficamente da: ,

- Planimetria catastale in scala
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

Publicazione o riproduzione

**Calcolo superfici di proprietà****PIENA PROPRIETÀ**Unità immobiliare 1: locale di sgombero mapp. 103/10

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile</b>		
locale di sgombero	m <sup>2</sup> 11,80	100 %		
<b>Superficie commerciale</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>11,80</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	11,80	
m <sup>2</sup>	11,80			
<b>Superficie di proprietà</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>11,80</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	11,80	
m <sup>2</sup>	11,80			

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

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 15****Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo) e un piano seminterrato; l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso ai piani; l'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, corridoio di disimpegno, n° 2 camere da letto, bagno, n° 2 balconi.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Mappale 254  |
| <input type="checkbox"/> Est   | Mappale 254  |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Scala comune |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Corte comune |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Interno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco              | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                    | 08/03/2022 29/03/2022 01/09/2022   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

**Criterio di misurazione**

ripubblicazione o riproduzione

SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

*PIENA PROPRIETÀ*

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 103/3

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>		
magazzino deposito	m <sup>2</sup> 120,49	100 %		
<b>Superficie commerciale</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>120,49</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	120,49	
m <sup>2</sup>	120,49			
<b>Superficie di proprietà</b>	<table border="1"><tr><td>m<sup>2</sup></td><td>120,49</td></tr></table>	m <sup>2</sup>	120,49	
m <sup>2</sup>	120,49			

### Caratteristiche qualitative

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

(v. Allegato 1)

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricati successivi 01/09/1967 (costruiti in date varie)
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi rilasciati

I numerosi immobili assoggettati a pignoramento hanno richiesto articolate ricerche presso l'Archivio Notarile di Brescia e presso i Notai ancora in attività. Si allega al presente Rapporto di valutazione copia dei rogiti notarili reperiti (v. Allegato n° 3) dai quali risultano i titoli autorizzativi rilasciati nel tempo dal Comune di Lonato.

#### Elenco:

- Licenza edilizia n° 1155 del 24/02/1969
- Licenza edilizia n° 1356/70
- Licenza edilizia n° 2409 del 20/10/1973
- Licenza edilizia n° 4066 del 31/07/1979
- Istanza di abitabilità del 16/02/1981 Prot. n° 1372/81
- Concessione edilizia n° 119/82 del 14/04/1982
- Concessione edilizia in sanatoria del 29/09/1986 Prot. n° 10185
- Concessione edilizia n° 2977/86 del 03/09/1987

#### Lotti ds 1 a15

#### Indicare la documentazione visionata:

- Atto di divisione 26/08/1983 Rep. n° 8365 Racc. 1465 stipulato davanti al Notaio Franco Treccani di Brescia (v. All. 3-a)

#### Fonte documentazione visionata: Archivio Notaio Treccani - Brescia

- Atto di compravendita 13/03/1991 Rep. n° 101136 Racc. 15880 stipulato davanti al Notaio Mario Mastrelli di Desenzano del Garda (v. All. 3-b)

#### Fonte documentazione visionata: Archivio Notarile di Brescia

- Atto di compravendita 29/09/1994 Rep. n° 33104 Racc. 12148 stipulato davanti al Notaio Giuseppe Ronchi di Lonato del Garda (v. All. 3-c)

#### Fonte documentazione visionata: Archivio Notarile di Brescia



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- Atto di donazione 09/12/2003 Rep. n° 45705 Racc. 13177 stipulato davanti al Notaio Simone Frediani di Bedizzole (v. All. 3-d)

- Fonte documentazione visionata: Archivio Notaio Frediani - Bedizzole
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa) 18/10/2022 - 21/10/2022 - 22/10/2022 - 25/10/2022

#### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico P.G.T.
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

#### **Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

#### **Altro**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



**Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.
  
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

**Note**

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

## 4.2 Rispondenza catastale

### Lotto 1

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 193 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale totale 185 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 159 m<sup>2</sup> - Rendita 419,62 €.

