

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 852/2016



Giudice delegato:

Dr. Raffaele del Porto

### Anagrafica

Creditore precedente:

B.C.C. DEL GARDA  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI  
MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA  
Con sede in Montichiari (BS)  
Via Trieste, 62  
C.F./P.Iva 00285660171

Vice Presidente Sig. Alberto Allegri

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Paolo Loda  
Con Studio in Via Romanino, 16  
Comune di BRESCIA  
Tel + 39 030 4300  
PEC: paolo.loda@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.



Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.



**Ing. Simona Nodari**  
Via Cesare Lombroso, 42  
C.F. NDRSMN72C61B157D  
P.IVA 03496670179  
Tel 030.2403130  
Fax 030.2403130  
Mail: simona@studioingegneria3d.it  
PEC: simona.nodari@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223



**Date**

Nomina dell'esperto 21/04/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 04/05/2017

Data della consegna del rapporto di valutazione 27/03/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 04/05/2018



## Identificazione dei lotti

## LOTTO 1/3

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano primo, deposito al piano interrato e quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, nel complesso residenziale denominato "Condominio Giuliana"

Ubicazione: Via dei Romani, snc– Tremosine sul Garda (BS)

#### Identificativi catastali:

Fg. 64, mapp. 5234, sub. 505, cat. A/2, cl. 2, vani 4, RCE 206,58€ (appartamento)

Fg. 64, mapp. 5234, sub. 504, cat. C/2, cl. 1, mq 54, RCE 41,83€ (deposito)

Quota di nuda proprietà: 1/1

Diritto di nuda proprietà | 1/1

Quota di usufrutto [REDACTED]: 1/1

Diritto di usufrutto : 1/1

Divisibilità dell'immobile: l'immobile è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato della *nuda proprietà*

88'800,00 €

Più probabile valore in libero mercato dell'usufrutto

24'650,00 €

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

67'308,00 €

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

19'720,00 €

Compressivamente (nuda proprietà+usufrutto):

più probabile valore in libero mercato 113'500,00 €

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

87'028,00 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per il contesto in cui è inserito l'appartamento.

**Audit documentala e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 17

Spese condominiali arretrate X No  Si se Si vedi pagina

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami**  No  Si se Si vedi pagina 17

No  Si se Si vedi pagina 13

Si se Si vedi pagina 13

## Limitazioni

**Assunzioni limitative**       No     Si      se Si    vedi pagina

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

LOTTO 2/3

Descrizione sintetica: appezzamento di terreno agricolo

Ubicazione: Tremosine sul Garda (BS) loc. Polzone

### Identificativi catastali:

Fg 1, mapp. 3217 Porz. AA, prato, classe 1, Ha 00.13.00, reddito dominicale 4,03€, reddito agrario 3,36€  
Fg 1, mapp. 3217 Porz. AB, seminativo, classe 3, Ha 00.00.84, reddito dominicale 0,15€, reddito agrario 0,07€

Quota di piena proprietà [REDACTED] : 1/1

Diritto di piena proprietà [REDACTED] : 1/1

Divisibilità dell'immobile: l'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato 29'000,00 €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **23'200,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commercialità dell'immobile: poiché il settore agricolo è ancora in una situazione di forte crisi e conseguentemente la commercializzazione delle aree agricole ed inoltre la superficie edificabile non interessa l'intera superficie ma solo una porzione del lotto, si ritiene che l'immobile sia commercialmente poco appetibile,

## **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No  se Si vedi pagina

Conformità catastale  Si  No se Si vedi pagina

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

No  Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No X Si se Si vedi pagina 22

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **LOTTO 3/3**

Descrizione sintetica: appezzamenti di terreno di varie dimensioni e dislocati in diverse zone del territorio comunale.

Ubicazione: Tremosine sul Garda (BS)

Identificativi catastali:

Fg 1, mapp. 163, incolto prod, classe 2, Ha 00.29.10, reddito dominicale 1,35€, reddito agrario 0,30€

Fg 1, mapp. 182, bosco ceduo, classe 4, Ha 00.25.10, reddito dominicale 1,30€, reddito agrario 0,52€

Fg 1, mapp. 1791, bosco ceduo, classe 3, Ha 00.03.50, reddito dominicale 0,25€, reddito agrario 0,09€

Fg 1, mapp. 5641, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.06.40, reddito dominicale 0,40€, reddito agrario 0,13€

Fg 1, mapp. 8123, prato, classe 4, Ha 00.00.20, reddito dominicale 0,03€, reddito agrario 0,03€

Fg 1, mapp. 8237, pascolo, classe 1, Ha 00.12.00, reddito dominicale 1,55€, reddito agrario 0,93€

Fg 1, mapp. 8246, seminativo, classe 2, Ha 00.02.60, reddito dominicale 0,60€, reddito agrario 0,34€

Fg 1, mapp. 8247, seminativo, classe 2, Ha 00.00.70, reddito dominicale 0,16€, reddito agrario 0,09€

Fg 1, mapp. 8253, seminativo, classe 2, Ha 00.07.80, reddito dominicale 1,81€, reddito agrario 1,01€

Fg 1, mapp. 8254, fu d'accert, Ha 00.00.80

Fg 1, mapp. 8332, seminativo, classe 3, Ha 00.01.60, reddito dominicale 0,29€, reddito agrario 0,14€

Fg 1, mapp. 8333, seminativo, classe 3, Ha 00.03.00, reddito dominicale 0,54€, reddito agrario 0,26€

Fg 1, mapp. 8343, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.02.00, reddito dominicale 0,12€, reddito agrario 0,04€

Fg 1, mapp. 8495, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.02.90, reddito dominicale 0,18€, reddito agrario 0,06€

Fg 1, mapp. 8496, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.03.10, reddito dominicale 0,19€, reddito agrario 0,06€

Fg 1, mapp. 8541, seminativo, classe 2, Ha 00.01.10, reddito dominicale 0,26€, reddito agrario 0,14€

Quota di piena proprietà: [REDACTED] : 1/1

Diritto di piena proprietà: [REDACTED] : 1/1

Divisibilità dell'immobile: gli immobili sono divisibili.

Più probabile valore in libero mercato

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
30'197,00 €

23'290,00 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: poiché il settore agricolo è ancora in una situazione di forte crisi e conseguentemente la commercializzazione delle aree agricole, per il contesto in cui sono inserite le diverse aree e per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene che gli immobili siano commercialmente poco appetibili.

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

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina	_____
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	65
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 checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	67
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	60

### **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	_____



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
<b>LOTTO 1/3</b>		
2.	Inquadramento dell'immobile .....	9
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	13
4.2	Rispondenza catastale .....	15
4.3	Verifica della titolarità .....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	18
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	18
<b>LOTTO 2/3</b>		
2.	Inquadramento dell'immobile .....	19
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	20
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	22
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	22
4.2	Rispondenza catastale .....	24
4.3	Verifica della titolarità .....	26
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	27
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	27
<b>LOTTO 3/3</b>		
2.	Inquadramento dell'immobile .....	28
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	54
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	60
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	60
4.2	Rispondenza catastale .....	63
4.3	Verifica della titolarità .....	66
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	68
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	68
7.	Analisi estimativa .....	69
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	71
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	79
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	80
11.	Bibliografia .....	81

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

- Il giorno 04/05/2017 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dr. Raffaele Del Porto, ha incaricato la sottoscritta Ing. Simona Nodari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3223, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati agli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED].
  - Attraverso uno scambio di telefonate e di e-mail con l'Ufficio Tecnico del Comune di Tremosine, ho ricevuto in data 30/05/2017 le scansioni delle pratiche edilizie presenti in archivio intestate alla [REDACTED] e in data 12/07/2017 Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica.
  - Il giorno 07/06/2017 è stato inviato agli esecutati un telegramma per fissare la data del sopralluogo per il giorno 24/06/2017. Pertanto, alla data fissata mi sono recata in Comune di Tremosine sul Garda in Via dei Romani, snc dove era presente la [REDACTED] che mi ha permesso l'accesso sia all'appartamento che al deposito/magazzino.
  - Successivamente ho incontrato il Sig. [REDACTED] che mi ha accompagnato a visionare gli immobili pignorati a suo nome e a nome della [REDACTED].
  - A seguito del sopralluogo svolto con il [REDACTED], avendo riscontrato una serie di incongruenze tra il bene pignorato e lo stato dei luoghi, in data 25/07/2017, mi sono recata nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tremosine al fine di fare chiarezza su quanto rilevato.
  - In data 26/07/2017 è stata concessa proroga al termine del deposito di 120 giorni.
  - Poiché non è stato possibile accedere all'immobile sito a Tremosine sul Garda in Via Belvedere, 20 (identificato catastalmente al Fg 1 mapp. 1570 sub.1) che risultava occupato da altre persone in forza di una sentenza di usucapione del 2014 ma non ancora registrata alla data del pignoramento, in data 21/09/2017 veniva nominato il Custode in qualità dell'Istituto di Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V.
  - In data 30/11/2017 è stata concessa proroga al termine del deposito di ulteriori 120 giorni sino al 13/04/2018.
  - In data 14/02/2018 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa S. Bruno, ha estinto la procedura esecutiva limitatamente al bene identificato al Catasto Terreni, Fg 1 mapp. 1570 sub.1, Porz. Rur. Fp di Ha 0,00,00.

**LOTTO 1/3**



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**Localizzazione**  
  
X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA loc. PIEVE

- Frazione -  
 Località -  
 Quartiere -

X Via dei Romani

X Civico n. snc

**Zona:** residenziale, semiperiferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale e deposito/magazzino, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto
  - Tipologia immobiliare:** usato, in discreto stato di manutenzione l'appartamento, al rustico il deposito/magazzino, in condominio
  - Tipologia edilizia dei fabbricati:** complesso residenziale composto da 18 unità immobiliari denominato "Condominio Giuliana".

- ## Tipologia edilizia unità immobiliari: appartamento e deposito/magazzino.

- #### **Caratteristiche generali dell'immobile:**

## APPARTAMENTO:

- strutture in elevazione: telaio in c.a.
  - solai: in laterocemento
  - murature perimetrali: in laterizio intonacato, spessore totale compreso intonaco 30cm.
  - coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
  - divisori tra le unità: in laterizio intonacato.
  - infissi esterni: legno e vetrocamera, tapparelle in plastica.
  - infissi interni: in legno tamburato.
  - porta d'accesso: in legno
  - pavimenti: in gres nella zona giorno e notte; in ceramica nel bagno; in gres antigelivo all'esterno nella zona dei portici. Una camera presenta il pavimento in parquet.
  - rivestimenti: in ceramica.
  - impianto di riscaldamento: a radiatori in alluminio in tutti i locali. Caldaia tradizionale marca RIELLO installata all'esterno in apposito vano tecnico.
  - impianto sanitario: esistente.
  - impianto a gas: esistente a servizio del riscaldamento e della cucina.
  - impianto elettrico: esistente.
  - allaccio fognatura: esistente.
  - finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con colori tenui.
  - finiture esterne: intonaco al civile tinteggiato color verde scuro.
  - nr totale di piani del condominio: 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

**DEPOSITO:**

- murature portanti: in cemento armato.
  - divisori tra le unità: in cemento armato.
  - infissi: metallo e vetro singolo.
  - pavimento: battuto di cemento

- Dimensione:** appartamento: piccole/medie dimensioni  
deposito/magazzino: piccole dimensioni

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente: privato
- Lato venditore: privato
- Motivo acquisto: abitazione/investimento
- Intermediari: agenzie immobiliari

**Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

**Filtering:** assente

- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile stagiato

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale denominato "Condominio Giuliana" edificato a fine anni '70. L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e presenta complessivamente 18 unità immobiliari distribuite sui due piani.