### Lotto 2

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 9 - Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza 299 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 325 m<sup>2</sup> - Rendita 370,61 €.

### Lotto 3

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 505 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 16 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 19 m<sup>2</sup> - Rendita 19,83 €.

### Lotto 4

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 507 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale --- m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte --- m<sup>2</sup> - Rendita 298,25 €.

### Lotto 5

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 24 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 46 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 46 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

### Lotto 6

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 25 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 32 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 37 m<sup>2</sup> - Rendita 31,40 €.

### Lotto 7

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 26 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 44 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

### Lotto 8

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 27 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 43 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

### Lotto 9

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 28 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 45 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 45 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

### Lotto 10

ASTE  
GIUDIZIARIE  
Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di due piani fuori terra (piano terreno, piano primo); l'unità è dotata di ingresso comune con scala comune di accesso agli altri piani; l'appartamento è un monolocale ed è costituito da ingresso-soggiorno-cucina-camera, antibagno, w.c., ripostiglio, balcone.

**Lotto 11**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 11 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 18 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 21 m<sup>2</sup> - Rendita 22,31 €.

**Lotto 12**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 12 - Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale totale 38 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 38 m<sup>2</sup> - Rendita 69,72 €.

**Lotto 13**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 13 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 14 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 16 m<sup>2</sup> - Rendita 13,74 €.

**Lotto 14**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 10 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 10 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup> - Rendita 9,81 €.

**Lotto 15**

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 3 graffata con Particella 253 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup> - Rendita 503,55 €.

Elenco documentazione reperita e visionata

Comune di Lonato del Garda

Estratto mappa Foglio 10 Mappale 103 (v- All. 8-a)

Estratto mappa Foglio 10 Mappali 193 e 137 (v- All. 8-b)

N° 15 visure catastali storiche per immobile (v- All. 6-a, 6-b, 6-c, 6-d, 6-e, 6-f, 6-g, 6-h, 6-i, 6-j, 6-k, 6-l, 6-m, 6-n, 6-o)

N° 15 planimetrie catastali (v- All. 7-a, 7-b, 7-c, 7-d, 7-e, 7-f, 7-g, 7-h, 7-i, 7-j, 7-k, 7-l, 7-m, 7-n, 7-o)

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa)

14/03/2022 - 16/03/2022 - 10/10/2022 - 20/10/2022



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, 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

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

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

Note

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titoli di provenienza

- Atto di divisione 26/08/1983 Rep. n° 8365 Racc. 1465 stipulato davanti al Notaio Franco Treccani di Brescia (v. All. 3-a)

- Atto di compravendita 13/03/1991 Rep. n° 101136 Racc. 15880 stipulato davanti al Notaio Mario Mastrelli di Desenzano del Garda (v. All. 3-b)

- Atto di compravendita 29/09/1994 Rep. n° 33104 Racc. 12148 stipulato davanti al Notaio Antonio Ronchi di Lonato del Garda (v. All. 3-c)

- Atto di donazione 09/12/2003 Rep. n° 45705 Racc. 13177 stipulato davanti al Notaio Simone FREDIANI di Bedizzole (v. All. 3-d)

##### Lotto 1

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà per 1/2, e con diritto di nuda proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di usufrutto per 1/2.

##### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

##### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Non conosciuto.

In formale possesso del proprietario Sig. < OMISSIS >; immobile occupato e abitato dal Sig. < OMISSIS > e dalla sua famiglia.

##### Lotti da 2 a 15

Quota di proprietà:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Le unità immobiliari facenti parte dei Lotti da 2 a 15 sono intestate a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di piena proprietà 1/1.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

**Condizioni limitanti**

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

**Stato del possesso dei beni alla data della valutazione**

- Non conosciuto.
- In formale disponibilità del proprietario Sig. < OMISSIS >; n° 6 unità immobiliari residenziali sono date in locazione a terzi con i contratti d'affitto allegati al presente Rapporto di valutazione (v. All. 9-a, 9-b, 9-c, 9-d, 9-e, 9-f, 9-g).

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## **5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.*

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni che risulterebbe o potrebbe risultare a carico dell'acquirente.

## **6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

*Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

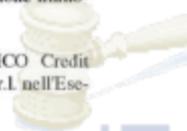
Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni non opponibile all'acquirente.

Risulta un ulteriore debito dell'esecutato di 163.405,72 € nei confronti della Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda società cooperativa di Montichiari (BS), intervenuta nell'Esecuzione Immobiliare con Ricorso del 11/01/2022.

Risulta un ulteriore debito dell'esecutato di 38.215,24 € nei confronti della Ditta GROGU SPV s.r.l. di Conegliano (TV), intervenuta tramite la sua mandataria PRELIOS Credit Solutions S.p.A. nell'Esecuzione Immobiliare con Ricorso del 16/05/2022.

Risulta un ulteriore debito dell'esecutato di 301.040,43 € nei confronti della Ditta AMCO Credit Management s.r.l. di Napoli, intervenuta tramite la sua mandataria CRIBS Credit Management s.r.l. nell'Esecuzione Immobiliare con Ricorso del 30/05/2022.

ASIE  
GIUDIZIARIE



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## 1. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”*

### **Assunzioni limitative**

*Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione*

L'individuazione del corretto valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima dovrà tener conto nella fattispecie, ai fini di un attendibile giudizio di stima, della situazione di fatto (nei suoi aspetti favorevoli o deteriori) che può riassumersi nei punti seguenti:

- agli appartamenti e le rispettive pertinenze sono ubicati in edifici che contengono altre unità immobiliari, anche di destinazione non residenziale, intestate a terzi;
- gli edifici che contengono le unità immobiliari pignorate sono di costruzione non recente, pur mostrando all'esterno e all'interno condizioni di conservazione e manutenzione di livello più che sufficiente e un grado di finitura discreto;
- gli edifici sono ubicati nella frazione Sedena del comune di Lonato del Garda; la frazione è periferica rispetto al centro storico di Lonato e non è dotata di molti servizi pubblici e privati agevolmente accessibili;
- l'unità immobiliare residenziale che costituisce il Lotto 1 risulta intestata a persone diverse dall'esecutato che ne risulta soltanto usufruttuario in quota di 1/2; tuttavia risulta che l'esecutato vi abita coi suoi parenti ed è ivi residente;
- l'unità immobiliare che costituisce il Lotto 2 è stata parzialmente ceduta in comodato d'uso senza supporto di relativo contratto;
- molte delle unità immobiliari pignorate risultano cedute in locazione a terzi in virtù di regolari contratti d'affitto, in massima parte registrati;
- i servizi sociali e logistici pubblici o privati che devono essere garantiti ai residenti per la normale gestione della vita familiare e comunitaria risultano raggiungibili e disponibili, sia pure con qualche difficoltà vista la lontananza della frazione Sedena dal centro cittadino di Lonato del Garda;
- gli appartamenti sono dotati di finiture esterne e interne di un più che sufficiente grado di conservazione e manutenzione, e non sembrano richiedere interventi urgenti di manutenzione ordinaria o straordinaria (tinteggiatura, rappezzi di fessure e intonaci, ecc.), ad eccezione di una perdita idrica che ha danneggiato i soffitti dell'appartamento sottostante (di proprietà di terzi), recentemente riscontrata nell'appartamento che costituisce il lotto 15;
- in tutti i sopralluoghi effettuati alcune unità immobiliari sono risultate non illuminate, lubrificate, chiuse e chiuse, oppure a disposizione dell'esecutato;

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

Quanto sopra elencato evidenzia che vi sono motivi e situazioni di fatto di segno opposto che devono essere tenuti in debita considerazione onde pervenire ad una corretta e attendibile valutazione di mercato rispetto alla norma.