All'unità immobiliare oggetto di esecuzione si accede dal lato ovest mediante una scala esterna e un terrazzo in comune con un altro appartamento.

L'ingresso avviene in un corridoio da cui è possibile accedere direttamente a una prima camera o al soggiorno con cucina a vista. Da qui si sviluppa la zona notte costituita da un'altra camera matrimoniale e un servizio igienico.

Oltre all'appartamento vi è anche un locale ad uso deposito/magazzino posto al piano interrato e avente accesso direttamente dal cortile comune posto sul lato est mediante una basculante in alluminio. Si evidenzia che il pavimento del locale è ad una quota inferiore rispetto a quello del cortile.

##### Confini

##### APPARTAMENTO

- X Nord: altra proprietà
- X Sud: altra proprietà
- X Est: corte comune
- X Ovest: corte comune

##### DEPOSITO

- X Nord: altra proprietà, corridoio comune
- X Sud: altra proprietà
- X Est: corte comune
- X Ovest: corte comune

## Consistenza

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

Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore: -

24/06/2017



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



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

## Calcolo superfici di proprietà

### APPARTAMENTO:

Superficie principale :  $m^2$  78,73

Superficie secondarie :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
BALCONE (lato est)	$m^2$ 16,11	30%
<b>Superficie commerciale APPARTAMENTO</b>	$m^2$ <b>83,56</b>	

### DEPOSITO:

Superficie principale :  $m^2$  85,93

**Superficie commerciale DEPOSITO**  $m^2$  **85,93**



## Caratteristiche qualitative APPARTAMENTO:

- Ultimo piano
- Vedute a est con scorcio del Lago di Garda
- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente e rispettano i requisiti minimi dei leggi
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso
- Riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori in alluminio
- Produzione di acqua calda sanitaria con caldaia combinata
- Impianto elettrico sottotraccia
- L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione
- L'edificio condominiale è in discrete condizioni di manutenzione



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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



#### Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco

- Concessione Edilizia n. I060 del 03/01/1975  
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata il 28/02/1978

X Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

X Fonte documentazione visionata: scansioni inviate a mezzo mail da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tremosine sul Garda

X Data verifica urbanistica: 30/05/2017

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: PGT vigente – adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 16 luglio 2012 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 28 febbraio 2013

- Convenzione Urbanistica  
 Cessioni diritti edificatori



#### Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici: i beni oggetto dell'esecuzione sono situati in un ambito territoriale definito "AR-AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – Ambiti residenziali consolidati ad alta densità AD" e normati dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli ambientali

X Vincoli paesaggistici Tutto il territorio comunale di Tremosine del Garda è ricompreso all'interno del **Parco dell'Alto Garda Bresciano** istituito con L.R. 58 del 15/09/1989 (D.Lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142, c.1, lett f).



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

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

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

  - APPARTAMENTO: è di dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato e anche la distribuzione dei locali è difforme.
  - DEPOSITO: l'unità immobiliare non è individuata nella pianta piano interrato della pratica edilizia dove sono rappresentate solo autorimesse singole ognuna dotata di una propria basculante. Indicativamente il deposito occupa lo spazio di tre autorimesse. Anche il prospetto est è difforme perché in luogo di due basculanti sono presenti due finestre alte.

Si ritiene che tali difformità siano state realizzate all'epoca della costruzione dell'immobile.

Si evidenzia che le difformità di cui sopra sono sanabili secondo le seguenti modalità:

- APPARTAMENTO: presentazione da parte di tecnico abilitato di un Permesso di Costruire in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari a € 516,00.
  - DEPOSITO: per la modifica al prospetto è necessario ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica e quindi deve essere richiesto il parere della Soprintendenza. A seguito di parere favorevole è previsto il pagamento di una sanzione pari a circa € 500,00. A seguire, per le difformità interne all'unità immobiliare, è possibile presentare un Permesso di Costruire in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari a € 516,00.

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

- No, perché X Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'obblazione sono quantificati in : € 1.532,00

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 64 Sezione - particella 5234

X Sub. 505 categoria A/2	classe 2	consistenza 4	vani	Superf. Catastale	81	mq
Rendita € 206,58 (appartamento)						

X Sub. 504 categoria C/2	classe 1	consistenza 54	mq	Superf. Catastale	61	mq
Rendita € 41,83 (deposito)						

Utilità comuni al sub 504:

Fg 64 mapp. 5234 sub. 507

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale 20/02/2017



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" 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:

- APPARTAMENTO: la distribuzione dei locali è diversa. Non è presente il ripostiglio la cui superficie ora occupata dalla cucina ed è un tutt'uno con il soggiorno.
- DEPOSITO: il locale deposito occupa anche la superficie catastalmente attribuita ad un'altra proprietà e presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

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

€ 700 (previo atto di cessione della porzione intestata ad Altra Unità Immobiliare per un importo di circa € 1'500 escluse tasse)

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.



### 4.3 Verifica della titolarità

## Inquadramento della titolarità nel ventennio

Anteriormente al ventennio, l'unità immobiliare oggetto di perizia era di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED].

### **Titolo di provenienza**

- Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

### X Usufrutto:

Sig.ra [REDACTED] : quota 1/1

Con atto di donazione stipulato in data 02/04/1999 n. 76841/12698 di rep. del Dr. L. M. D'Argenio, trascritto a Salò il 27/04/1999 ai n.ri 2203/1515, la [REDACTED], riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, ha donato al figlio [REDACTED], che ha acquisito la nuda proprietà dei beni, le unità immobiliari site a Tremosine sul Garda (BS), oggetto dell'esecuzione.

### X Nuda proprietà:

Sig. [REDACTED]: quota 1/1

Con atto di donazione stipulato in data 02/04/1999 n. 76841/12698 di rep. del Dr. L. M. D'Argenio, trascritto a Salò il 27/04/1999 ai n.ri 2203/1515, la [REDACTED], riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio, ha donato al figlio [REDACTED] che ha acquisito la nuda proprietà dei beni, le unità immobiliari site a Tremosine sul Garda (BS), oggetto dell'esecuzione.

## Condizioni limitanti

- X Servitù Come si evince dall'atto di donazione è presente una servitù a favore di passaggio pedonale attraverso la scalinata insistente sull'adiacente mapp. 8965.

- Vincoli
  - Oneri
  - Pesi
  - Gravami

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

- Libero

X Occupato:

## APPARTAMENTO: Sig.ra

DEPOSITO: è presente materiale edile probabilmente di proprietà della

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto**
  - €/anno**

- Rata
  - Durata in anni
  - Scadenza contratto
  - Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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



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

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 3'732,00.

L'amministratore di condominio, Rag.. Graziano Pedercini dello Studio Pedercini, ha comunicato a mezzo mail che:

- 1 - l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa 550,00€;
  - 2 - non sono state deliberate spese straordinarie non ancora scadute ma ogni anno viene versata una quota di circa 194,00€ quale fondo vincolato per future spese straordinarie;
  - 3 - che non vi è alcuna causa in corso attiva o passiva;
  - 4 - non risultano spese condominiali insolute nell'anno in corso o nell'anno solare precedente.

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

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il giorno 11/09/2009 ai n.ri 6273/1152 a favore della BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Montichiari (BS) in Via Trieste, 62, a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 27/08/2009 n. 121731/24413 di rep. del Dr. L.M. D'Argenio, per l'importo complessivo di € 300'000,00, capitale € 155'000,00.

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il giorno 31/07/2014 ai n.ri 4140/607 a favore della BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Montichiari (BS) in Via Trieste, 62, a garanzia della concessione di ipoteca di cui all'atto stipulato in data 04/07/2014 n. 132562/32765 di rep. del Dr. L.M. D'Argenio, per l'importo complessivo di € 120'000,00, capitale € 161'160,62.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 23/05/2016 ai n.ri 3258/2194 a favore di BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 28/07/2016 ai n.ri 4839/3298 a favore di BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA ZIAPIE.it

## LOTTO 2/3



### 2. Inquadramento dell'immobile

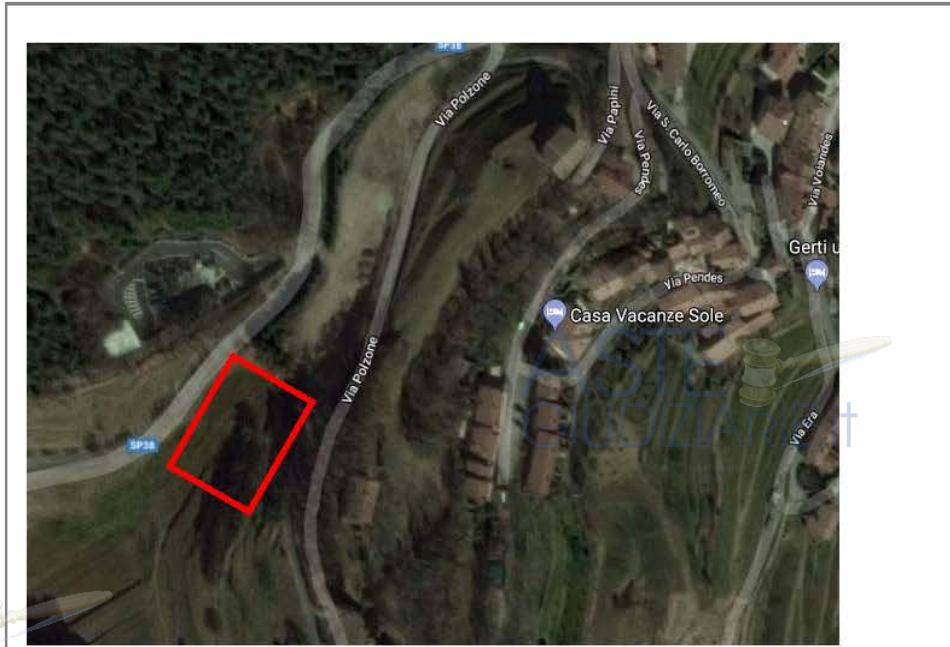
#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune TREMOSINE SUL GARDA loc. Polzone
- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: extra-urbana

Mappa geografica (fonte: Google maps)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea e arbusti di varie dimensioni. Non è stata rilevata durante il sopralluogo la presenza di costruzioni in corso o esistenti. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, una porzione dell'immobile ricade in ambito produttivo-artigianale con conseguente potenzialità edificatoria.
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno leggermente in declivio
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
  - Lato acquirente: privato/società
  - Lato venditore: società
  - Motivo acquisto: uso agricolo/investimento
  - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile stagiato

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a ovest del Comune di Tremosine del Garda in località Voiandes. Il terreno è inserito tra due strade denominate Via Polzone e la SP 38 Tremosine-Tignale. La superficie complessiva è pari a Ha 00.13.84 corrispondenti a 1384 mq. Non sono visibili recinzioni di tipo fisso. Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti "produttivi-artigianali".

##### Confini

- Nord: altra proprietà, mapp. 3139
- Sud: altra proprietà, mapp. 5928 e 5927
- Est: altra proprietà, mapp. 5924
- Ovest: SP 38

##### Consistenza

- Rilievo

- Interno ed esterno

- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:

Solo esterno

Collaboratore: -

24/06/2017

Planimetria catastale

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:**

Superficie dell'appezzamento  $m^2$  1384,00  
a cui corrisponde una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a  $m^2$  178,32 (6,15% di 2899,44mq)\*

\*Fonte: Comune di Tremosine del Garda, Ufficio Tributi. Si evidenzia quanto riportato nella mail inviatomi in data 15/03/2018: "i dati trasmessi non sono certi in quanto si è riscontrata una marcata incongruenza fra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, tale da non consentire una corrispondenza certa fra le due cartografie".



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale :-



Titoli autorizzativi esaminati :-

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: PGT vigente –adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 16 luglio 2012 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 28 febbraio 2013

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

#### Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici e ambientali:

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso parte in zona omogenea "AP – "AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE – Ambiti produttivi artigianali" normato dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte in zona omogenea "AA-AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE – Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" normato dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte in zona omogenea "TR – AMBITI DI TUTELA E RISPETTO – Fasce di rispetto stradale esterne al nuovo centro abitato" normato dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

X Vincoli paesaggistici Tutto il territorio comunale di Tremosine del Garda è ricompreso all'interno del **Parco dell'Alto Garda Bresciano** istituito con L.R. 58 del 15/09/1989 (D.Lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142, c.1, lett f)



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



### DICHIARA

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

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

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



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 1 mapp. 3217

X Porz. AA, prato, classe 1, Ha 00.13.00, reddito dominicale 4,03€, reddito agrario 3,36€

X Porz. AB, seminativo, classe 3, Ha 00.00.84, reddito dominicale 0,15€, reddito agrario 0,07€



Si precisa che nella partita catastale è riportato convenzionalmente il “foglio logico” 1, denominazione adottata in quei Comuni dove risulta ancora vigente la mappa particellare che è composta da più fogli numerici nei quali viene raffigurata ogni particella catastale contrassegnata con un numero progressivo per tutto il territorio comunale.

Nel caso in esame il numero del foglio di mappa è il n. 59

Elenco documentazione visionata

- Visura per immobile
- Estratto di mappa

Data verifica catastale: 20/06/2017 e 05/03/2018



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**



Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" 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 : €



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità nel ventennio

A seguito della morte della [REDACTED] avvenuta il 17/01/1973, la [REDACTED] divenne proprietaria dell'appezzamento di terreno individuato nel Catasto Terreni al Foglio 1, mappale 3217 di Ha 00.13.84. Il tutto come risulta dalla denuncia di successione registrata a Brescia al n. 10 Volume 1587, trascritta a Salò il 16/11/1976 ai n.ri 3486/2867.

Con tabella di variazione protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 13/03/2007 n. 24100.1/2007 (protocollo n. BS0131104), il mapp 3217 di Ha 00.13.84 foglio logico 1 è stato suddiviso nelle porzioni AA di Ha 00.13.00 e AB di Ha 00.00.84 ed altresì la porzione AA ha modificato la qualità da seminativo a prato.

#### Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

[REDACTED] : quota 1/1

Con atto di compravendita stipulato in data 09/10/2007 n. 32362/8749 di rep. della Dr.ssa M. Rega, trascritto a Salò il 29/10/2007 ai n.ri 8454/5319, la [REDACTED], ha venduto alla società. [REDACTED], l'appezzamento di terreno sito a Tremosine sul Garda (BS), oggetto dell'esecuzione.

Usufrutto:

Nuda proprietà:

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

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

X Libero

Occupato:

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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



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

In corso di indagine conoscitiva non sono emerse formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il giorno 31/07/2014 ai n.ri 4140/607 a favore della BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Montichiari (BS) in Via Trieste, 62, a garanzia della concessione di ipoteca di cui all'atto stipulato in data 04/07/2014 n. 132562/32765 di rep. del Dr. L.M. D'Argenio, per l'importo complessivo di € 120'000,00, capitale € 161'160,62.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 23/05/2016 ai n.ri 3258/2194 a favore di BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 28/07/2016 ai n.ri 4839/3298 a favore di BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA.



## LOTTO 3/3



### 2. Inquadramento degli immobili

#### TERRENO 1 (Fig 1 mapp. 163)

##### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione  
 X Provincia BRESCIA

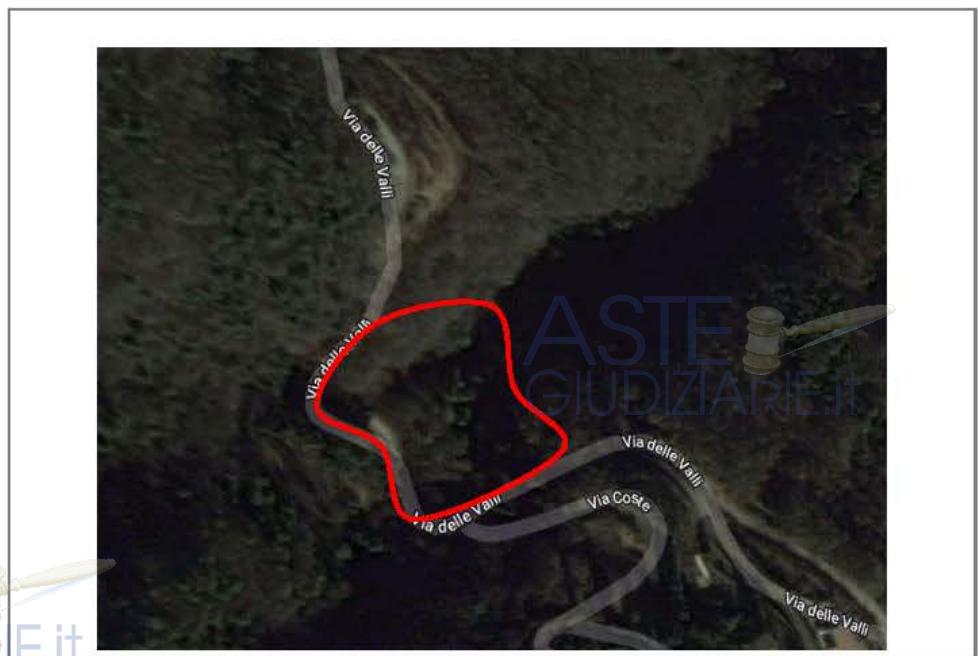
X Comune TREMOSINE SUL GARDA

- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: extra-urbana



Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti. Parte del lotto è occupato dalla sede stradale.
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno in declivio.
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
  - Lato acquirente: privato/società
  - Lato venditore: privato
  - Motivo acquisto: uso agricolo
  - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



- Lato acquirente: privato/società
- Lato venditore: privato
- Motivo acquisto: uso agricolo
- Intermediari: agenzie immobiliari

- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## TERRENO 2 (Fg 1 mapp. 182)

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune TREMOSINE SUL GARDA

Frazione -

Località -

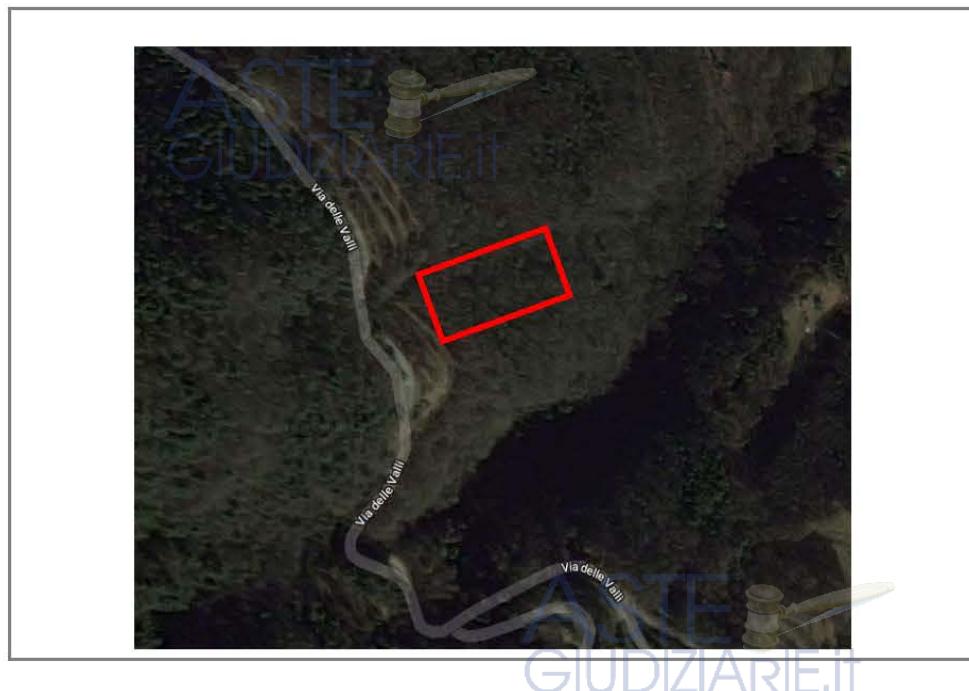
Quartiere -

Via -

Civico n. -

**Zona:** periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti.
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -

**Tipologia edilizia unità immobiliari: -**

**Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno in declivio

**Dimensione:** -

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente: privato/società

- Lato venditore: privato

- Motivo acquisto: uso agricolo

- Intermediari: agenzie immobiliari

**Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

**Filtering:** assente

**Fase del mercato immobiliare:** contrazione



### TERRENO 3 (Fg 1 mapp. 1791)

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune TREMOSINE SUL GARDA

Frazione -

Località -

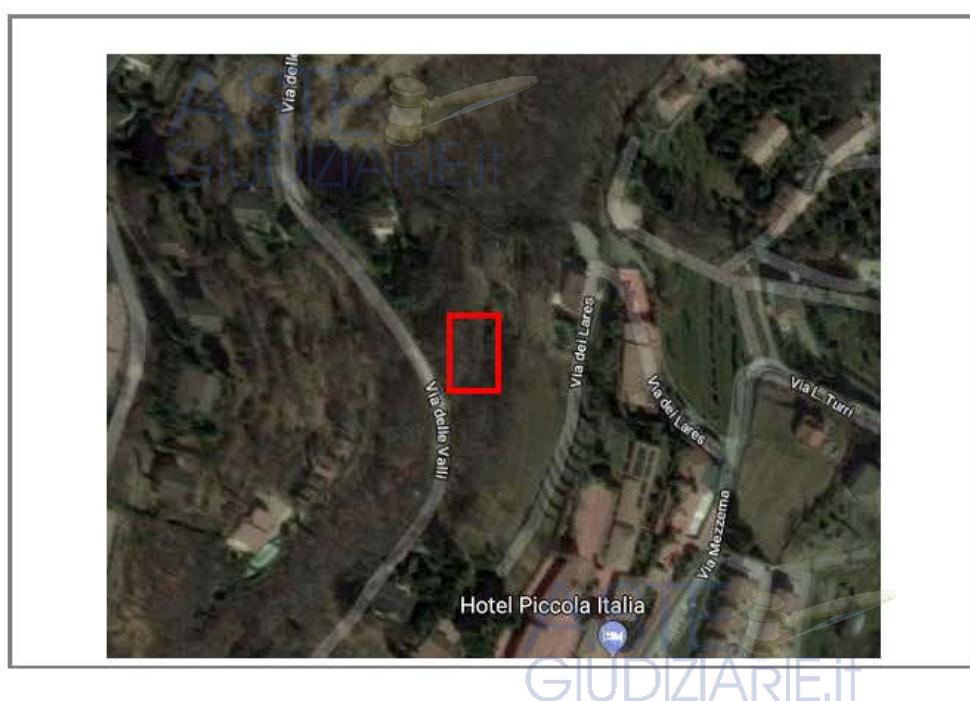
Quartiere -

Via -

Civico n. -

**Zona:** periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti.
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -

**Tipologia edilizia unità immobiliari: -**

**Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno in declivio.

**Dimensione: -**

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente: privato/società

- Lato venditore: privato

- Motivo acquisto: agricolo

- Intermediari: agenzie immobiliari

**Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

**Filtering:** assente

**Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## TERRENO 4 (Fg 1 mapp. 5641)

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

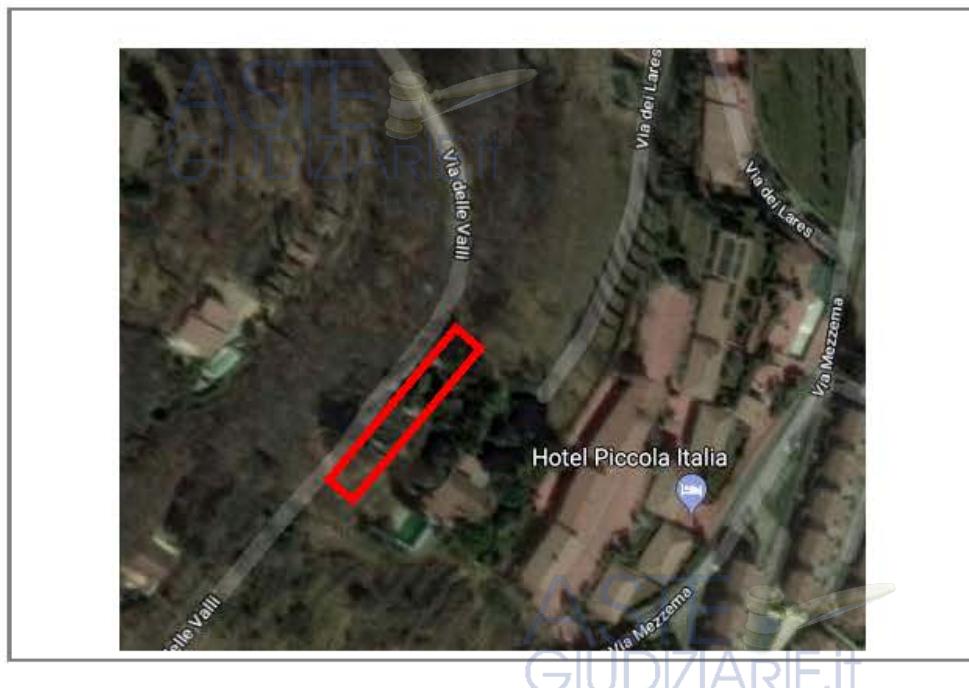
X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, una porzione dell'immobile ricade in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.
- Tipologia immobiliare:** terreno

- 
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno in lieve declivio.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: investimento
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## TERRENO 5 (Fg 1 mapp. 8123)

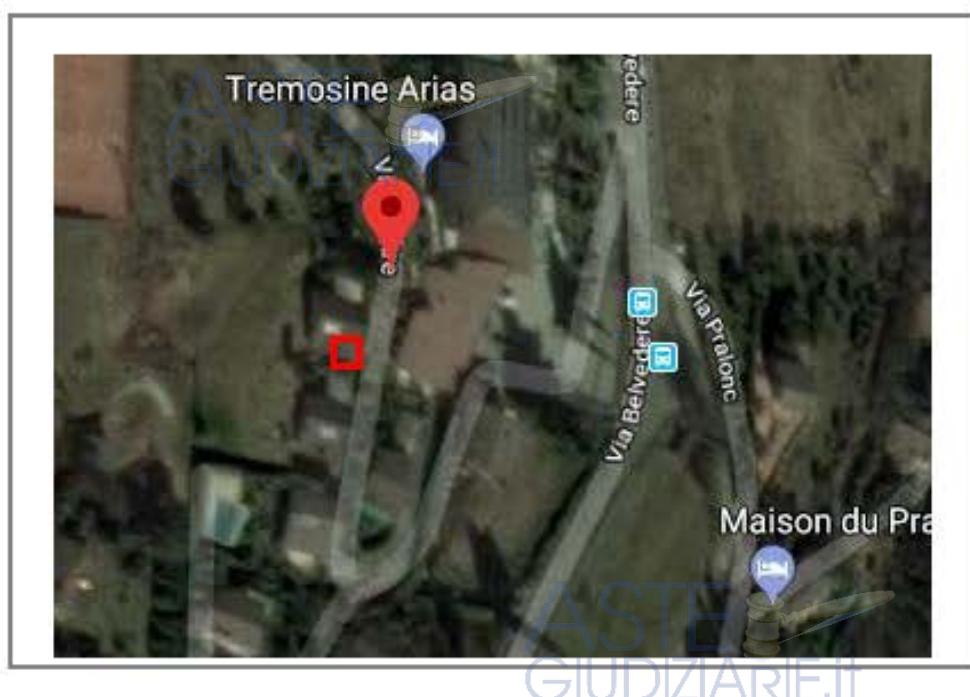
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune TREMOSINE SUL GARDA loc. ARIAS
- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

**Zona:** periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile ricade totalmente in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.
- Tipologia immobiliare:** terreno

- 
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: investimento
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



**TERRENO 6 (Fig 1 mapp. 8237)**

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

**Frazione** -

## □ Località

## Quartiere -

□ Via -

Civic on -

### Zona: periferica

### **Mappa geografica (fonte: Google maps)**



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, una porzione dell'immobile ricade in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.
  - **Tipologia immobiliare:** terreno

- 
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: agricolo/investimento
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## TERRENO 7 e 16 (Fg 1 mapp. 8246-8541)

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

Frazione -

Località -

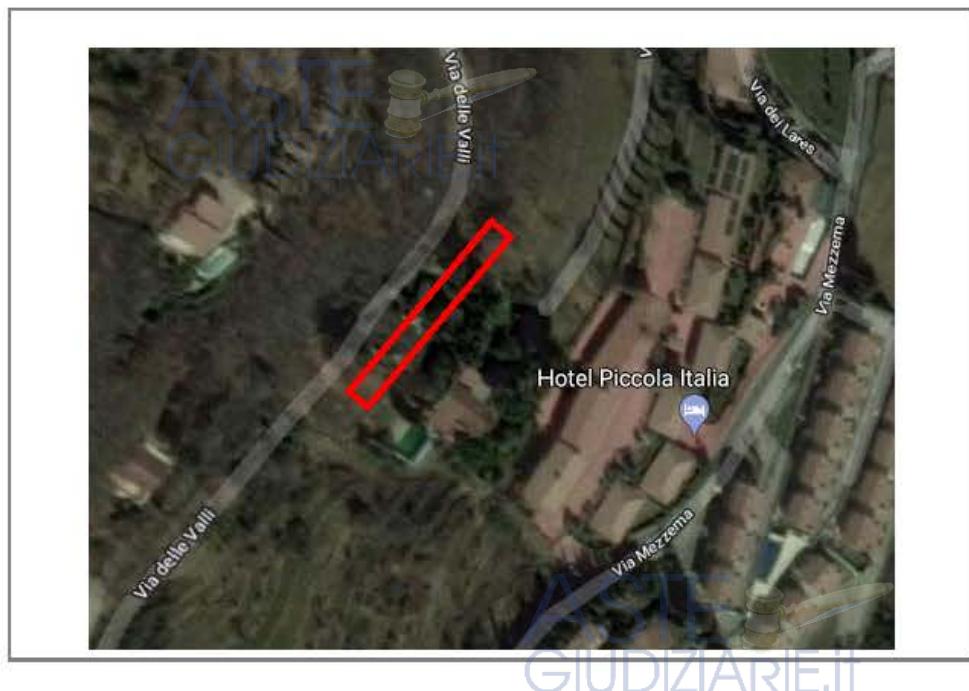
Quartiere -

Via -

Civico n. -

**Zona:** periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



**Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, una porzione dell'immobile identificato al mapp. 8246 ricade in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.

- 
- Tipologia immobiliare:** terreno
  - Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di due appezzamenti di terreno confinanti tra di loro.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: agricolo/investimento
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## TERRENO 8 (Fg 1 mapp. 8247)

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

Frazione -

Località -

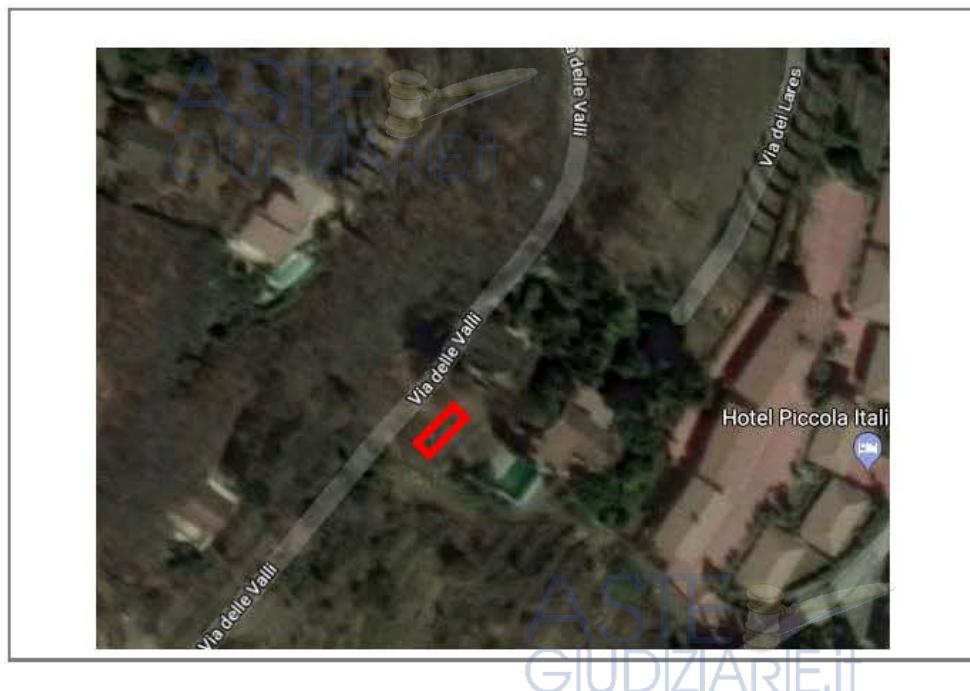
Quartiere -

Via -

Civico n. -

**Zona:** periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, una porzione dell'immobile ricade in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.
- Tipologia immobiliare:** terreno

- 
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: investimento
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## **TERRENO 9 (Fg 1 mapp. 8253)**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione**

X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- Via -
- Civico n. -

Zona: periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, una porzione dell'immobile ricade in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.
- Tipologia immobiliare:** terreno

- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
- Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno.
- Dimensione:** -
- Caratteri domanda e offerta**
  - Lato acquirente: privato/società
  - Lato venditore: privato
  - Motivo acquisto: agricolo/investimento
  - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## TERRENO 10 (Fg 1 mapp. 8254)

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

Frazione -

Località -

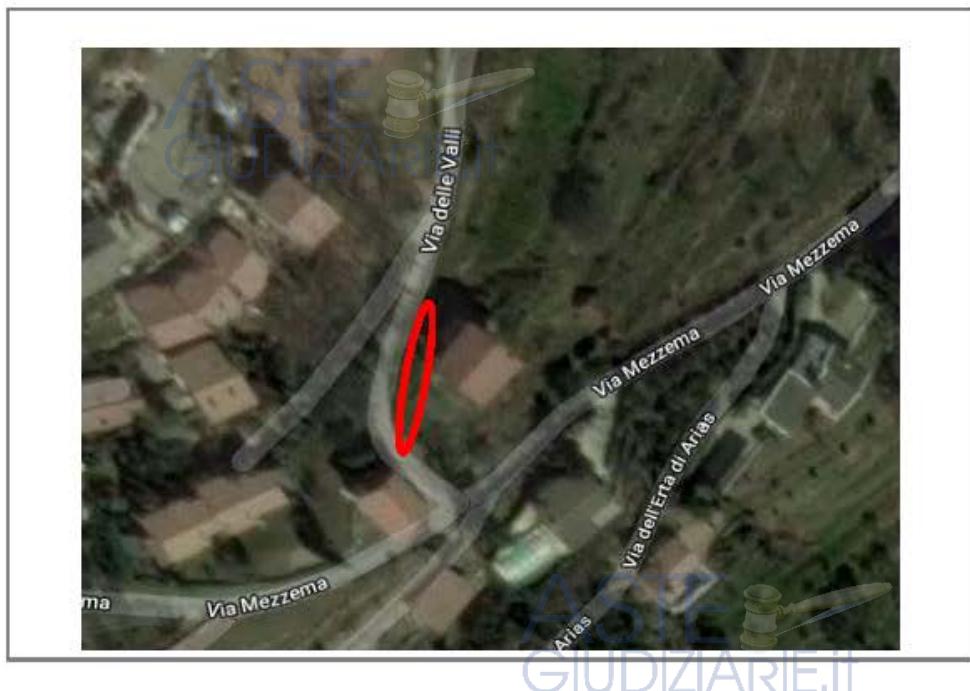
Quartiere -

Via -

Civico n. -

**Zona:** periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea e arbusti di varie dimensioni. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, l'immobile ricade totalmente in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.
- Tipologia immobiliare:** terreno

- 
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: investimento
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



**TERRENO 11-12 (Fg 1 mapp. 8332-8333)**

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## Localizzazione

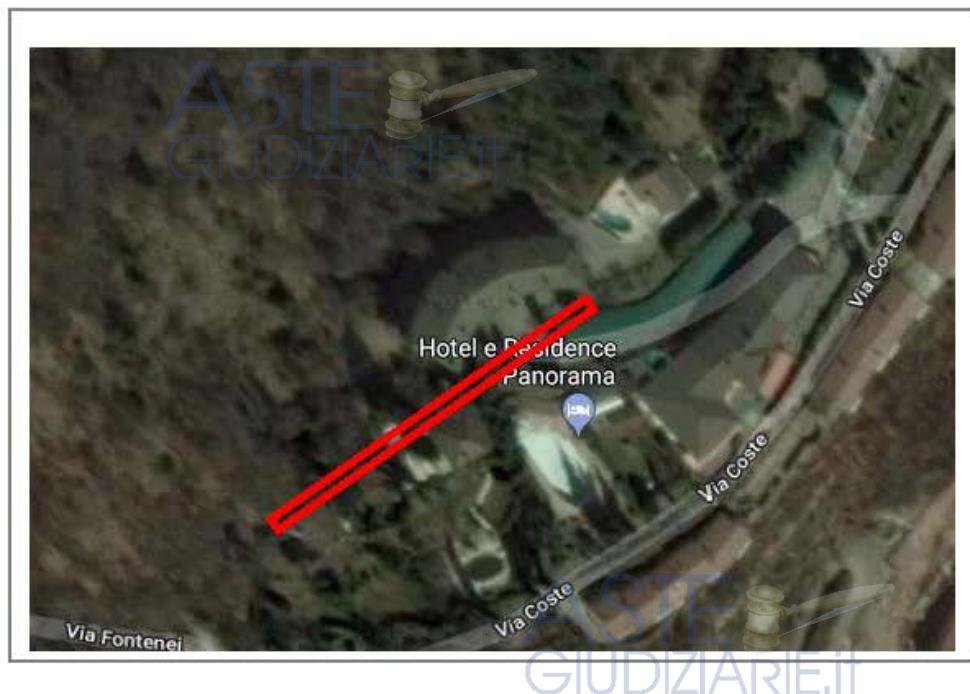
## X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

- Frazione -
  - Località -
  - Quartiere -
  - Via -
  - Civico n. -

Zona: periferica

#### **Mappa geografica (fonte: Google maps)**



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta asfaltato e in buona parte occupato dalla sede stradale. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, una porzione dell'immobile ricade in ambito residenziale con conseguente potenzialità edificatoria.
  - Tipologia immobiliare:** terreno

- 
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di due appezzamenti di terreno confinanti.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: investimento
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



### TERRENO 13 (Fg 1 mapp. 8343)

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



##### Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune TREMOSINE SUL GARDA

- Frazione -
- Località -

- Quartiere -

- Via -

- Civico n. -

**Zona:** periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea.
- Tipologia immobiliare:** terreno

- 
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -
  - Tipologia edilizia unità immobiliari:** -
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di un appezzamento di terreno.
  - Dimensione:** -
  - Caratteri domanda e offerta**
    - Lato acquirente: privato/società
    - Lato venditore: privato
    - Motivo acquisto: uso agricolo
    - Intermediari: agenzie immobiliari
  - Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
  - Filtering:** assente
  - Fase del mercato immobiliare:** contrazione



## **TERRENO 14-15 (Fg 1 mapp. 8495-8496)**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**



#### **Localizzazione**

Provincia BRESCIA

Comune TREMOSINE SUL GARDA loc. Polzone

Frazione -

Località -

Quartiere -

Via -

Civico n. -

Zona: periferica

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** attualmente il bene si presenta incolto con presenza di erba spontanea, alberi e arbusti.
- Tipologia immobiliare:** terreno
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** -

**Tipologia edilizia unità immobiliari: -**

**Caratteristiche generali dell'immobile:** trattasi di due appezzamenti di terreno confinanti tra di loro.

**Dimensione: -**

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente: privato/società

- Lato venditore: privato

- Motivo acquisto: uso agricolo

- Intermediari: agenzie immobiliari

**Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

**Filtering:** assente

**Fase del mercato immobiliare:** contrazione



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica degli immobili staggiti



##### TERRENO 1 (Fg 1 mapp. 163)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord-ovest del Comune di Tremosine del Garda lungo Via delle Valli, poco dopo lo svincolo con Via Coste in direzione nord. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esegutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca. Parte del bene è occupato dalla sede stradale di Via delle Valli.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.29.10 corrispondenti a 2910 mq.

##### TERRENO 2 (Fg 1 mapp. 182)

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord-ovest del Comune di Tremosine del Garda lungo Via delle Valli. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esegutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca. Inoltre non è stata rilevata una strada di accesso diretto all'immobile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.25.10 corrispondenti a 2510 mq.

##### TERRENO 3 (Fg 1 mapp. 1791)

Trattasi di una striscia di terreno che si sviluppa lungo Via delle Valli, poco dopo il bivio con Via dei Tulipani in direzione nord. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esegutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.03.50 corrispondenti a 350 mq.

##### TERRENO 4 (Fg 1 mapp. 5641)

Trattasi di una striscia di terreno che si sviluppa lungo Via delle Valli, nei pressi di Via dei Tulipani. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esegutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.06.40 corrispondenti a 640 mq.

Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.



##### TERRENO 5 (Fg 1 mapp. 8123)

Trattasi di una piccolissima area sita nella località Arias del Comune di Tremosine del Garda e posta lungo Via Lestre. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esegutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.00.20 corrispondenti a 20 mq.

L'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.

### **TERRENO 6 (Fg 1 mapp. 8237)**

Trattasi di un appezzamento di terreno che si sviluppa lungo Via delle Valli, poco dopo il bivio con Via dei Tulipani in direzione nord. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene eseguitato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.12.00 corrispondenti a 1200 mq.

Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.

### **TERRENO 7 (Fg 1 mapp. 8246)**

Trattasi di una striscia di terreno posta a valle di Via delle Valli, nei pressi di Via dei Tulipani. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene eseguitato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.02.60 corrispondenti a 260 mq.

Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.

### **TERRENO 8 (Fg 1 mapp. 8247)**

Trattasi di una piccola striscia di terreno posta a valle di Via delle Valli, nei pressi di Via dei Tulipani. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene eseguitato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.00.70 corrispondenti a 70 mq.

Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.

### **TERRENO 9 (Fg 1 mapp. 8253)**

Trattasi di un appezzamento di terreno che costeggia Via delle Valli, poco dopo lo svincolo con Via Mezzema direzione nord. Il bene consiste in una lingua di terra posta all'interno della recinzione che delimita la strada e che aumenta di dimensioni spostandosi verso nord.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.07.80 corrispondenti a 780 mq.

Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.

### **TERRENO 10 (Fg 1 mapp. 8254)**

Trattasi di una piccola area sita lungo Via delle Valli, poco dopo lo svincolo con Via Mezzema. Il bene consiste in una piccola lingua di terra posta all'interno della recinzione che delimita la strada e in corrispondenza di un'area ove sorge un edificio in evidente stato di abbandono di altra proprietà.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.00.80 corrispondenti a 80 mq.

L'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.

### **TERRENO 11 (Fg 1 mapp. 8332)**

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord di Via Coste e accessibile transitando dal retro dell'Hotel Residence Panoramica. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene

esecutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca. Inoltre il bene sembrerebbe essere all'interno di un'area privata e ne costituirebbe la strada di transito.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.01.60 corrispondenti a 160 mq.

Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.



#### **TERRENO 12 (Fg 1 mapp. 8333)**

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord di Via Coste e accessibile transitando dal retro dell'Hotel Residence Panoramica. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esecutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca. Inoltre il bene sembrerebbe essere all'interno di un'area privata e ne costituirebbe la strada di transito.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.03.00 corrispondenti a 300 mq.

Una porzione dell'area è edificabile con le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito residenziale.

#### **TERRENO 13 (Fg 1 mapp. 8343)**

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a ovest del Comune di Tremosine del Garda lungo Via Pra Da L'Era. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esecutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca. Inoltre non è stata rilevata una strada di accesso diretto all'immobile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.02.00 corrispondenti a 200 mq.

#### **TERRENO 14 (Fg 1 mapp. 8495)**

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord-ovest del Comune di Tremosine del Garda lungo Via delle Valli poco dopo lo svincolo con Via delle Coste in direzione nord. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esecutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca. Inoltre non è stata rilevata una strada di accesso diretto all'immobile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.02.90 corrispondenti a 290 mq.

#### **TERRENI 15 (Fg 1 mapp. 8496)**

Trattasi di un appezzamento di terreno sito a nord-ovest del Comune di Tremosine del Garda lungo Via delle Valli poco dopo lo svincolo con Via delle Coste in direzione nord. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esecutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca. Inoltre non è stata rilevata una strada di accesso diretto all'immobile.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.03.10 corrispondenti a 300 mq.

#### **TERRENO 16 (Fg 1 mapp. 8541)**

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno posto a valle di Via delle Valli nei pressi di Via dei Tulipani. Durante il sopralluogo non è stato possibile identificare chiaramente il bene esecutato poiché non vi è nulla che lo identifica in maniera univoca.

La superficie complessiva è pari a Ha 00.01.10 corrispondenti a 110 mq.

Confini

## TERRENO 1 (Fg 1 mapp. 163)

- X Nord: altra proprietà, mapp. 157
  - X Sud: Via delle Valli
  - X Est: altra proprietà, mapp. 162
  - X Ovest: altra proprietà, mapp. 5411

## TERRENO 2 (Fg 1 mapp. 182)

- X Nord: altra proprietà, mapp. 184
  - X Sud: altra proprietà, mapp. 6431
  - X Est: altra proprietà, mapp. 183
  - X Ovest: altra proprietà, mapp. 6696

### TERRENO 3 (Fg 1 mapp. 1791)

- X Nord: altra proprietà, mapp. 8238
  - X Sud: mapp. 5641
  - X Est: altra proprietà, mapp. 8249, 8540
  - X Ovest: Via delle Valli e mapp. 8237

## TERRENO 4 (Fg 1 mapp. 5641)

- X Nord: altra proprietà, mapp. 1791
  - X Sud: altra proprietà, mapp. 8253
  - X Est: altra proprietà, mapp. 8247, 8248
  - X Ovest: Via delle Valli

## TERRENO 5 (Fg 1 mapp. 8123)

- X Nord: altra proprietà, mapp. 8129
  - X Sud: altra proprietà, mapp. 8127
  - X Est: altra proprietà, mapp. 12499
  - X Ovest: mapp. 8126

## TERRENO 6 (Fg 1 mapp. 8237)

- X Nord: Via delle Valli
  - X Sud: mapp. 1791
  - X Est: altra proprietà, mapp. 5642, 8236, 8238
  - X Ovest: Via delle Valli

## TERRENO 7 (Fg 1 mapp. 8246)

- X Nord: mapp. 8541
  - X Sud: altra proprietà, mapp. 8253
  - X Est: altra proprietà, mapp. 8243, 1789
  - X Ovest: mapp. 8247, altra proprietà mapp. 8248

## TERRENO 8 (Fg 1 mapp. 8247)

- X Nord: altra proprietà, mapp. 8248
  - X Sud: mapp. 8253
  - X Est: mapp. 8246
  - X Ovest: mapp. 5641

**TERRENO 9 (Fg 1 mapp. 8253)**

- X Nord: mapp. 8246, 8247, 5641
- X Sud: mapp. 8254
- X Est: altra proprietà, mapp. 1786
- X Ovest: Via delle Valli

**TERRENO 10 (Fg 1 mapp. 8254)**

- X Nord: mapp. 8253
- X Sud: altra proprietà, mapp. 1778
- X Est: altra proprietà, mapp. 6914
- X Ovest: Via delle Valli

**TERRENO 11 (Fg 1 mapp. 8332)**

- X Nord: altra proprietà, mapp. 8322
- X Sud: altra proprietà, mapp. 12666
- X Est: altra proprietà, mapp. 8321
- X Ovest: mapp. 8333

**TERRENO 12 (Fg 1 mapp. 8333)**

- X Nord: altra proprietà, mapp. 8324
- X Sud: altra proprietà, mapp. 1966, 8334
- X Est: mapp. 8332
- X Ovest: altra proprietà

**TERRENO 13 (Fg 1 mapp. 8343)**

- X Nord: altra proprietà, mapp. 8479 e 8478
- X Sud: altra proprietà, mapp. 8899
- X Est: altra proprietà, mapp. 8478
- X Ovest: altra proprietà

**TERRENO 14 (Fg 1 mapp. 8495)**

- X Nord: Via delle Valli
- X Sud: altra proprietà, mapp. 8493
- X Est: mapp. 8496
- X Ovest: altra proprietà, mapp. 8347

**TERRENO 15 (Fg 1 mapp. 8496)**

- X Nord: Via delle Valli
- X Sud: altra proprietà, mapp. 8494
- X Est: altra proprietà, mapp. 8222 e 8621
- X Ovest: mapp. 8495

**TERRENO 16 (Fg 1 mapp. 8541)**

- X Nord: altra proprietà, mapp. 8250
- X Sud: mapp. 8246
- X Est: altra proprietà, mapp. 8244
- X Ovest: altra proprietà, mapp. 8248, 8540

## Consistenza

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

Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore: -

24/06/2017



# Criterio di misurazione

- X Planimetria catastale

  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

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

## Calcolo superfici di proprietà:

TERRENO 1 (mapp. 163)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	2910,00
TERRENO 2 (mapp. 182)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	2510,00
TERRENO 3 (mapp. 1791)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	350,00
TERRENO 4 (mapp. 5641)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	640,00***
TERRENO 5 (mapp. 8123)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	20,00
TERRENO 6 (mapp. 8237)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	1200,00
a cui corrisponde un Volume Massimo edificabile pari a 70,37 m <sup>3</sup> (17,46% di 403,05 m <sup>3</sup> )			***
TERRENO 7 (mapp. 8246)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	260,00***
TERRENO 8 (mapp. 8247)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	70,00***
TERRENO 9 (mapp. 8253)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	780,00***
TERRENO 10 (mapp. 8254)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	80,00***
TERRENO 11 (mapp. 8332)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	160,00***
TERRENO 12 (mapp. 8333)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	300,00***
TERRENO 13 (mapp. 8343)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	200,00
TERRENO 14 (mapp. 8495)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	290,00
TERRENO 15 (mapp. 8496)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	310,00
TERRENO 16 (mapp. 8541)	Superficie dell'appezzamento	m <sup>2</sup>	110,00

*\* Fonte: Comune di Tremosine del Garda, Ufficio Tributi. Si evidenzia quanto riportato nella mail inviatomi in data 15/03/2018: “i dati trasmessi non sono certi in quanto si è riscontrata una marcata incongruenza fra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, tale da non consentire una corrispondenza certa fra le due cartografie”.*

\*\*\* Premesso che gli uffici preposti del Comune di Tremosine (Ufficio Tecnico e Ufficio Tributi) non hanno saputo fornire indicazioni precise riguardo l'incidenza della porzione ricadente in ambito residenziale, che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e gli elaborati tecnici che costituiscono il PGT, che non è stato svolto un rilievo topografico per non aggravare ulteriormente i costi, tutto ciò premesso non è possibile, in questa sede, quantificare la potenzialità edificatoria del bene. Di conseguenza è stato attribuito al bene il solo valore agricolo.

## Superficie TOTALE



**m<sup>2</sup> 10'190,00**



#### 4. Audit documentale e Due Diligence

## 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale : -**

### **Titoli autorizzativi esaminati :-**

## **Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico: PGT vigente –adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 16 luglio 2012 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 28 febbraio 2013

- Convenzione Urbanistica
  - Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

## X Vincoli urbanistici e ambientali:

### TERRENO 1 (mapp 163)

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso parte in zona omogenea "INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLA VIABILITA' – Trama viaria ed urbana" e parte in zona omogenea "AA-AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE – Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" normato dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte in zona omogenea "TR – AMBITI DI TUTELA E RISPETTO – Fasce di rispetto stradale esterne al nuovo centro abitato" normato dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## TERRENO 2 (mapp. 182) - TERRENO 14 (mapp. 8495) - TERRENO 15 (mapp. 8496)

i beni oggetto dell'esecuzione sono compresi parte in zona omogenea "AA-AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE - Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" normato dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte in zona omogenea "TR - AMBITI DI TUTELA E RISPETTO - Fasce di rispetto stradale esterne al nuovo centro abitato" normato dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## TERRENO 3 (mapp 1791) - TERRENO 16 (mapp 8541)

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso in zona omogenea "AA – AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE – Aree agricole di tutela dell'abitato e/o controllo dello sviluppo urbanistico" normato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## TERRENO 4 (mapp 5641) - TERRENO 6 (mapp. 8237)

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso in parte zona omogenea "AR – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – Ambiti residenziali consolidati a rada densità" normato dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte in zona omogenea "AA – AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE – Aree agricole di tutela

dell'abitato e/o controllo dello sviluppo urbanistico" normato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### TERRENO 5 (mapp 8123)

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso in zona omogenea "AR – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – Ambiti residenziali consolidati a bassa densità" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### TERRENO 7 (mapp 8246) - TERRENO 8 (mapp 8247) - TERRENO 9 (mapp 8253)

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso in parte zona omogenea "AR – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – Ambiti residenziali consolidati a media densità" normato dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione e parte in zona omogenea "AA – AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE – Aree agricole di tutela dell'abitato e/o controllo dello sviluppo urbanistico" normato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### TERRENO 10 (mapp 8254)

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso in zona omogenea "AR – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – Ambiti residenziali consolidati a media densità" normato dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### TERRENO 11 (mapp 8332) – TERRENO 12 (mapp. 8333)

i beni oggetto dell'esecuzione sono compresi parte in zona omogenea "INFRASTRUTTURE E SISTEMA DELLA VIABILITÀ – Trama viaria ed urbana" e parte in zona omogenea "AR – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – Ambiti residenziali consolidati a bassa densità" normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione

#### TERRENO 13 (mapp 8343)

il bene oggetto dell'esecuzione è compreso in zona omogenea "AA-AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE – Aree agricole di rispetto dell'abitato e/o tutela degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" normato dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- X Vincoli paesaggistici      **Tutto il territorio comunale di Tremosine del Garda è ricompreso all'interno del Parco dell'Alto Garda Bresciano istituito con L.R. 58 del 15/09/1989 (D.Lgs 42/2004 Parte terza, titolo I, art. 142, c.1, lett f).**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

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

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

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

### Note



## 4.2 Rispondenza catastale

Premesso che nella partita catastale è riportato convenzionalmente il “foglio logico” 1, denominazione adottata in quei Comuni dove risulta ancora vigente la mappa particolare che è composta da più fogli numerici nei quali viene raffigurata ogni particella catastale contrassegnata con un numero progressivo per tutto il territorio comunale, per i beni oggetto di esecuzione immobiliare si ha la seguente identificazione catastale:

- Fg 1 mapp. 163

incolto prod, classe 2, Ha 00.29.10, reddito dominicale 1,35€, reddito agrario 0,30€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 182

bosco ceduo, classe 4, Ha 00.25.10, reddito dominicale 1,30€, reddito agrario 0,52€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 1791

bosco ceduo, classe 3, Ha 00.03.50, reddito dominicale 0,25€, reddito agrario 0,09€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 5641

incolto produttivo, classe 1, Ha 00.06.40, reddito dominicale 0,40€, reddito agrario 0,13€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8123

prato, classe 4, Ha 00.00.20, reddito dominicale 0,03€, reddito agrario 0,03€

Il numero del foglio di mappa è il n. 67

- Fg 1 mapp. 8237

pascolo, classe 1, Ha 00.12.00, reddito dominicale 1,55€, reddito agrario 0,93€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8246

seminativo, classe 2, Ha 00.02.60, reddito dominicale 0,60€, reddito agrario 0,34€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8247

seminativo, classe 2, Ha 00.00.70, reddito dominicale 0,16€, reddito agrario 0,09€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8253

seminativo, classe 2, Ha 00.07.80, reddito dominicale 1,81€, reddito agrario 1,01€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64



- Fg 1 mapp. 8254

fu d'accert, Ha 00.00.80

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8332

seminativo, classe 3, Ha 00.01.60, reddito dominicale 0,29€, reddito agrario 0,14€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8333

seminativo, classe 3, Ha 00.03.00, reddito dominicale 0,54€, reddito agrario 0,26€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8343

incolto produttivo, classe 1, Ha 00.02.00, reddito dominicale 0,12€, reddito agrario 0,04€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8495

incolto produttivo, classe 1, Ha 00.02.90, reddito dominicale 0,18€, reddito agrario 0,06€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8496

incolto produttivo, classe 1, Ha 00.03.10, reddito dominicale 0,19€, reddito agrario 0,06€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64

- Fg 1 mapp. 8541

seminativo, classe 2, Ha 00.01.10, reddito dominicale 0,26€, reddito agrario 0,14€

Il numero del foglio di mappa è il n. 64



Elenco documentazione visionata:

- Visura per immobile
- Estratto di mappa

Data verifica catastale: 20/06/2017 e 05/03/2018

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



## DICHIARA

- X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per gli appezzamenti di terreno individuati al Fg 1 mapp. 163, 182, 1791, 5641, 8343, 8495, 8496.
  - X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per gli appezzamenti di terreno individuati al Fg 1 mapp. 8123, 8237, 8246, 8247, 8253, 8254, 8332, 8333, 8541 per le seguenti motivazioni:  
per quanto è stato possibile rilevare in fase di sopralluogo gli appezzamenti di terreno hanno destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle dichiarate.

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

€ 100,00/pratica

### Note



#### 4.3 Verifica della titolarità

##### Inquadramento della titolarità nel ventennio

###### **TERRENO 1-2 (Fg 1 mapp. 163 - 182)**

Con decreto emesso dal Pretore di Salò il 23/10/1985 n. 346, trascritto a Salò il 03/06/1987 ai n.ri 2144/1609, il Sig. [REDACTED] ha usucapito, tra l'altro, la piena proprietà degli appezzamenti di terreno e del fabbricato rurale siti nel Comune di Tremosine e individuati nel Catasto Terreni al Fg 1 mapp. 163, 182 e 1570/1.

###### **TERRENI 13 - 14 - 15 (Fg 1 mapp. 8343, 8495 e 8496)**

Con atto di compravendita in data 08/03/1975 n. 23564/7875 di rep. del Notaio Dr. G.A. Bonardi, registrato a Salò il 12/03/1975 al n. 702, trascritto a Salò il 17/03/1975 ai n.ri 768/643, i [REDACTED], ognuno per le proprie ragioni e competenze ed insieme per l'intero, hanno venduto al [REDACTED], che ha acquistato, tra l'altro, la piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Tremosine e individuati nel Catasto Terreni con i mapp. 8343, 8347 foglio logico 1, quest'ultimo corrispondente, tra l'altro, ai mapp. 8495 e 8496 foglio logico 1.

###### **TERRENO 5 (Fg 1 mapp. 8123)**

Con atto di compravendita in data 28/01/1970 n. 11051/3486 di rep. del Notaio Dr. G.A. Bonardi, registrato a Salò il 30/01/1970 al n. 2014, trascritto a Salò il giorno 04/02/1970 ai n.ri 337/284, il [REDACTED] ha venduto al [REDACTED], che ha acquistato la piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Tremosine e individuati nel Catasto terreni con i mapp. 1858/b e 18597b, poi, tra l'altro, particella metallica 7745, corrispondente nel Catasto Terreni, tra gli altri, al mappale 8123 foglio logico 1.

###### **TERRENO 3 - 4 - 6 - 7-8 -16 (Fg 1 mapp. 1791 – 5641 – 8237 - 8246 –8247 - 8541)**

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 26/10/2004 n. 22645/5053 di rep. della Dott.ssa M. Rega, trascritta a Salò il 18/11/2004 ai n.ri 8076/4933, il [REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED] che ha acquistato la piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Tremosine e individuati nel Catasto Terreni ai mapp. 1791, 5641, 8237, 8246, 8247, 8541 foglio logico 1.

###### **TERRENO 9-10 (Fg 1 mapp. 8253 - 8254)**

Con atto di compravendita in data 09/12/1976 n. 26530/9134 di rep. del Dr. G.A. Bonardi, registrato a Salò il 09/12/1976 al n. 4241, trascritto a Salò il giorno 20/12/1976 ai n.ri 3948/3235, il [REDACTED] ha venduto al [REDACTED] che ha acquistato la piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Tremosine e individuati nel Catasto Terreni con i mapp. 8253, 8254 foglio logico 1.

###### **TERRENO 11-12 (Fg 1 mapp. 8332 - 8333)**

Con atto di compravendita in data 19/12/1974 n. 23093/7677 di rep. del Dr. G.A. Bonardi, registrato a Salò il 23/12/1974 al n. 3982, trascritto a Salò il giorno 09/01/1975 ai n.ri 69/66, la [REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED] gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Tremosine e individuati nel Catasto Terreni con i mapp. 8332, 8333 foglio logico 1.

Il giorno 23/06/2012 è deceduto il [REDACTED] come da denuncia di successione registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Salò il 17/06/2013 al n. 461 Volume 9990, trascritta a Salò il 23/08/2013 ai n.ri 5043/3639 e dalla denuncia integrativa registrata alla medesima Agenzia delle Entrate il 25/06/2013 al n. 485 Volume 9990, trascritta a Salò il 02/09/2013 ai n.ri 5124/3710, rettificata con nota in data 03/09/2013 ai n.ri 5131/3715, lasciando a succedergli il coniuge Sig. [REDACTED] e i figli [REDACTED], sia in forza di testamento

olografo pubblicato con verbale in data 18/07/2012 n.ri 128553/29573 di rep. del Notaio Dr. L.M. D'Argenio, trascritto a Salò il 10/08/2012 ai n.ri 5024/3660, sia per legge.

In forza delle predette disposizioni testamentarie, gli appezzamenti di terreno siti in comune di Tremosine sul Garda, individuati nel Catasto Terreni con i mapp. 1791, 5641, 8237, 8246, 8247, 8541 foglio logico 1, sono stati attribuiti in piena proprietà al [REDACTED], mentre gli ulteriori appezzamenti di terreno siti nel medesimo Comune e individuati nel Catasto Terreni con i mapp. 163, 182, 1570/1, 8123,

8253, 8254, 8332, 8333, 8343, 8495 e 8496 foglio logico 1, sono stati attribuiti per legge in eguale misura, ossia per quota indivisa pari a 1/3 (un terzo) ciascuno ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] avendo il coniuge [REDACTED] rinunciato all'eredità con atto stipulato in data 03/06/2013 n. 130436/31045 di rep. del Dr. L.M. D'Argenio, trascritto a Salò il 18/06/2013 ai n.ri 3614/2619.

Con atto stipulato in data 03/06/2013 ai n.ri 130439/31048 di rep. del Notaio Dr. L.M. D'Argenio, trascritto a Salò il 24/06/2013 ai n.ri 3738/2700, il [REDACTED] ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta del defunto padre [REDACTED].

#### **Titolo di provenienza**

X Quota di proprietà: intera e così suddivisa:

Sig. ARIASI MARTIN: quota 1/1

Con atto di compravendita stipulato in data 03/06/2013 n. 130438/31047 di rep. del Dr. L.M. D'Argenio, trascritto a Salò il 24/06/2013 ai n.ri 3737/2699, il [REDACTED] ha venduto al [REDACTED], che ha acquistato, tra l'altro, sia la piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Tremosine ed individuati nel Catasto Terreni con i mapp. 1791, 5641, 8237, 8246, 8247, 8541 foglio logico 1, sia l'intera quota di comproprietà indivisa di spettanza del dante causa, pari a 1/3 (un terzo), degli ulteriori appezzamenti di terreno siti nel medesimo Comune e individuati con i mapp. 163, 182, 1570/1, 8123, 8253, 8254, 8332, 8333, 8343, 8495 e 8496 foglio logico 1.

La progressione nelle stipulazione degli atti intervenuti a rogito del Notaio L.M. D'Argenio può indurre qualche perplessità in relazione alla possibilità che il [REDACTED] possa essere subentrato per accrescimento nella quota ereditaria del fratello rinunciante Sig. [REDACTED], quantunque la cessione intervenuta con l'atto sopra riportato riportasse la testuale dizione: "Il Sig. [REDACTED] intende, con il presente atto, alienare al Sig. [REDACTED] tutto quanto ricompreso nell'eredità suddetta ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1542 e ss. del codice civile".

Usufrutto:

Nuda proprietà:

#### **Condizioni limitanti**

X Servitù

##### **TERRENO 5 (Fg 1 mapp. 8123)**

Come si evince dall'atto di compravendita è presente una servitù attiva di passaggio costituita con precedente atto del 03/11/1963 n.ri 457/191 di rep. Notaio Bonardi.

##### **TERRENO 9-10 (Fg 1 mapp. 8253 - 8254)**

Come riportato al punto 13°) dell'atto di compravendita "La parte venditrice si riserva a titolo reale e non personale per sé aventi causa e successori il diritto di transito pedonale e rotabili sul terreno oggi compravenduto e praticamente costituito da strada per l'accesso e regresso senza limiti a tutta la sua proprietà derivante dalla successione paterna in morte del [REDACTED] (apertasi il 01 dicembre 1937), e precisamente a favore della proprietà meglio descritta nell'atto 23/08/1969, numero 22046/11507 rep. Notaio Frera, registrato a Salò l'8/09/1969, al numero 1173 vol. 167, al quale le parti fanno riferimento...."

### **TERRENO 11 – 12 (Fg 1 mapp 8332 - 8333)**

Come si evince dall'atto di compravendita è presente una servitù attiva e passiva di passaggio pedonale e con rotabili costituite con precedente atto del 23/03/1973 n.ri 19332/6153 di rep. Notaio Bonardi.

- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami



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

X Libero: tutti gli immobili ad eccezione di quelli identificati al Fg 1 mapp. 163, 8332, 8333 non risultano occupati né oggetto di recenti operazioni culturali.

X Occupato:

Gli immobili identificati al Fg 1 mapp. 163, 8332, 8333 risultano essere in parte occupati da sede stradale.

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

In corso di indagine conoscitiva non sono emerse formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Ipoteca volontaria iscritta a Salò il giorno 31/07/2014 ai n.ri 4140/607 a favore della BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Montichiari (BS) in Via Trieste, 62, a garanzia della concessione di ipoteca di cui all'atto stipulato in data 04/07/2014 n. 132562/32765 di rep. del Dr. L.M. D'Argenio, per l'importo complessivo di € 120'000,00, capitale € 161'160,62.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 23/05/2016 ai n.ri 3258/2194 a favore di BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò il 28/07/2016 ai n.ri 4839/3298 a favore di BCC DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA.

## 7. 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

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

## Assunzioni limitative

Nessuna

## Condizioni limitative

Nessuna



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

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

x Si

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

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

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

## X 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
  - Sintetico-comparativo

### Finanziario

- Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato

### □ Dei costi

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare n. 2-2017 della Borsa Immobiliare di Brescia, consultato il Valore Agricolo Medio della Provincia di Brescia\* - Regione Agraria n°6, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

(\*) Il Valore Agricolo Medio, come determinato dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, è fermo al 2013, ultimo anno ad aver registrato un incremento.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1/3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 64 Sezione - Mappale 5234



Sub. 505 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani Superf. Catastale 81 mq  
Rendita € 206,58 (appartamento)

Sub. 504 categoria C/2 classe 1 consistenza 54 mq Superf. Catastale 61 mq  
Rendita € 41,83 (deposito pertinenziale)

Sup. commerciale dell'appartamento = 83,56 mq  
Valore unitario = 1'000,00 €/mq

Sup. commerciale del deposito = 85,93 mq  
Valore unitario = 350,00 €/mq

Complessivamente, il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 113'635,50 arrotondato a € 113'500,00 diconsi Euro centotredicimilacinquecento.

In base all'anno di riferimento (2018), il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà viene effettuato in riferimento all'età dell'usufruttuario (classe 1937, anni 81), fascia da 79 a 82 anni.

Nella fattispecie si hanno le seguenti percentuali:

valore usufrutto = 21,75%

valore nuda proprietà = 78,25%

Pertanto,

- il valore della *nuda proprietà* in libero mercato viene quantificato in € 88'813,75 (78,25% di € 113'500,00) arrotondato a € 88'800,00 diconsi Euro ottantottomilaottocento;
- il valore dell'*usufrutto* in libero mercato viene quantificato in 24'686,25 (21,75% di 113'500,00) arrotondato a € 24'650,00, diconsi Euro ventiquattromilaseicentocinquanta.

80% valore di mercato della <i>nuda proprietà</i>	71'040,00€
Spese irregolarità edilizie e catastali	- 3'732,00€

valore di mercato in condizioni di vendita forzata della *nuda proprietà* 67'308,00€

80% valore di mercato dell'*usufrutto* 19'720,00€

Complessivamente (nuda proprietà+usufrutto), il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 87'028,00 diconsi Euro ottantasettemilazeroventotto.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali le parti comuni del condominio.



## LOTTO 2/3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 1 Mappale 3217

Porz. AA, prato, classe 1, Ha 00.13.00, reddito dominicale 4,03€, reddito agrario 3,36€

Porz. AB, seminativo, classe 3, Ha 00.00.84, reddito dominicale 0,15€, reddito agrario 0,07€

Sup. dell'appezzamento = 1384,00 mq

a cui corrisponde una SLP massima pari a 178,32 mq (6,15% di 2899,44 mq)\*

Valore unitario = 165,00 €/mq di SLP edificabile

Complessivamente, il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 29'422,80 arrotondato a € 29'000,00 diconsi Euro ventinovemila.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 23'200,00 diconsi Euro ventotremiladuecento.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

\* Fonte: Comune di Tremosine del Garda, Ufficio Tributi. Si evidenzia quanto riportato nella mail inviatomi in data 15/03/2018: "i dati trasmessi non sono certi in quanto si è riscontrata una marcata incongruenza fra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, tale da non consentire una corrispondenza certa fra le due cartografie".

## LOTTO 3/3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

### TERRENO 1

Fg 1, mapp. 163, incolto prod, classe 2, Ha 00.29.10, reddito dominicale 1,35€, reddito agrario 0,30€

Sup. dell'appezzamento = 2910,00 mq \*\*

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 3'201,00 arrotondato a € 3'200,00 diconsi Euro tremiladuecento.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 2'560,00 diconsi Euro duemilacinquecentosessanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

\*\* Parte dell'area è occupata dalla sede stradale

### TERRENO 2

Foglio 1, mapp. 182, bosco ceduo, classe 4, Ha 00.25.10, reddito dominicale 1,30€, reddito agrario 0,52€

Sup. dell'appezzamento = 2510,00 mq

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 2761,00 arrotondato a € 2'700,00 diconsi Euro duemilasettecento.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 2'160,00 diconsi Euro duemilacentosessanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

### TERRENO 3

Fg 1, mapp. 1791, bosco ceduo, classe 3, Ha 00.03.50, reddito dominicale 0,25€, reddito agrario 0,09€

Sup. agricola dell'appezzamento = 350,00 mq

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 385,00 diconsi Euro trecentoottantacinque.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 308,00 diconsi Euro trecentootto.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

### TERRENO 4

Fg 1, mapp. 5641, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.06.40, reddito dominicale 0,40€, reddito agrario 0,13€

Sup. dell'appezzamento = 640,00 mq \*\*\*

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 704,00 arrotondato a € 700,00 diconsi Euro settecento.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 560,00 diconsi Euro cinquecentosessanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

\*\*\* Premesso che gli uffici preposti del Comune di Tremosine (Ufficio Tecnico e Ufficio Tributi) non hanno saputo fornire indicazioni precise riguardo l'incidenza della porzione ricadente in ambito residenziale, che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e gli elaborati tecnici che costituiscono il PGT, che non è stato svolto un rilievo topografico per non aggravare ulteriormente i costi, tutto ciò premesso non è possibile, in questa sede, quantificare la potenzialità edificatoria del bene. Di conseguenza è stato attribuito al bene il solo valore agricolo.

### TERRENO 5

Fg 1, mapp. 8123, prato, classe 4, Ha 00.00.20, reddito dominicale 0,03€, reddito agrario 0,03€

Sup. dell'appezzamento = 20,00 mq

a cui corrisponde (art. 27 delle NTA) un volume massimo edificabile pari a 11 mc

Valore unitario = 145 €/mc di volume edificabile

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 1'595,00 diconsi Euro millecinquecentonovantacinque.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 1'176,00 diconsi Euro millecentosettantasei.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.



## TERRENO 6

Fg 1, mapp. 8237, pascolo, classe 1, Ha 00.12.00, reddito dominicale 1,55€, reddito agrario 0,93€

Sup. edificabile dell'appezzamento = 201,06 mq

a cui corrisponde (art. 28 delle NTA) un volume massimo edificabile pari a 70,37 mc (17,46% di 403,05 mc)\*

Valore unitario = 145 €/mc di volume edificabile

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 10'203,65 arrotondato a € 10'200,00 diconsi Euro diecimiladuecento.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 8'060,00 diconsi Euro ottomilaesessanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

\*Fonte: Comune di Tremosine del Garda, Ufficio Tributi. Si evidenzia quanto riportato nella mail inviatomi in data 15/03/2018: "i dati trasmessi non sono certi in quanto si è riscontrata una marcata incongruenza fra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, tale da non consentire una corrispondenza certa fra le due cartografie".



## TERRENO 7

Fg 1, mapp. 8246, seminativo, classe 2, Ha 00.02.60, reddito dominicale 0,60€, reddito agrario 0,34€

Sup. dell'appezzamento = 260,00 mq \*\*\*

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 286,00 arrotondato a € 285,00 diconsi Euro duecentoottantacinque.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 118,00 diconsi Euro centodiciotto.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

\*\*\* Premesso che gli uffici preposti del Comune di Tremosine (Ufficio Tecnico e Ufficio Tributi) non hanno saputo fornire indicazioni precise riguardo l'incidenza della porzione ricadente in ambito residenziale, che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e gli elaborati tecnici che costituiscono il PGT, che non è stato svolto un rilievo topografico per non aggravare ulteriormente i costi, tutto ciò premesso non è possibile, in questa sede, quantificare la potenzialità edificatoria del bene. Di conseguenza è stato attribuito al bene il solo valore agricolo.



## TERRENO 8

Fg 1, mapp. 8247, seminativo, classe 2, Ha 00.00.70, reddito dominicale 0,16€, reddito agrario 0,09€

Sup. dell'appezzamento = 70,00 mq \*\*\*

Valore unitario = 1,10 €/mq



Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 77,00 diconsi Euro settantasette.

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 0,00 diconsi Euro zero.**

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

## TERRENO 9

Fg 1, mapp. 8253, seminativo, classe 2, Ha 00.07.80, reddito dominicale 1,81€, reddito agrario 1,01€

Sup. edificabile dell'appezzamento = 780,00 mq \*\*\*

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 858,00 arrotondato a € 855,00 diconsi Euro ottocentocinquantacinque.

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 584,00 diconsi Euro cinquecentoottantaquattro.**

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

\*\*\* Premesso che gli uffici preposti del Comune di Tremosine (Ufficio Tecnico e Ufficio Tributi) non hanno saputo fornire indicazioni precise riguardo l'incidenza della porzione ricadente in ambito residenziale, che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e gli elaborati tecnici che costituiscono il PGT, che non è stato svolto un rilievo topografico per non aggravare ulteriormente i costi, tutto ciò premesso non è possibile, in questa sede, quantificare la potenzialità edificatoria del bene. Di conseguenza è stato attribuito al bene il solo valore agricolo.

## TERRENO 10

Fg 1,mapp. 8254, fu d'accert, Ha 00.00.80

Sup. edificabile dell'appezzamento = 80,00 mq

a cui corrisponde (art. 26 delle NTA) un volume massimo edificabile pari a 60,00 mc

Valore unitario = 145 €/mc



Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 8'700,00 diconsi Euro ottantamilasettecento.

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 6'860,00 diconsi Euro seimilaottocentosessanta.**

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

## TERRENO 11

Fg 1, mapp. 8332, seminativo, classe 3, Ha 00.01.60, reddito dominicale 0,29€, reddito agrario 0,14€

Sup. dell'appezzamento = 160,00 mq <sup>\*\* e \*\*\*</sup>

Valore unitario = 1,10 €/mq



Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 176,00 arrotondato a € 175,00 diconsi Euro centosettantasei.

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 40,00 diconsi Euro quaranta.**

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

*\*\* Parte dell'area è occupata dalla sede stradale*

*\*\*\* Premesso che gli uffici preposti del Comune di Tresosine (Ufficio Tecnico e Ufficio Tributi) non hanno saputo fornire indicazioni precise riguardo l'incidenza della porzione ricadente in ambito residenziale, che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e gli elaborati tecnici che costituiscono il PGT, che non è stato svolto un rilievo topografico per non aggravare ulteriormente i costi, tutto ciò premesso non è possibile, in questa sede, quantificare la potenzialità edificatoria del bene. Di conseguenza è stato attribuito al bene il solo valore agricolo.*

## TERRENO 12

Fg 1, mapp. 8333, seminativo, classe 3, Ha 00.03.00, reddito dominicale 0,54€, reddito agrario 0,26€

Sup. dell'appezzamento = 300,00 mq <sup>\*\* e \*\*\*</sup>

Valore unitario = 1,10 €/mq



Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 330,00 diconsi Euro trecentotrenta.

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 164,00 diconsi Euro centosessantaquattro.**

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

*\*\* Parte dell'area è occupata dalla sede stradale*

*\*\*\* Premesso che gli uffici preposti del Comune di Tresosine (Ufficio Tecnico e Ufficio Tributi) non hanno saputo fornire indicazioni precise riguardo l'incidenza della porzione ricadente in ambito residenziale, che non vi è corrispondenza tra la mappa catastale e gli elaborati tecnici che costituiscono il PGT, che non è stato svolto un rilievo topografico per non aggravare ulteriormente i costi, tutto ciò premesso non è possibile, in questa sede, quantificare la potenzialità edificatoria del bene. Di conseguenza è stato attribuito al bene il solo valore agricolo.*

## TERRENO 13

Fg 1, mapp. 8343, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.02.00, reddito dominicale 0,12€, reddito agrario 0,04€

Sup. dell'appezzamento = 200,00 mq

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 220,00 diconsi Euro duecentoventi.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 176,00 diconsi Euro centosettantasei.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

#### TERRENO 14

Fg 1, mapp. 8495, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.02.90, reddito dominicale 0,18€, reddito agrario 0,06€

Sup. dell'appezzamento = 290,00 mq

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 319,00 arrotondato a € 315,00 diconsi Euro trecentoquindici.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 252,00 diconsi Euro duecentocinquantadue.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

#### TERRENO 15

Fg 1, mapp. 8496, incolto produttivo, classe 1, Ha 00.03.10, reddito dominicale 0,19€, reddito agrario 0,06€

Sup. dell'appezzamento = 310,00 mq

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 341,00 arrotondato a € 340,00 diconsi Euro trecentoquaranta.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 272,00 diconsi Euro duecentosettantadue.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

#### TERRENO 16

Fg 1, mapp. 8541, seminativo, classe 2, Ha 00.01.10, reddito dominicale 0,26€, reddito agrario 0,14€

Sup. dell'appezzamento = 110,00 mq

Valore unitario = 1,10 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 121,00 arrotondato a € 120,00 diconsi Euro centoventi.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 20,00 diconsi Euro venti.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali così da rendere l'immobile perfettamente commerciabile per un importo di 100,00€.

**Complessivamente, per il LOTTO 3/3:**

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 30'197,00 diconsi Euro trentamilacentonovantasette.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 23'290,00 diconsi Euro ventitremiladuecentonovanta.



## 9. Dichiarazione di rispondenza



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Ing. Simona Nodari

Iscritto all'Ordine/Albo:

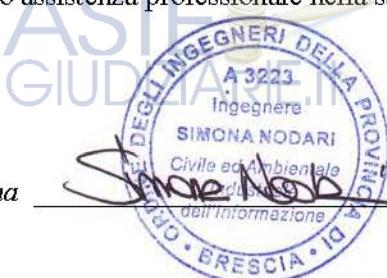
degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3223

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

## DICHIARA

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

### *Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 27/03/2018

## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione



### LOTTO 1/3

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Estratto per riassunto di matrimonio
5. Estratti degli elaborati progettuali autorizzati
6. Autorizzazione all'abitabilità
7. Estratto strumenti urbanistici vigenti: PGT e NTA (art. 25)
8. Visura per immobile
9. Visura storica per immobile
10. Planimetrie catastali

### LOTTO 2/3

1. Atti di provenienza
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA (art. 32, 40, 47)
4. Visura per soggetto
5. Estratto di mappa
6. Visura camerale storica

### LOTTO 2/3

1. Atti di provenienza
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Estratto strumenti urbanistici vigenti: NTA (art. 26, 27, 28, 32, 40, 41, 47)
4. Visura per soggetto
5. Estratto di mappa
6. Estratto per riassunto di matrimonio



## 11. 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 valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

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*