#### **Condizioni limitative**

*Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico*

Nessuna limitazione all'incarico.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

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.

Sì

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

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

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

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

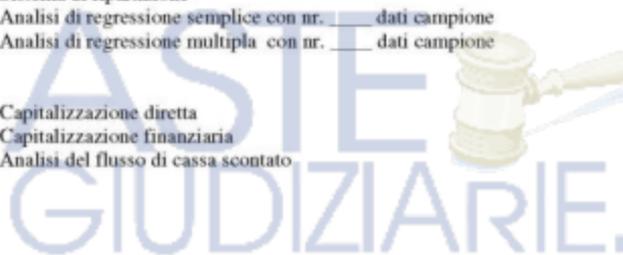
Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



**Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

## 2. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 1:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 193 - Sub. 2 - Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale totale 185 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 159 m<sup>2</sup> - Rendita 419,62 €.

il più probabile **valore in libero mercato per l'intero immobile** viene di fatto quantificato in € **353.532,00** diconsì **Euro trecentocinquantatremilacinquecentotrentadue/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

il più probabile **valore in libero mercato per l'usufrutto quota 1/2** viene di fatto quantificato in € **53.029,80** diconsì **Euro cinquantatremilaventinove/80** (vedasi analisi estimativa allegato I).

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata per l'intero immobile** (o valore a base d'asta), viene quantificato in € **311.940,00** diconsì **Euro trecentoundicimilanovecentoquaranta/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata per l'usufrutto quota 1/2** (o valore a base d'asta), viene quantificato in € **46.791,80** diconsì **Euro quarantaseimilasettecentonovantuno/80** (vedasi analisi estimativa allegato II).

### LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 2:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 193 - Sub. 9 - Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza 299 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 325 m<sup>2</sup> - Rendita 370,61 €.

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **207.795,00** diconsì **Euro duecentosettemilasettecentonovantacinque/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **175.327,20** diconsì **Euro centosettantacinquemilatrecentoventisette/20** (vedasi analisi estimativa allegato II).

### LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 3:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 505 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 16 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 19 m<sup>2</sup> - Rendita 19,83 €.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **19.650,00** diconsi **Euro diciannovemilaseicentocinquanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **16.899,00** diconsi **Euro sedicimilaottocentonovantanove/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **LOTTO 4**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 4:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 507 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale --- m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte --- m<sup>2</sup> - Rendita 298,25 €.

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **194.864,00** diconsi **Euro centonovantaquattromilaottocentosessantaquattro/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **170.506,00** diconsi **Euro centosettantamilacinquecentosei/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **LOTTO 5**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 5:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 24 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 46 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 46 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **78.693,00** diconsi **Euro settantottomilaseicentonovantatre/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **67.120,50** diconsi **Euro sessantasettemilacentoventi/50** (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **LOTTO 6**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 6:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 25 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 32 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 37 m<sup>2</sup> - Rendita 31,40 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **17.929,10** diconsi **Euro diciassettemilanovecentoventinove/10** (vedasi analisi estimativa allegato I).

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Pubblicazione o riproduzione

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **15.733,70** diconsi **Euro quindicimilasettecentotrentatre/70** (vedasi analisi estimativa allegato II ).

### **LOTTO 7**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 7:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 26 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 44 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **74.460,00** diconsi **Euro settantaquattromilaquattrocentosessanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato I ).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **63.510,00** diconsi **Euro sessantatremilacinquecentodieci/00** (vedasi analisi estimativa allegato II ).

### **LOTTO 8**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 8:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 27 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 43 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **75.242,00** diconsi **Euro settantacinquemiladuecentoquarantadue/00** (vedasi analisi estimativa allegato I ).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **64.177,00** diconsi **Euro sessantaquattromilacentosettantasette/00** (vedasi analisi estimativa allegato II ).

### **LOTTO 9**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 9:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 28 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 45 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 45 m<sup>2</sup> - Rendita 135,57 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **76.330,00** diconsi **Euro settantaseimilatrecentotrenta/00** (vedasi analisi estimativa allegato I ).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **65.105,00** diconsi **Euro sessantacinquemilacentocinque/00** (vedasi analisi estimativa allegato II ).

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

### **LOTTO 10**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 10:

Unità immobiliare I: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 29 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 2 vani - Superficie catastale totale 48 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 47 m<sup>2</sup> - Rendita 108,46 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 80.121,00** diconsi **Euro ottantamila duecentoventuno/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 68.338,50** diconsi **Euro sessantottomilaseicentossessantotto/50** (vedasi analisi estimativa allegato II).

### **LOTTO 11**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 11:

Unità immobiliare I: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 11 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 18 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 21 m<sup>2</sup> - Rendita 22,31 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 20.990,00** € (diconsi **Euro ventimilanovecentonovanta/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 18.051,40** diconsi **Euro diciottomilacinquantuno/40** (vedasi analisi estimativa allegato II).

### **LOTTO 12**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 12:

Unità immobiliare I: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 12 - Categoria A/2 - Classe 1 - Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale totale 38 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 38 m<sup>2</sup> - Rendita 69,72 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 43.570,50** diconsi **Euro quarantatremilacinquecentosettanta/50** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 37.948,50** diconsi **Euro trentasettemilanovecentoquarantotto/50** (vedasi analisi estimativa allegato II).

### **LOTTO 13**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 13:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 13 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 14 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 16 m<sup>2</sup> - Rendita 13,74 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **6.396,00** diconsi **Euro seimilatrecentonovantasei/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **5.596,50** diconsi **Euro cinquemilacinquecentonovantasei/50** (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **LOTTO 14**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 14:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 10 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 10 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup> - Rendita 9,81 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **4.720,00** diconsi **Euro quattromilasettecentoventi/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **4.130,00** diconsi **Euro quattromilacentotrenta/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

#### **LOTTO 15**

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 15:

Unità immobiliare 1: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 103 - Sub. 3 graffiata con Particella 253 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup> - Rendita 503,55 €.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **192.784,00** € (diconsi **Euro centonovantaduemilasettecentottantaquattro/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **168.686,00** € (diconsi **Euro centosessantottomilaseicentottantasei/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### 3. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 879

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.

Data rapporto valutazione: **31 ottobre 2022**

*Timbro e firma*

**Il C.T.U.**

*Dott. Ing. Lucio Baldan*

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

#### 4. **Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Atti notarili immobili pignorati (All. 3-a, 3-b, 3-c, 3-d)
4. Estratto dal Listino Immobiliare n° 1/2015 della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia per il comune di Lonato frazione Sedena
5. Estratti attuali dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel sito Internet dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Lonato frazione Sedena nella zona comprendente Via XXIV Maggio ove giacciono gli immobili oggetto di stima: destinazione residenziale (All. 5-a); destinazione produttiva (All. 5-b)
6. N° 15 Visure catastali storiche per immobile (All. 6-a, 6-b, 6-c, 6-d, 6-e, 6-f, 6-g, 6-h, 6-i, 6-j, 6-k, 6-l, 6-m, 6-n, 6-o)
7. N° 15 Planimetrie catastali (All. 7-a, 7-b, 7-c, 7-d, 7-e, 7-f, 7-g, 7-h, 7-i, 7-j, 7-k, 7-l, 7-m, 7-n, 7-o)
8. N° 2 Estratti mappa del Catasto Terreni del Comune di Lonato frazione Sedena Foglio 10 Mappale 103 (All. 8-a), Foglio 10 Mappali 137 e 193 (All. 8-b)
9. N° 7 Contratti di locazione (9-a, 9-b, 9-c, 9-d, 9-e, 9-f, 9-g)
10. Tabella 2022 Usufrutto vitalizio

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London*

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

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

*Manuale di best practice - CCS-B01 - CCS-B02*

*Manuale di buona pratica - ENIC*

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

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione