

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902 / 2014



Creditore procedente:

Banca **HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.a.**

Esecutati:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dr.^{ssa} VINCENZA AGNESE

C.T.U.

Ing. Gianni Bassi Andreasi

RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902/2014



Creditore procedente:
Banca HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.a.

Esecutati:



Giudice dell'Esecuzione:
Dr.^{ssa} VINCENZA AGNESE

Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Gianni Bassi Andreasi, nato a Brescia il 12 marzo 1958, con studio in Botticino (BS), Via Molinetto, 51/b. Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia con il n° 465 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n° 1908.

RELAZIONE DI STIMA:

Nominato in data 29 gennaio 2015 e dopo aver prestato giuramento nell'udienza del 05 febbraio 2015, il G.E. affidava al sottoscritto il seguente quesito:

l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del valore di mercato e di quello di realizzo.

Dalla relazione dovrà inoltre risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,
4. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico,
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa,

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b - BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 - e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

2 / 55



Premessa:

Il documento preso come riferimento, per l'identificazione e la sequenza di descrizione degli immobili, é l'atto notarile denominato "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECERIA (ART. 567 – c.p.c.) redatta in data 23 dicembre 2014 in Brescia da Notaio CHIARA ZICHICHI ed allegata agli atti del procedimento.

Per ciascun immobile vengono esaminati e relazionati i quesiti del G.E., così come sono stati denominati ed elencati nel Verbale di incarico e sopra fedelmente trascritti,
(vedi pag. 2).

La documentazione, le informazioni ed i parametri di valutazione sono stati raccolti presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di **Sirmione** (BS),
- Attraverso sopralluogo sulle proprietà oggetto di stima.
- L'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale del territorio di Brescia.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio.
- La Camera di Commercio – borsa immobiliare di Brescia
- Codice delle Valutazioni Immobiliari
(edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)
- Codice della valutazione immobiliare indipendente
(Collegio Ingegneri ed Architetti)
- Indagini sui prezzi correnti degli immobili, di pari tipologia, nella località specifica e sui dintorni.



Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, vengono identificati come **singoli lotti**, qui elencati, come richiamati nella "Certificazione notarile" di cui sopra:

Lotto 1:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati – Sez. NCT

fg. 14 mapp. 83 sub. 4, Via Mazzarona n.15, p.T – area urbana di mq 120 (centoventi)

fg. 14 mapp. 83 sub. 6, Via Mazzarona n.15, p.S1-T-1 – cat. D/8

R.C. € 19.506,00 (diciannovemilacinquecentosei/00)

Lotto 2:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

fg. 5 mapp. 510 sub. 4, Piazza Giosuè Carducci, p.1 – cat. A/2 - cl. 3 - vani 5

R.C. € 865,07 (ottocentosessantacinque/07).

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 178** (v. estr. mappa allegato).

Lotto 3:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

fg. 5 mapp. 589 sub. 9, Via Antiche Mura n.4, p.T – cat. C/1 - cl. 6 – mq 46

R.C. € 2.613,27 (duemilaseicentotredici/27).

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. estr. mappa allegato).

Lotto 4:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati –

fg. 5 mapp. 589 sub. 10, Via Antiche Mura n.2, p.T -1-2 – cat. A/2 - cl. 3 – vani 4,5

R.C. € 778,56 (settecentosettantotto/56).

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. estr. mappa allegato).

Lotto 5:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

fg. 6 mapp. 81 sub. 6, Via Lecco n.27/29, p.S1-T-1-2 – cat. A/7 - cl. 4 – vani 11

R.C. € 2.954,13 (duemilanovecentocinquantaquattro/13).

Lotto 6:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

fg. 2 mapp. 17, Via Caio Valerio Catullo n.5-7, p.T -1-2 – cat. D/2

R.C. € 28.012,62 (ventottomiladodici/62)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

5 / 55



Immobile, sito nel Comune di **Sirmione**, in via Mazzarona n° 15. Situato a circa 1,5 km ad Est della penisola di Sirmione. Dista circa 3 km dal centro storico. Situato a circa 150 m a sud della statale via Verona (Padana superiore). Distante quindi poco più di 250 m dalla riva del lago. Si tratta di una ristrutturazione (anno 2004) di un cascinale, a cui sono stati aggiunti alcuni corpi di fabbrica funzionali alla nuova destinazione d'uso. L'area libera del mappale in esame, è adibita ad area parcheggio ad esclusivo servizio del fabbricato. Tale area è pavimentata in asfalto.

PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di **Sirmione**, Via Mazzarona, 15.

Attualmente censito come segue al Catasto fabbricati:

Sez. NCT (del predetto comune)

Fg. 14 - mapp. 83 sub. 4, piano T, area urbana di mq 120 (centoventi).

Fg. 14 - mapp. 83 sub. 6, Via Mazzarona n.15, p.S1-T-1 – cat. D/8

R.C. € 19.506,00 (diciannovemilacinquecentosei/00)

Confini da NCT:

lato N altra unità immobiliare, mapp. n. 231

lato E altre unità immobiliari, mappali n. 231 e 436

lato S altra unità immobiliare, mapp. N. 437

lato O via Mazzarona, (tratto identificato con i mapp. n.402 e n. 432)

PUNTO 2: Descrizione

Sito nel comune di Sirmione (BS), l'immobile insiste su un'area di pertinenza di circa 3.760 mq (tremilasettecentosessanta) (complessivi per i mappali n.83 sub 4 e n. 83 sub 6). Il terreno ha un fronte strada di circa 90 m.

La superficie coperta è di circa 1.035 mq (milletrentacinque).

Attualmente viene utilizzata una superficie adibita a parcheggio, a servizio dell'attività, che comprende anche i mappali n. 231 del Fg.14 e n. 436 del Fg. 16, (non oggetto di questa stima) che aumentano la superficie scoperta di servizio di circa 2.110 mq. Tutta l'area risulta quindi, a prima vista, un unico lotto, ma ciò non corrisponde nei fatti (vedi allegati Lotto 1 - mappa ortofoto).

La zona ad Ovest di tale appezzamento, divisa da quest'ultimo dalla via Mazzarona, è identificata come "Residenziale a media densità", con palazzine ben distanziate tra loro con verde privato. Sui lati Nord, Est e Sud, l'appezzamento in esame, confina con una zona definita dal PGT "Ambito agricolo normale". La zona risulta quindi molto aperta e tranquilla.

La distanza dal centro nuovo (zona Municipio) è di circa 1,5 km così pure dai primi servizi e negozi disponibili.

- **Esterno**

L'edificio era in precedenza una cascina agricola. La ristrutturazione è stata eseguita nell'anno 2004, per la nuova destinazione d'uso.



Il corpo originario del fabbricato, con pianta ad "L", ha mantenuto i suoi prospetti sostanzialmente invariati, in virtù anche dei vincoli edilizi posti al progetto di ristrutturazione, sia al piano terra che sul corpo del secondo piano, il quale occupa solo parzialmente la pianta del fabbricato.

Un vano interrato è posto sul lato est del fabbricato, la scala d'accesso è esterna. Vi si trovano gli impianti della centrale termica.

La rimanente superficie è costituita da un corpo di fabbrica ad un piano con pianta rettangolare e collegato al primo edificio. Ha il tetto a falde rivestito in coppi.

Il fabbricato è isolato, sul fronte ovest è allineato con il fronte strada, mentre sugli altri tre lati N-E-S si apre il grande parcheggio pavimentato con asfaltatura. Tale area come sopra descritto ingloba altri due terreni con mappali già richiamati sopra. È delimitato da recinzione solo sui lati fronte strada e sud. Gli altri confini sono aperti su terreni liberi non coltivati.

Interno

Al piano terra

L'altezza degli ambienti va dai 2,40 m per i servizi e depositi, ai 2,70 m per alcuni locali di attraversamento, ai 3,00 m negli ambienti più grandi e destinati all'intrattenimento dei clienti.

Ha una pavimentazione in parte realizzata con piastrelle di ceramica (15x15), di livello economico, per disimpegni e servizi, parte in moquette, nei locali di attesa e sale da gioco.

Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, tinteggiatura in buone condizioni. Parte delle tramezzature sono state modificate, tratti realizzati in cartongesso, hanno modificato parzialmente la disposizione degli ambienti, rispetto alle planimetrie depositate in Comune ed a quelle catastali.

Parte dei serramenti interni sono in legno con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio, vetri isolanti.

Tutti le luci esterne sono oscurate, o per contro parete interna in cartongesso, o con pannellatura d'arredo degli ambienti.

Gli ambienti, nella parte relativa all'ampliamento, sono ampi, senza tramezzature, adattati al pubblico esercizio. In alcuni punti esistono pareti mobili realizzate con vetrate intelaiate, per dividere le varie zone delle sale da gioco, sia distinguere le attività che per esigenze di separazione tra area fumatori e non fumatori.

I servizi hanno le pareti con rivestimento in piastrelle, fino ad altezza soffitto, i sanitari sono di livello medio, in buono stato di manutenzione.

Primo piano (solo sulla parte del vecchio fabbricato).

Le rampe della scala interna, d'accesso, sono rivestite in marmo chiaro.

La distribuzione rispetta le piante catastali, non sono state eseguite modifiche. Le altezze degli ambienti variano da 2,40 m a 2,70 m.



Servizi e spogliatoi sono rivestiti in piastrelle (15x15) fino ad altezza soffitto. Vi si trovano anche un locale deposito-magazzino e un locale adibito ad ufficio.

Locale centrale termica.

Ambiente rifinito con intonacatura, prende luce e ventilazione da due bocche di lupo contrapposte sui lati nord e sud.

Impianti generali

- L'impianto di condizionamento per il piano terra.
Le bocchette di distribuzione dell'impianto sono distribuite, tramite condotte nei controsoffitti, in tutti gli ambienti.
- Rete idrica comunale.
- Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.
- Impianto elettrico nuovo, adeguato secondo le normative.
- Impianti antincendio e rilevamento fumi nuovi, secondo normativa.
- Dotazione estintori secondo norme.
- L'edificio non è dotato di impianti ascensore.

Dimensioni ambienti:

L'immobile è costituito da (superfici nette):

Piano	Locali	(mq)	Coefficiente adeguamento	(mq)
	Sala slot-machine	74,30	1	74,30
	Bagno	2,80	1	2,80
	Locale deposito	24,10	1	24,10
	Atrio - attesa	23,10	1	23,10
	Portico ingresso	14,65	1	14,65
	Vano scala	12,80	1	12,80
	Locale deposito	27,00	1	27,00
	Disimpegno	12,40	1	12,40
	Vano tecnico	3,40	0,2	0,68
	1° gruppo servizi	12,10	1	12,10
	2° gruppo servizi	13,25	1	13,25
	Servizi disabili	4,50	1	4,50
	Sala gioco	628,00	1	628,00
	Sala cassa	20,00	1	20,00
	Sala slot-machine	180,00	1	180,00
	Totali	1.052,30		1.049,58
	Locale uffici	43,20	1	43,20
	Deposito e disimpegno	42,80	1	42,80
	Disimpegno	4,50	1	4,50
P.1	1° Spogliatoio e servizi	22,50	1	22,50
	2° Spogliatoio con servizi	22,65	1	22,65
	Vano tecnico	5,95	0,2	1,19
	Totali	141,60		136,84
Interr.	Locale centrale termica	28,30	0,2	5,66
	Totale ambienti	1.222,20		1.192,08

Piano	Superfici totali di piano (lorde) (mq)	Superf. ragguagliate (mq) Sup. muri reale
p. T	1.035,69	1.032,97
p. 1	180,18	175,42
p. interr.	33,30	10,66
Totali	1.249,17	1.219,05

Dove opportuno, con coefficienti di incidenza, sono state adeguate le singole superfici nette (vani accessori, locali interrati) mantenendo le superfici reali dei muri perimetrali e tramezzature. Sono state ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.



PUNTO 3: Stato di Possesso

Intestato a:

Società " " con sede , con piena ed esclusiva proprietà.

Attualmente l'immobile risulta affittato ad una società che lo utilizza per una sala da gioco (Bingo), con annessa una zona bar, e per ambienti attrezzati con slot-machine.

Con tale società è stipulato un contratto di affitto, per tutto il complesso, di 6+6 anni. Il contratto è stato sottoscritto nell'anno 2012, quindi con validità fino all'anno 2024.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):

- Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale B

"D6 - Attività commerciali direzionali"

N.T.A. P.R. (art. 38)

En Agricolo normale -

N.T.A. P.R. (art.:41, 42)

Viabilità -

N.T.A. P.R. (art. 49, 7)

Vincoli PGT:

Reticolo idrico minore

Vincolo paesaggistico sud (1987)

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate fatte salve le osservazioni richiamate nella lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Prot. Comune di Sirmione n. 0011656 del 14/08/2012) relative a:

- ripristino del colore nella tinteggiatura esterna del fabbricato,
- la richiesta di rimozione di una cappottina in polycarbonato posta sopra l'ingresso principale.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto al "Piano delle Regole" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.



PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 09 giugno 1999 ai nn. 19881/5021 a favore del "Banco di Brescia San Paolo CAB" con sede in Brescia ed a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 24 dicembre 2001 ai nn. 49667/11482 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società [REDACTED]" con sede in [REDACTED] (ipoteca iscritta in pari grado con la successiva);

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 24 dicembre 2001 ai nn. 49667/11483 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società [REDACTED]" con sede in [REDACTED] (ipoteca iscritta in pari grado con la precedente);

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 03 ottobre 2002 ai nn. 43406/9561 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società [REDACTED]" con sede in [REDACTED]

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 11 agosto 2003 ai nn. 40706/10191 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società [REDACTED]" con sede in [REDACTED]

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 01 agosto 2007 ai nn. 44553/11651 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società [REDACTED]" con sede in [REDACTED]

- Decreto di sequestro conservativo, trascritto in data 11 novembre 2010 ai nn. 46590/26885 a favore di Maestroni Diana Ettorina nata ad Alzano Lombardo il 06 luglio 1947 ed a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Ipoteca legale, iscritta in data 14 giugno 2013 ai nn. 20358/3312 a favore di "Equitalia Nord s.p.a." con sede in Milano, ed a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]



- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 10 febbraio 2014 ai nn. 4162/657 a favore del "Condominio Vittorio Veneto" con sede in Desenzano del Garda, ed a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Risultano tributi, relativi all'immobile, non versati al Comune di Sirmione, riguardanti imposte comunali (quali ICI, IMU e TASI) per un importo complessivo di € 71.662,00 - (settantunomilaseicentosessantadue/00).

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale B
"D6 Attività commerciali direzionali"
N.T.A. P.R. (art. 38)
En Agricolo normale –
N.T.A. P.R. (art.:41, 42)
Viabilità –
N.T.A. P.R. (art. 49, 7)

Vincoli PGT:
Reticolo idrico minore
Vincolo paesaggistico sud (1987)

Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- **CONCESSIONE EDILIZIA** - (Al momento non reperibile).
In sospenso un atto di Condono edilizio presso Ufficio tecnico del Comune di Sirmione (pratica edilizia N°40/COND/2004).
Presentato in data 09/12/2004 - prot. n. 21191.
Per opere di: "Chiusura porticato per nuovo locale commerciale a carattere permanente"
Risultano non effettuati versamenti per:
 - conguaglio per contributo di costruzione pari a € 12.997,23
 - sanzione ambientale pari a € 6.416,55.
 - Diritti vari d'ufficio e bolli per € 51,81 + € 32,00.(TOTALI € 19.497,59 – diciannovemilaquattrocentonovantasette/59).



- CERTIFICATO DI AGIBILITA' - (Al momento non reperibile, vedi punto precedente).

Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli uffici comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso l'uffici di Cancelleria del Tribunale e presso Associazione Notarile di Brescia.

Le prescrizioni del P.G.T. sono rispettate, fatte salve le osservazioni richiamate nella lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Prot. Comune di Sirmione n. 0011656 del 14/08/2012) relative a:

- ripristino del colore nella tinteggiatura esterna del fabbricato,
- la richiesta di rimozione di una cappottina in polycarbonato posta sopra l'ingresso principale (vedi documento allegato).

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle Norme tecniche di Attuazione del P.G.T.

Stima del valore dell'immobile

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'immobile/azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio del complesso aziendale.

Al fine di valutare l'immobile in oggetto si è reso necessario prendere visione, innanzitutto, complesso dei beni intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.

La valutazione, in definitiva, attribuisce un valore al "capitale economico" del fabbricato, dato in locazione, a mezzo del quale si opera.

La migliore dottrina economico-aziendale, quella italiana come pure quella di estrazione anglosassone, è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.

La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto delle attività a cui possono prestarsi.



Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica. Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.

Riepilogando il fabbricato è composto da (sup. ragguagliate ambienti):

- Piano terra, s.l.p. (1032,97 mq),
- Primo piano s.l.p. (175,42 mq),
- Piano interrato s.l.p. (10,66 mq),
- Un'area scoperta, di pertinenza, di 2.725,00 mq.

L'edificio, ampliato, ristrutturato ed adeguato alle disposizioni di legge in materia di sicurezza per i locali di pubblico esercizio.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del normale stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e della posizione decentrata, a sud della strada Statale Padana superiore, parametro di riferimento molto considerato per le valutazioni di tutte le tipologia immobiliari della zona, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - € 1.750,00 al mq.

Valore massimo - € 2.200,00 al mq

Si sono ritenuti congrui valori di riferimento come sotto distinti, cioè per porzioni di fabbricato con diverse caratteristiche.

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.275,55 mq (milleduecentosettantacinque/55) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari - Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

Fabbricato:

Per la sua valutazione si ritiene opportuno differenziare i due corpi di fabbrica ben identificabili per tipologia e caratteristiche dei rispettivi ambienti:

- 1) Vecchio fabbricato (corpo cascina esistente), (piani: T- P1- S1)
- 2) Corpo ampliamento, fabbricato ad un piano, pianta rettangolare, ambiente unico (piano T).

Corpo 1:

€/m² 2.000,00 (duemila/00) per complessivi m² 391,05 convenzionali (trecentonovantuno/05) compresi i muri, pari a € 782.100,00 (settecentoottantaduemilacenti/00).



Corpo 2:

€/m² 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00) per complessivi m² 828,00 convenzionali (ottocentoventotto/00) compresi i muri, pari a € 1.449.000,00 (unmilionequattrocentoquarantanove/00).

Area scoperta:

All'area scoperta di pertinenza, adibita a parcheggi pari a 2.725,00 mq, viene attribuito un valore:

- per i primi 25 mq, il 10% di 2.000 €/mq, pari a 200 €/mq,
- alla rimanente parte si attribuisce un valore del 2% dello stesso, pari ad €/mq 40,00,

per un valore totale di € 113.000,00 (centotredicimila/00).

Valore reddituale

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, i ricavi annuali forniscono un valore medio di € 60.000,00 circa, considerando un tasso di attualizzazione del 4,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 1.333.000,00 (unmilione trecentotrentatre /00).

Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore att. Reddituale / 2 = € 1.838.550,00 che si arrotonda per difetto ad € 1.838.000,00.

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale del complesso [REDACTED] è quantificabile in € 1.838.000,00 (unmilioneottocentotrentoottomila/00).

Lotto 1: mappali, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappali	Valore immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quote (€)
14	83 subb. 4 e 6	1.838.000,00	Locato a società commerciale	1/1 p.p.	1.838.000,00
Totale					1.838.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

16 / 55



PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di **Sirmione**, Piazza Giosuè Carducci.
Attualmente censito come segue al Catasto fabbricati:
(del predetto comune)

Fg. 5 - mapp. 510 sub. 4, Piazza Giosuè Carducci, p.1 – cat. A/2 -
cl. 3, vani 5 - R.C. € 865,07 (ottocentosessantacinque/07)

Confini da estratto. mappa:

lato N/O - altra proprietà,

lato N/E - vano scala comune e via Vittorio Emanuele,

lato S/E - Piazza Giosuè Carducci,

lato S/O - Piazza Giosuè Carducci.

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali
del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 178** (v. allegato).

Il mappale (n. 176) indicato sui dati di progetto, per "l'inserimento di balconi", e sul
conseguente "Permesso di costruire con contributo" rilasciato dal Comune di
Sirmione (Prat. Edilizia n. 142/05/2005 – non allegata) non è corretto, per un'errata
lettura ed interpretazione dall'estratto mappa della zona.

PUNTO 2: Descrizione

Immobile, sito nel Comune di **Sirmione**, in Piazza Giosuè Carducci,
nel centro storico.

E' costituito da un appartamento al primo piano di un fabbricato a
quattro piani fuori terra. L'appartamento occupa una metà del piano.

Ha l'ingresso sulla via principale del centro storico, via V. Emanuele, la
quale si sviluppa fino alla zona del promontorio della penisola.

- **Esterno**

L'edificio è a quattro piani fuori terra. E' formato da due corpi di
fabbrica, posti in aderenza, con differenti altezze di piano.

Si presenta isolato, non ha lati in aderenza con altri edifici. Crea quindi,
di fatto, i due vicoli di accesso a Piazza Giosuè Carducci che si apre
da tale fabbricato fino al fronte lago.

Il prospetto nord-est si affaccia su via Vittorio Emanuele.

Con corpo a pianta non regolare e poligonale. Tetto a falde con
copertura in coppi. I prospetti presentano discontinuità ai vari piani.

Il piano terra è prevalentemente adibito a locali commerciali.

Al piano primo e secondo si presentano dei balconi, il terzo piano ha
rientranze di facciata e terrazza a tasca. L'appartamento, in esame, è
raggiungibile dal vano scala interno. L'immobile non è corredato da
ascensore.

Interno piano primo

Il vano scala d'accesso è abbastanza ampio, la scala è rivestita in
marmo chiaro, con un'unica rampa sagomata nella parte iniziale con
una curva con gradini a piede d'oca.



L'ingresso ed il pianerottolo d'arrivo sono pavimentati con breccia di marmo posata ad "opera incerta".

La porta d'ingresso è in legno laccato bianco a pannello liscio.

L'altezza degli ambienti è di 3,00m.

Ha una pavimentazione in parte realizzata con tipo parquet steso a fogli, nell'ingresso, nel soggiorno e nelle camere. Le piastrelle di ceramica (25x25), sono in cucina e nel servizio,

Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, non liscio, con tinteggiatura in buone condizioni.

I serramenti interni sono in legno con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio verniciato, vetri isolanti per le camere, il servizio e la cucina. In soggiorno le tre finestre, ad arco, affiancate hanno serramenti con telaio in legno e vetri doppi, costituiscono quasi una sorta di vetrata con affaccio su piazza G. Carducci e con vista sul lago.

Gli ambienti sono abbastanza ampi, con buona metratura.

La finestratura è buona, permette di avere vista da tutti i lati dell'appartamento.

La cucina è abitabile, con piastrellatura in ceramica sulla parete attrezzata, fino ad un'altezza di 1,70 m.

Il servizio è dotato di sola doccia, i sanitari son di buon livello, il rivestimento delle pareti, in piastrelle di ceramica, arriva a 1,70 m.

Impianti

- *L'impianto di riscaldamento è autonomo, allacciato alla rete comunale. I termosifoni degli ambienti sono ad elementi in alluminio in alcuni ambienti ed in ghisa nelle camere.*
 - *Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.*
 - *Rete idrica comunale.*
 - *Impianto elettrico secondo standard a norma.*
 - *Installato impianto di condizionamento.*
 - *L'edificio non è dotato di impianti ascensore.*
-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dimensioni ambienti:

L'appartamento è costituito da (superfici nette):

Piano	Locali	(mq) effettivi	Coeff. adeguamento	(mq)
1	Ingresso – disimpegno	12,03	1	12,03
	Cucina	16,87	1	16,87
	Soggiorno	27,14	1	27,14
	Camera	17,37	1	17,37
	Camera	16,84	1	16,84
	Bagno	5,50	1	5,50
	Balconi (n. 2)	2,10	0,25	0,52
Totale ambienti		97,85		96,27
La superficie lorda		117,37		115,79

Superficie commerciale: mq 115,79

Dove opportuno, sono state adeguate le singole superfici reali (balconi) con coefficienti di riduzione e si sono ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

PUNTO 3: Stato di Possesso

Intestato a:

[Redacted Name], piena ed esclusiva proprietà.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal proprietario.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):

- *Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.*
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:
Ambito territoriale A - "Centro storico"

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.



Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto al Piano delle regole delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 01 aprile 2010 ai nn. 13364/3207, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", con sede in Siena, ed a carico di [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico di [REDACTED];
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico di [REDACTED];

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- o **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A

"A - Centro storico"

N.T.A. P.R. (artt. 15, 17,18, 20, 50 ,60)

Gradi di intervento del centro storico –

N.T.A. P.R. (art.: 16.1)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Ritrovamenti archeologici

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Edifici vincolati – pavimentazione in via Vittorio Emanuele

Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- o **CONCESSIONE EDILIZIA** - (I dati reperibili presso il Comune di Sirmione non permettano di risalire al titolare richiedente la concessione stessa),



- "Permesso di costruire con contributo" – n. 141 del 20/11/2005, rilasciato per realizzare due balconi al piano primo.
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - (Al momento non reperibile, vedi punto primo).

Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli archivi comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso uffici di Cancelleria e Associazione Notarile.

Le prescrizioni del P.G.T. sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle Norme tecniche di Attuazione del P.G.T.

Stima del valore dell'immobile

In base alle caratteristiche dell'immobile, materiali impiegati, soluzioni tecniche ed impiantistiche in dotazione, la data di costruzione, l'ubicazione, il confronto con i prezzi applicati ad altri immobili, di pari categoria e tipologia, e la comparazione con le tabelle della pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Brescia", si stimano i seguenti valori:

Appartamento:

€/m² 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) per complessivi m² 115,79 convenzionali (centoquindici/79) compresi i muri, pari a € 1.215.795,00 (unmilione duecentoquindicimilasettecentonovantacinque/00),

Valore del **lotto 2**, mappali, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio Catasto fabbricati	mappale	Valore Immobile (€)	Stato di fruizione	Quota pignorata	Valore quote (€)
5	510 sub. 10	1.215.795,00	proprietari	1/1 p.p.	1.215.795,00
Tot.					1.215.795,00

Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di € **1.215.000,00** (unmilione duecentoquindicimila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

22 / 55



PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di Sirmione
Catasto dei Fabbricati –

Fg. 5 mapp. 589 sub. 9, Via Antiche Mura n.4, p.T – cat. C/1 - cl. 6 – mq 46

R.C. € 2.613,27 (duemilaseicentotredici/27).

Confini da estr.mappa:

lato N su Via Antiche mura,

lato E altra proprietà, mapp. 123

lato S stesso mappale, altra proprietà

lato O affaccio sotto il volto, di fabbricato soprastante, il quale copre un tratto di via Vittorio Emanuele.

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. allegato).

PUNTO 2: Descrizione

Immobile, sito nel Comune di **Sirmione**, in Via Antiche Mura al civico n. 4. Zona identificata come centro storico del comune.

Adibito attualmente a negozio, quindi attività commerciale. Situato al piano strada. L'edificio, di cui è parte, identificato con il mappale sopra richiamato, si sviluppa su tre piani fuori terra, in aderenza con altre costruzioni che creano un isolato del tessuto urbano. I prospetti dell'edificio fronteggiano tre vie, questo perché su un lato, via Vittorio Emanuele, l'aderenza del prospetto con altro fabbricato è parziale ed è presente alla base di quest'ultimo un volto che supera tale via.

E' costituito da un locale unico con un piccolo ripostiglio ricavato nel volume del sottoscala relativo all'accesso dell'appartamento soprastante.

Tale locale viene a trovarsi in ottima posizione, rispetto alla frequentazione pedonale del luogo, in quanto trovandosi sull'angolo con via Vittorio Emanuele, via principale del borgo antico, gode di buona visibilità.

- **Esterno**

Il prospetto principale su cui si affaccia il negozio è in discrete condizioni di manutenzione. Vi si leggono il piano terra, il primo piano finestrato e una leggera gronda. Questo in quanto il secondo piano è mansardato, con una piccola terrazza a tasca ricavata nella falda spiovente del tetto, quindi non visibile dal livello strada.

La facciata è tinteggiata, non presenta particolari finiture o fregi. L'edificio è di vecchia realizzazione, l'ultimo intervento di sistemazione ha riguardato le luci del negozio al piano terra, nel 1987. Il locale si identifica con una vetrina, di 1,75 m di larghezza per un'altezza da terra di 2,30 m, affiancata da una bussola rientrante come ingresso.



La parete che affaccia su via Vittorio Emanuele, sotto il volto del fabbricato adiacente, è in pietra a vista e presenta due luci a feritoia di diversa grandezza con inferriate originali antiche. L'edificio è di antica costruzione, di proprietà del Comune.

La struttura portante verticale è parte in pietre e parte in mattoni.

Interno piano terra

Negoziato situato al piano terra dell'edificio.

Sulla facciata di via Antiche Mura, si aprono un vetrina di m 1,70 x m 2,30, e l'ingresso con una piccola bussola di m 1,50 x m 1,90, realizzata con pareti a vetrina, per posizionare gli espositori.

L'altezza dell'ambiente è di 2,90 m.

Pareti con intonaco al civile, tinteggiatura in buone condizioni.

Parti del soffitto sono controsoffittate per questioni di arredo del negozio.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio, vetrina e ingresso, altri serramenti esterni in legno.

Esiste un piccolo retro negozio, parte ad altezza ambiente e parte in sottoscala.

Impianti

- L'impianto di riscaldamento è autonomo.
- I termosifoni degli ambienti sono ad elementi in alluminio.
- Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.
- Rete idrica comunale.
- Impianto elettrico secondo norma, rifatto con il riallestimento interno del negozio.

Dimensioni ambienti:

il negozio è costituito da (superfici lorde, come da tavole allegate):

Piano	Locali	(mq)	Coeff. adeguamento	(mq)
T	Negoziato + Bussola	47,40	1	47,40
	Ripostiglio sottoscala	6,80	0,5	3,40
	Totale ambienti	54,20		50,80

Superficie commerciale mq 50,80.

Dove opportuno, sono state adeguate le singole superfici reali (ripostiglio) con coefficienti di riduzione e si sono ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.



PUNTO 3: Stato di Possesso

Intestato in nuda proprietà a:

[REDACTED]

Attualmente l'immobile risulta occupato, dato in locazione, per attività commerciale. Il contratto di locazione prevede un periodo di 6+6 anni. Stipulato nell'anno 2010.

La scadenza del contratto in essere è prevista nell'anno 2022.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):

- Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.

Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A - "Centro storico"

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle "Piano delle regole" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.



Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A

"A - Centro storico"

N.T.A. P.R. (artt. 15, 17,18, 20, 50 ,60)

Gradi di intervento del centro storico –

N.T.A. P.R. (art.: 16.1)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Ritrovamenti archeologici

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Edifici vincolati – pavimentazione in via Vittorio Emanuele

Certificato allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- *CONCESSIONE EDILIZIA - (I dati reperibili presso il Comune di Sirmione non permettano di risalire al titolare richiedente la concessione stessa)*
- *CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - (Al momento non reperibile, vedi punto precedente).*
Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli archivi comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso uffici di Cancelleria e Associazione Notarile.

Le prescrizioni del P.G.T. sono rispettate.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle Norme tecniche di Attuazione del P.G.T.

Stima del valore dell'immobile:

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio dell'immobile commerciale.

La migliore dottrina economico-aziendale, quella italiana come pure quella di estrazione anglosassone, è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.

La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto delle attività a cui possono prestarsi.

Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica.

Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.

Riepilogando il negozio (con locale accessorio) è composto da:

– Piano terra, s.l.p. (50,80 mq),

l'immobile, è inserito all'interno del comprensorio termale di Sirmione, che costituisce uno dei poli termali principali della Provincia di Brescia e uno dei maggiori centri dello sviluppo turistico del territorio con un'area ricca di attrattive di carattere naturalistico e culturale del lago di Garda.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto alla perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del discreto stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e dell'ottima posizione, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - €/mq 4.400,00 su vie laterali alla principale, via V. Emanuele.

Valore massimo - €/mq 5.800,00 su via V. Emanuele.

Si ritiene congruo un valore di riferimento di €/mq 4.600,00.

Tali valori di immobili sono stati ricavati da dati rilevati in loco, presso operatori del settore e nella banca dati del borsino dell'Agenzia delle Entrate.

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 50,80 mq (cinquanta/80) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari – Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

$mq\ 50,80 \times €/mq\ 4.600,00 = €\ 233.680,00$

(duecentotrentatremilaseicentoottanta/00)

Valore reddituale

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, dalle gestioni viene fornito il valore medio di € 40.000,00, considerando un tasso di attualizzazione del 5,0% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad € 800.000,00 (ottocentomila/00).



Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore attualiz. Reddittuale / 2 =
€ 516.840,00 (cinquecentosedicimilaottocentoquaranta/00).

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale del negozio è quantificabile in € 516.840,00 (cinquecentosedicimilaottocentoquaranta/00).

Calcolo usufrutto:

in base al tasso d'interesse legale (dal 1 gennaio 2015 pari a 0,5%), si determina la rendita annua, che risulta pari a € 2.584,20.

In base al coefficiente (nel caso in esame 70), relativo all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà, si ottiene un valore d'usufrutto di € 180.894,00 (centoottantamilaottocentonovantaquattro/00).

Valore della nuda proprietà:

differenza tra il valore patrimoniale e l'usufrutto, calcolati, è pari a € 335.946,00 (trecentotrentacinquemilanovecentoquarantasei/00)

Valore del **lotto 3**, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio Catasto fabbricati	mappale	Valore Immobile (€)	Stato di fruizione	Quota pignorata	Valore quota (€)
5	589 sub. 9	516.840,00	Affittato	Nuda proprietà	335.946,00
Totale					335.946,00

Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di € 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

29 / 55



PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di Sirmione
Catasto dei Fabbricati –

Fg. 5 mapp. 589 sub. 10, Via Antiche Mura n.2, p.T-1-2 – cat. A/2 -
cl. 3 – vani 4,5

R.C. € 778,56 (settecentosettantotto/56).

Confini da estr.mappa:

lato N su Via Antiche mura,

lato E altra proprietà, mapp. 123

lato S stesso mappale, altra proprietà

lato O altra proprietà, mapp. 114.

La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali
del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. allegato).

PUNTO 2: Descrizione

Immobile, sito nel Comune di **Sirmione**, in Via Antiche Mura al civico
n. 2. Zona identificata come centro storico del comune. Si affaccia
sull'incrocio tra la via Vittorio Emanuele (via principale del centro
storico) e via Antiche Mura.

Appartamento che si sviluppa sul piano primo e secondo dell'edificio, di
cui è parte, identificato con il mappale sopra richiamato, Tale edificio si
sviluppa su tre piani fuori terra, in aderenza con altre costruzioni che
creano un isolato del tessuto urbano.

E' costituito da vano scala esclusivo con accesso da via Antiche Mura.
Con un'unica rampa di scale si accede al primo piano, dove sono
distribuiti un disimpegno, una cucina, il sevizio, una camera da letto
matrimoniale ed un piccolo tinello-studio, una rampa di scale interna
porta al piano secondo con soggiorno mansardato che si affaccia su
una piccola terrazza a tasca ricavata nella falda di copertura del tetto.

- **Esterno**

Il prospetto principale, su via Antiche Mura, è in discrete condizioni di
manutenzione. Vi si leggono il piano terra, il primo piano finestrato e
una leggera gronda. Questo in quanto il secondo piano è mansardato,
con una piccola terrazza a tasca ricavata nella falda spiovente del
tetto, quindi non visibile dal livello strada.

La facciata è tinteggiata, non presenta particolari finiture o fregi.
L'edificio è di vecchia realizzazione, l'ultimo intervento di sistemazione
ha riguardato le luci del negozio al piano terra, nel 1987.

Piano terra

La porta d'ingresso è in legno scuro sagomata a pannelli.

Il vano scala, con rampa unica, ha una larghezza utile di circa 0,90 m.



La scala è rivestita in marmo, chiaro sulla pedata e rosso sull'alzata. L'altezza degli ambienti è di 2,80 m al piano primo, mentre al secondo piano, mansardato le altezze variano dai 3,20 m al colmo di copertura al 1,45 all'imposta del muro perimetrale.

Piano primo

Ha una pavimentazione realizzata con lastre in graniglia colorata nelle camere (35x35) e con piastrelle rivestite in ceramica (15x15) nei servizi e nel disimpegno.

Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, tinteggiatura in non buone condizioni, ciò dovuto a punti di umidità agli angoli sulla facciata esterna al primo piano ed alcune macchie al colmo di tetto al 2° piano.

I serramenti interni sono in legno con struttura tamburata, economici.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in legno, di vecchia fattura, vetri semplici non isolanti.

La cucina ed il servizio hanno una piastrellatura alle pareti fino ad un'altezza di 1,70 m., sanitari sono in buone condizioni e di livello economico.

Piano mansardato

La mansarda ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica, la soffittatura presenta un rivestimento con perlinatura in legno scuro che segue anche la trave posta a mezza falda. La terrazza a tasca presenta un parapetto cieco di circa 1,50 m di altezza. Ha una profondità di circa 2,00 m. L'accesso è dalla parete, a tutta vetrata, posta sul lato fronte soggiorno, la quale risulta anche come unica luce dell'ambiente.

Va segnalato il fatto che alcune pareti al piano primo ed al piano secondo mansardato, così come un soffitto del piano primo (soggiorno), risultano lesionati, con presenza di fessurazioni evidenti ma non pericolose o compromettenti per l'agibilità dell'edificio. Sono monitorate a tutt'oggi da tecnico incaricato. Le fessurazioni si sono formate sull'evento sismico del anno 2004, che ha colpito anche la zona del lago di Garda.

Impianti

- L'impianto di riscaldamento è autonomo.
- I termosifoni degli ambienti sono ad elementi in ghisa.
- Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.
- Rete idrica comunale.
- Impianto elettrico secondo norma del tempo di realizzo.

Dimensioni ambienti:

L'appartamento è costituito da (superfici lorde):



Piano	Locali	(mq)	Coeff. adeguamento	(mq)
1	Vano scala	6,60	1	6,60
	Soggiorno - pranzo	15,00	1	15,00
	Camera	16,00	1	16,00
	Disimpegno	5,50	1	5,50
	Cucina	6,50	1	6,50
	Bagno	4,40	1	4,40
	Rampa scala	5,90	1	5,90
2	Soggiorno mansardato	48,80	0,75	36,60
	Terrazza	6,60	0,45	2,97
Totale ambienti		115,30		99,47

Dove opportuno, sono state adeguate le singole superfici reali (terrazza, mansarda) con coefficienti di riduzione e si sono ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

PUNTO 3: Stato di Possesso

Intestato in nuda proprietà a:

[Redacted Name]

Attualmente l'immobile risulta occupato da affittuario, utilizzato come prima abitazione. Regolare contratto d'affitto, previsto con validità di 4+4 anni. Stipulato in data 2010 e con scadenza nell'anno 2018.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):

- *Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:
Ambito territoriale A - "Centro storico"
Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.
Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle "Piano delle regole" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.*



PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine ed a carico della signora [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663 a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED];

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale A

"A - Centro storico "

N.T.A. P.R. (artt. 15, 17,18, 20, 50 ,60)

Gradi di intervento del centro storico –

N.T.A. P.R. (art.: 16.1)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Ritrovamenti archeologici

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Edifici vincolati – pavimentazione in via Vittorio Emanuele

Certificato allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

- **CONCESSIONE EDILIZIA** - (I dati reperibili presso il Comune di Sirmione non permettano di risalire al titolare richiedente la concessione stessa)
- **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ** - (Al momento non reperibile, vedi punto precedente). Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli archivi comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso uffici di Cancelleria e Associazione Notarile.



Stima del valore dell'immobile

In base alle caratteristiche dell'immobile, materiali impiegati, soluzioni tecniche ed impiantistiche adottate, la data di costruzione, l'ubicazione, il confronto con i prezzi applicati ad altri immobili, di pari categoria e tipologia, e la comparazione con le tabelle della pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Brescia", si stimano i seguenti valori:

Appartamento:

€/m² 3.900,00 (tremilanovecento/00) per complessivi m² 99,47 convenzionali (novantanove/47) compresi i muri, pari a € 387.933,00 (trecentoottantasettemilanovecentotrentatre/00),

Calcolo usufrutto:

in base al tasso d'interesse legale (dal 1 gennaio 2015 pari a 0,5%), si determina la rendita annua, che risulta pari a € 1.939,66.

In base al coefficiente (nel caso in esame 70), relativo all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà, si ottiene un valore d'usufrutto di € 135.776,20.

Valore della nuda proprietà:

differenza tra valori calcolati, pari a € 252.156,80.

Valore del **Lotto n. 4**, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio Catasto Fabbricati	mappale	Valore Immobile (€)	Stato di fruizione	Quota pignorata	Valore quota (€)
5	589 sub 10	387.933,00	Locato	Nuda proprietà	252.156,80
Tot.					252.156,80

Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di **€ 252.000,00** (duecentocinquantaduemila/00).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreasii@ingpec.eu

35 / 55



Immobile, sito nel Comune di **Sirmione**, località Colombare di Sirmione, in via Lecco ai nn. civici 27 e 29.

Posto a ponente dell'imbocco della "Darsena degli Oleandri", situata questa sul lato ovest della parte iniziale della penisola di Sirmione.

Lingua di terra edificata con ville singole o bifamiliari.

E' un ampliamento di un fabbricato esistente. Tale intervento è abbastanza recente e risale all'anno 2007.

PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di **Sirmione**, Via Lecco, 27/29.

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

Fg. 6 mapp. 81 sub. 6, Via Lecco n.27/29, p.S1-T-1-2 – cat. A/7 - cl. 4 – vani 11 - R.C. € 2.954,13 (duemilanovecentocinquantaquattro/13).

Confini da estr.mappa:

lato N-O – sub. 5, verde comune non censibile - fronte lago Ambito di trasformazione B,

lato N-E e S-E – sub. 5, verde comune non censibile - fronte lago Darsena degli Oleandri,

lato S-O - sub. 5, fabbricato contiguo sub. 8 e 10, stesso mappale.

PUNTO 2: Descrizione

L'immobile situato in posizione residenziale e tranquilla agli inizi della penisola di Sirmione. Si affaccia sulla Darsena degli Oleandri e si trova nelle immediate vicinanze del nuovo centro termale Virgilio,.

La distanza dal centro comunale (Municipio) è di circa 1,5 km e dai primi servizi disponibili è di circa 1,0 Km.

- **Esterno**

Vi si accede da via Lecco che è una strada chiusa. Il suo tratto finale si restringe leggermente e diventa di proprietà privata. Un cancello pedonale ed uno carraio, entrambi in ferro battuto lavorato fanno da accesso all'immobile in esame.

Il verde, in parte a prato, circonda il fabbricato, in parte risulta piantumato. Un piccolo piazzale lastricato si divide poi in due vialetti, sempre pavimentati, che permettono l'accesso carraio agli spazi predisposti per la sosta di auto.

L'immobile in esame è un ampliamento di una costruzione esistente.

Inizialmente villa singola, è stata affiancata, in aderenza con un nuovo corpo di fabbrica rispettandone lo stile architettonico ed il livello di finiture esterne.

Si presenta quindi come una villa bifamiliare, circondata da terreno a verde comune, non diviso fisicamente, tra le due unità abitative.

La superficie totale del terreno, catastalmente censito come proprietà esclusiva della porzione di fabbricato oggetto di stima, è di circa 294 mq (duecentonovantaquattro). Di cui 99,10 mq coperti dalla porzione di fabbricato.



La superficie dei beni comuni non censibili (verde, piscina e tettoia) è di circa 1.280 mq (milleduecentottanta).

I prospetti si presentano mossi, in quanto i vari piani del fabbricato hanno uno sviluppo in pianta diverso.

Con corpo a pianta rettangolare con un'appendice di fabbricato al piano terra, con pianta ottagonale, il cui spazio interno è occupato dalla cucina.

Il fabbricato al piano primo è sempre a pianta rettangolare considerando inglobata una piccola terrazza. Il piano secondo è a pianta sempre rettangolare, di superficie minore, considerando anche una seconda piccola terrazza a tasca, l'effetto è di una torretta.

Tetto a falde con copertura in coppi, il secondo piano risulta mansardato.

Le gronde sono in legno ed i canali di raccolta e smaltimento sono in rame.

I prospetti denotano quindi discontinuità ai vari piani, dovute alle superfici diverse degli stessi, con terrazza a tasca sia al piano primo e sia al piano secondo.

I prospetti sono curati, sugli spigoli del fabbricato e su parti delle facciate, sono stati creati inserti con pietra e sassi.

I serramenti esterni sono in legno, con vetri doppi isolanti. Le persiane oscuranti sono in legno.

La struttura, con travi e pilastri, è in calcestruzzo. Sul perimetro dei piani interrati la struttura è realizzata con muri in getto in c.a.

In c.a. gettato in opera sono anche le rampe di tutte le scale.

Solette di piano in laterizi e cemento gettato in opera.

L'aspetto esterno, del complesso, si presenta in ottime condizioni.

- Interni

L'immobile è disposto su tre piani fuori terra più un piano interrato.

L'altezza degli ambienti è di 2,70 m al piano terra e primo, il piano secondo è mansardato con tetto in legno a vista, l'altezza all'imposta delle falde è di 2,50 m. L'altezza degli ambienti al piano interrato è di 2,21 m.

Al piano terra:

La porta d'ingresso è in legno scuro a pannelli lisci.

Il piano è adibito a zona giorno.

La pavimentazione è realizzata con parquet in colore chiaro. Solo la cucina, il vano scala ed il servizio sono pavimentati con piastrelle di ceramica, di buon livello.

Pareti finite a stucco liscio, in ottime condizioni.

I serramenti interni sono in legno, scorrevoli a scomparsa, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I dispositivi oscuranti esterni sono le persiane in legno, di buon livello e in buono stato di manutenzione, in cucina sono state utilizzate le tapparelle per le ampie superfici vetrate.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in legno, vetri doppi isolanti. Gli ambienti sono ampi, con buona metratura.



Al primo piano

Il piano è adibito a zona notte, è servito da impianto ascensore. La pavimentazione è realizzata con parquet in colore chiaro. Solo il vano scala ed i servizi sono pavimentati con piastrelle di ceramica, di buon livello.

Pareti finite a stucco liscio, in ottime condizioni.

I servizi sono piastrellati, i sanitari sono di buon livello.

I serramenti interni sono in legno, scorrevoli a scomparsa, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I dispositivi oscuranti esterni sono le persiane in legno, di buon livello e in buono stato di manutenzione.

Al secondo piano

Il piano è adibito a zona notte, è servito da impianto ascensore.

Ambiente mansardato, con tetto a falde con struttura in legno a vista.

Ambiente unico con camera e guardaroba.

La pavimentazione è realizzata con parquet in colore chiaro. Solo il vano scala ed il servizio sono pavimentati con piastrelle di ceramica, di buon livello.

Pareti finite a stucco liscio, in ottime condizioni.

Il servizio è piastrellato, i sanitari sono di buon livello.

I serramenti interni sono in legno, scorrevoli a scomparsa, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I dispositivi oscuranti esterni sono le persiane in legno, di buon livello e in buono stato di manutenzione.

Al piano interrato

Il piano è adibito a zona cantina-taverna, con locali di servizio lavanderia, ripostigli e locali tecnici. E' servito da impianto ascensore.

Ha una pavimentazione realizzata con piastrelle in ceramica. Solo i locali tecnici non hanno rivestimento a pavimento.

Le luci esterne sono realizzate tramite bocche di lupo.

I serramenti interni sono in legno, con struttura tamburata e pannelli ciechi.

Impianti

- *L'impianto di riscaldamento è autonomo, allacciato alla rete di distribuzione.*
- *L'impianto di riscaldamento è a pavimento per tutti i piani.*
- *Rete idrica comunale.*
- *Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.*
- *Impianto elettrico secondo standard dell'anno di costruzione.*
- *E' installato un impianto di condizionamento su tutti i piani.*
- *L'edificio è dotato di impianto ascensore, a servizio di tutti i piani.*



Dimensioni ambienti:

L'immobile è costituito da (superfici nette):

Piano (mq effettivi)	Locali	(mq) effettivi	Coeff. d'incidenza	(mq) ragguagliati
p. T (84,84 mq)	Atrio	3,75	1	3,75
	Soggiorno - pranzo	40,26	1	40,26
	Cucina	16,94	1	16,94
	Studio	8,24	1	8,24
	Bagno	1,85	1	1,85
	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Vano scale	4,60	1	4,60
	Portico d'ingresso	7,65	0,35	2,68
	Corridoio	9,47	1	9,47
	Bagno	6,78	1	6,78
p. 1 (59,76 mq)	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Camera 1	10,31	1	10,31
	Camera 2	17,50	1	17,50
	Bagno collegato	4,23	1	4,23
	Vano scala	4,60	1	4,60
	Terrazza	5,32	0,40	2,12
	Camera	23,84	1	23,84
p. 2 (53,63 mq)	Terrazza	9,20	0,40	3,68
	Guardaroba	7,90	1	7,90
	Bagno	6,54	1	6,54
	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Vano scale	4,60	1	4,60
	Corridoio	7,80	0,50	3,90
p. interr. (85,73 mq)	Locale cantina 1	6,75	0,50	3,37
	Locale cantina 2	6,65	0,50	3,32
	Locale cantina 3	12,50	0,50	6,25
	Locale cantina 4	43,29	0,50	21,64
	Ripostiglio	3,84	0,30	1,15
	Vano ascensore	1,55	0,35	0,54
	Vano tecnico 1	1,83	0,30	0,91
	Vano tecnico 2	1,52	0,30	0,76
	Totale ambienti	283,96		223,15



Superfici comprensive dei muri interni e perimetrali:

Plano	Superfici totali di piano (lorde) (mq)	Superfici Ragguagliate (mq)
p. T	106,75	93,12
p. 1	74,76	65,23
p. 2	67,42	51,69
p. interr.	112,13	68,24
Totali	361,06	278,28

Dove opportuno, con coefficienti di incidenza, sono state adeguate le singole superfici nette (terrazze, vani accessori, locali interrati) mantenendo le superfici reali dei muri perimetrali e tramezzature. Sono state ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.

Area a giardino:

l'area scoperta adibita a giardino, di esclusiva proprietà, è di circa 194,90 mq (centonovantaquattro/90). Parte di tale area, circa 80 mq, è pavimentata in pietra posata, precisamente sul perimetro dell'edificio con larghezza di 1,20 m e con zone più ampie sull'ingresso principale con portico e sul prospetto nord fronte lago. Parte di pavimentazione prosegue fino al cancello carraio creando un vialetto d'accesso per i mezzi.

PUNTO 3: Stato di Possesso

Intestato a:

[REDACTED]

Attualmente l'immobile risulta occupato dal proprietario (1^a abitazione).

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) - (a carico dell'acquirente):

- Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:
Zona – B1 Residenziale esistente e di completamento
(NTA PR (artt. 22, 60)
Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.
Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle "Disposizioni generali" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 05 maggio 2009 ai nn. 18928/3836 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 04 luglio 2011 ai nn. 28476/6218 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda s.c.a.r.l. con sede in Montichiari (BS) ed a carico di [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663 a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Risultano tributi, relativi all'immobile, non versati al Comune di Sirmione, riguardanti imposte comunali (quali ICI, IMU e TASI) per un importo complessivo di € 29.920,00 - (ventinovemilanovecentoventi/00).

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- **DESTINAZIONE URBANISTICA** del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale B –

Zona – B1 Residenziale esistente e di completamento
(NTA PR (artt. 22, 60)

Vincoli PGT

Raggio stazioni radio base

Vincoli paesaggistici

Vincolo Nord (1955)

Risultano alcune pratiche non completate relative a varianti in corso d'opera per l'ampliamento del fabbricato - documentazione non completa – oneri da versare circa € 200,00.



Le mappe catastali non risultano aggiornate allo stato di fatto dell'immobile. Dopo la sua realizzazione, avvenuta nel 2007, non si è proceduto all'accatastamento con le varianti definitive.

Si può prevedere, per tale pratica, una spesa di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Non è stata completata la pratica, presso l'Ufficio tecnico del Comune.

Non risulta richiesto e rilasciato il certificato di abitabilità.

Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

Stima del valore dell'immobile

In base alle caratteristiche dell'immobile, materiali impiegati, soluzioni tecniche ed impiantistiche adottate, la data di costruzione, le pertinenze dello stesso, l'ubicazione, il confronto con i prezzi applicati ad altri immobili, di pari categoria e tipologia, e la comparazione con le tabelle della pubblicazione "Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Brescia", si stimano i seguenti valori:

Appartamento e piano interrato:

€/m² 11.000,00 (undicimila/00) per complessivi 278,28 m² (duecentosettantotto/28), cioè pari a mq 210,04 (appartamento) e mq 68,24 (piano interrato) compresi i muri, pari a € 3.061.080,00 (tremilionisessantunomilaottanta/00).

Il prezzo al mq è stato definito anche confrontando i massimi delle quotazioni, degli ultimi tre anni, per abitazioni nuove o ristrutturate, cioè per la categoria più elevata. Ma in quanto "categoria", essa rappresenta una certa numerosità per disponibilità di immobili, quello che nel caso in esame per caratteristiche e ubicazione particolari, non corrisponde del tutto. La zona appartata ma non isolata, la visuale libera pressoché su tutti i lati, la contiguità con luoghi e attrezzature, tipo la darsena d'ormeggio e rimessaggio imbarcazioni, che permettono di svolgere, senza alcuna difficoltà, attività tipiche dei soggiorni in zone lacustri, la diponibilità di un'area a giardino di uso esclusivo hanno portato alle considerazioni che giustificano una maggiorazione rispetto ai prezzi massimi di categoria richiamati. Si è tenuto conto, però, del fatto che si tratta di villa bifamiliare con area esterna indivisa e quindi con parti comuni e della contiguità con altre realtà nella fruizione del complesso dell'immobile, fatto che influisce e riduce tale giustificato incremento.

Area a giardino esclusivo: (194,90 mq)

il valore a metro quadro, sopra stimato, si applica al 10% sino a 25 mq di giardino, per la rimanente parte si applica pari al 2%.

Per i primi 25 mq si ha quindi un valore di stima di €/mq 1.050,00 pari a € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00), per la porzione rimanente, cioè di 169,90 mq si ha un valore di €/mq 210,00 pari a € 35.679,00 (trentacinquemilaseicentosettantanove/00).



*Totale area a giardino esclusivo € 61.929,00
(sessantunomilanovecentoventinove/00).*

Valore del lotto 5, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappale	Valore immobile (€)	Stato di frulzione	Quota pignorata	Valore quota (€)
6	81 sub 6 fabbricato	3.061.080,00	Abitato dal proprietario	1/1 p.p.	3.061.080,00
	81 sub 6 giardino	61.929,00			61.929,00
Totale					3.123.009,00

*Si arrotonda il totale stimato ad un valore commerciale di
€ 3.120.000,00 (tremilioncentoventimila/00).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

44 / 55



Immobile, sito nel centro storico del Comune di **Sirmione**, all'estrema punta della penisola, zona del promontorio, in via Caio Valerio Catullo con i nn. civici 5/7. Zona di pregio, con insediamenti di alberghi e residenze private. L'immobile è adiacente alla sede storica del Centro di cura termale di Sirmione, oggi utilizzata per altre attività curative e sostituita dalla nuova vicina struttura a fronte lago.

PUNTO 1: Identificazione dati catastali e confini

Comune di **Sirmione**, Via Caio Valerio Catullo, 5/7.

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

Fg. 2 mapp. 17, Via Caio Valerio Catullo n. 5/7, p.T-1-2 – cat. D/2

R.C. € 28.012,62 (ventottomiladodici/62)

Confini da estratto mappa:

lato N e O – altra proprietà mapp. 80,

lato E – via Caio Valerio Catullo,

lato S – altra proprietà, mappali 23 e 266

PUNTO 2: Descrizione

L'edificio è situato nel centro storico di Sirmione.

È una struttura alberghiera a tre stelle situato nella zona pedonale del centro storico, vicinissimo allo stabilimento termale Catullo.

Ospitato in una villa del 1950, è stato completamente ristrutturato, nel 2001, e presenta esternamente, sul fronte strada, una struttura realizzata con pietra a vista, caratteristica della zona.

L'edificio è considerato storico.

La zona in cui sorge l'albergo è tranquilla ma a pochi passi dalle principali piazze di Sirmione, dalla Rocca, dalla spiaggia e da negozi, locali e ristoranti.

- **Esterno**

Il complesso descritto è costituito da un corpo di fabbrica principale, di tre piani, disposto a corte e da un corpo in aderenza, più piccolo con pianta a T, su due piani.

La superficie del lotto su cui insiste è di 1.070 mq (millesettanta), la superficie occupata dall'edificio è di 552,80 mq (cinquecentocinquantadue/80).

La superficie scoperta di 517,20 mq è così suddivisa:

- passo carraio e plateatico fronte strada di 107,10 mq,
- cortiletto interno e corte con parcheggio di totali 237,30 mq,
- giardino interno (accesso da piano primo) di 120 mq.

I prospetti sono uniformi, presentano logge, balconi e terrazze secondo la disposizione delle camere. Le facciate sono intonacate, tinteggiate, in buono stato di manutenzione.

Il prospetto fronte strada è in, Pietra di Sirmione, caratteristica, così pure la testata sud dello stesso corpo di fabbrica.

Le luci presentano serramenti in legno, tipo persiana, a due ante.



Il tetto a falde, ha una copertura in coppi. Le gronde sono il legno. Si accede al cortile interno, pavimentato, da un androne coperto. Una parte del cortile ha anche la funzione di parcheggio, con alcuni posti macchina.

Sul fronte strada, vi è un plateatico esclusivo, che corre la zona bar-sala colazioni dell'albergo.

All'angolo nord-ovest del fabbricato vi è un altro cortile esclusivo, coltivato a prato. E' posto ad una quota più elevata rispetto alla quota strada, dovuto all'orografia di questa zona del promontorio, l'accesso ad esso avviene dal primo piano del fabbricato.

Distribuzione ambienti.

Piano terra:

- Hall - accettazione
- Zona bar - colazione
- Locale preparazione colazioni
- Ripostiglio esterno (zona androne d'accesso al cortile)
- Disbrigo
- Soggiorno – lettura
- Disbrigo
- Servizi
- 2 camere per disabili, con servizi
- Locale spogliatoio per personale, con servizi
- 2 vani scala

Piano primo:

- Atrio – corridoi
- N. 11 camere con servizi, di cui 10 con balcone o terrazza comune
- Locale privato – ad uso gestore
- Locale caldaia

Piano secondo:

- Atrio – corridoi
- N. 8 camere con servizi, di cui 4 con balcone o loggia
- Portico e terrazza comune
- 2 disbrighi

Interni – vari piani:

La zona accettazione è illuminata da vetrate a tutta parete. Lo spazio non è molto ampio, ma ben distribuito, di facile fruizione.

L'albergo fornisce solo servizio per soggiorno e colazioni e quindi non è dotato di cucine attrezzate per preparazione pasti.

Le altezze degli ambienti sono di 2,70 m al piano terra, di 3,25 m al piano primo e di 3,00 m al piano secondo. Hanno una pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica, sia per gli ambienti di soggiorno e passaggio, sia nei corridoi e nelle camere.



Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, tinteggiatura in buone condizioni. I serramenti interni sono in legno con struttura tamburata e pannelli ciechi.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio rivestito in color legno, vetri doppi isolanti. Gli ambienti sono in buone condizioni di manutenzione.

Tutti i servizi hanno le pareti con rivestimento in piastrelle, fino ad altezza soffitto, i sanitari sono di buon livello.

L'accesso ai piani, quindi alle varie camere, avviene da un vano scale, baricentrico rispetto al corpo principale a corte. La scala ha una buona larghezza e risulta agevole.

La zona bar-colazioni ha una superficie di 79,40 mq, mentre la zona soggiorno lettura ha una superficie di 61mq.

Al piano secondo la terrazza comune, adibita a solarium con vista lago, con il porticato d'accesso hanno una superficie di circa 80 mq.

Impianti

- *L'impianto di condizionamento per tutti i piani.*
Le bocchette di distribuzione dell'impianto sono distribuite, tramite condotte nei controsoffitti, in tutti gli ambienti.
- *Rete idrica comunale.*
- *Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.*
- *Impianto elettrico nuovo, adeguato secondo le normative.*
- *Impianti antincendio e rilevamento fumi nuovi, secondo normativa.*
- *Dotazione estintori secondo norme.*
- *L'edificio non è dotato di impianti ascensore.*

*Superfici di piano:
l'immobile è costituito da:*

Piano	Superfici lorde di pavimento (mq)
<i>p. T</i>	<i>424,50</i>
<i>p. 1</i>	<i>440,50</i>
<i>p. 2</i>	<i>274,00</i>
Totali	1.139,00

Dove opportuno, con coefficienti di incidenza, sono state adeguate le singole superfici nette (terrazze, logge, vani accessori) mantenendo le superfici reali dei muri perimetrali e tramezzature. Sono state ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.



Si richiamano le superfici esterne.

La superficie scoperta di 517,20 mq è così suddivisa:

- passo carraio e plateatico fronte strada di 114,40 mq,
- cortiletto interno e corte con parcheggio di totali 282,80 mq,
- giardino interno (accesso da piano primo) di 120 mq.

Denominazione	Sup. effettiva (mq)	Quota Sup. ragguagliata al 35% (mq)	Quota Sup. ragguagliata al 10% (mq)	Quota Sup. ragguagliata al 2% (mq)	Totali sup. ragguagliate (mq)
Passo carraio e plateatico fronte strada	114,40	(25 mq) 8,75	(89,40 mq) 8,94	--	17,69
cortiletto interno, corte con parcheggio portico piano terra	282,80	Portico (25 mq) 2,5	Cortile (25mq) Portico (20,30) 4,53	(212,50 mq) 4,25	11,28
giardino interno	120,00	--	(25 mq) 2,50	(95 mq) 1,90	4,40
Totali					33,37

PUNTO 3: Stato di Possesso

Risulta essere in esclusiva proprietà per la quota di 5.865/100.000 alla signora:

[REDACTED]

Risultano altri 4 comproprietari, in esclusiva proprietà per quote diverse, come da visura catastale (allegata).

Per tale immobile risulta essere concessa in locazione la sola gestione dell'attività alberghiera, mentre l'immobile stesso, nel contratto di affitto citato, risulta essere concesso per il solo diritto d'uso. E' la società che ha concesso in affitto l'attività che paga il canone di locazione ai comproprietari dell'immobile.

L'attività risulta regolata da contratto d'affitto (allegato "Atto di modifica di contratto d'affitto di azienda commerciale") sottoscritto in data 1 marzo 2012 con validità: 01 gennaio 2012 - 31 ottobre 2016.

PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici), (a carico dell'acquirente):

- o Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:
Ambito territoriale A -

Zona:

B2 Residenziale di particolare pregio ambientale

NTA PR (artt. 23, 60)

D4 Attività alberghiera a volumetria definita

NTA PR (art. 35)

Viabilità – pari al 0,19% dell'area

NTA PR (artt. 49, 7)

Vincoli PGT:

Raggio stazioni radio base

Vincolo paesaggistico nord (1955)

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate.

PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 08 ottobre 2013 ai nn. 33435/5663 a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a." con sede in Siena, ed a carico della signora [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "Hypo Alpe Adria Bank s.p.a." con sede in Udine, ed a carico della signora [REDACTED]

PUNTO 6: Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.

- o DESTINAZIONE URBANISTICA del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Le mappe catastali non risultano aggiornate allo stato di fatto dell'immobile. Dopo la ristrutturazione interna, avvenuta nel 2001, non si è proceduto al nuovo accatastamento. Si può prevedere, per tale pratica, una spesa di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

Non è stata completata la pratica, dell'avvenuta ristrutturazione, presso l'Ufficio tecnico del Comune.

Risulta non corrisposta la seconda rata, a saldo, per quanto riguarda la Concessione edilizia con contributo – ristrutturazione albergo (Pratica edilizia n. 60/1999 – n. 26 registro concessioni – del 14 marzo 2001).

Non è quindi stato richiesto e rilasciato il certificato di abitabilità.
L'importo in sospeso è di € 3.530,73 (tremilacinquecentotrenta/73) oltre interessi e sanzioni.

Tale onere, dai documenti, risulta essere a carico dei tre comproprietari che nell'anno 1999 hanno aperto la pratica edilizia sopra richiamata. La sig.ra [REDACTED] ha acquistato la quota, nella comproprietà, nell'anno [REDACTED] come risulta dalla visura catastale storica dell'immobile.

Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)

Stima del valore dell'immobile:

Metodo del valore medio

Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).

Processo di valutazione

Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio del complesso aziendale.

Al fine di valutare l'immobile in oggetto si è reso necessario prendere visione, innanzitutto, della valutazione del complesso dei beni intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici. La valutazione, in definitiva, attribuisce un valore al "capitale economico" del ramo d'azienda a mezzo della quale opera la società stessa, intendendosi con l'espressione "capitale economico" quell'entità che rappresenta il "valore" del ramo d'azienda e che prescinde da una rappresentazione puramente contabile del suo patrimonio netto contabile. La migliore dottrina economico-aziendale è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.

La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto della specifica attività esercitata.

Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.

Valore patrimoniale

Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica.

Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.



Riepilogando la struttura alberghiera è composta da:

- Piano terra, s.l.p. (424,50 mq), con 2 camere per disabili
- Primo piano s.l.p. (440,50 mq) con 11 camere,
- Secondo piano s.l.p. (274,00 mq) con 8 camere,

- Terrazza piana praticabile di circa 80 mq sul piano secondo;
- Un'area scoperta, di pertinenza, di 517,20 mq.

La struttura, ristrutturata ed adeguata, è inserita all'interno del comprensorio termale di Sirmione, che costituisce uno dei poli termali principali della Provincia di Brescia e uno dei maggiori centri dello sviluppo turistico del territorio con un'area ricca di attrattive di carattere naturalistico e culturale del lago di Garda.

Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del buono stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e dell'ottima posizione, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:

Valore minimo - € 3.400,00 al mq.

Valore massimo - € 4.200,00 al mq

Si ritiene congruo un valore di riferimento di € 3.700,00 al mq.

Tali valori al mq sono stati ricavati attribuendo dei valori commerciali stimati per 1 camera degli immobili considerati, e suddividendo tale importo per la metratura media di camera tipo (doppia) maggiorata della quota parte di locali accessori di un albergo di pari tipologia (tale parametro ha in genere questa composizione: 1/3 sup. camera + 2/3 sup. loc. accessori).

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.172,37 mq (millecentosettantadue/37) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari - Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

$Mq \ 1.172,37 \times € \ 3.700,00 \text{ al mq} = € \ 4.337.769,00.$

(quattromilionitrecentotrentasettemilasettecentosessantanove/00)

Valore reddituale

La gestione dell'attività è prevista in sei mesi annui, quindi è un'attività stagionale.

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, i ricavi annuali delle gestioni 2011/12/13 forniscono un valore medio di € 90.000,00 circa, considerando un tasso di attualizzazione del 4,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

$(\text{Valore patrimoniale} + \text{Valore attualiz. Reddituale}) / 2 =$

$€ \ 3.168.884,00, \text{ che si arrotonda per difetto ad } € \ 3.160.000,00.$

CONCLUSIONI

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale è quantificabile in € 3.160.000,00 (tremilionicentosessantamila/00).

Valore del **lotto 6**, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Foglio NCT	mappale	Valore Immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quota (€)
2	17	3.160.000,00	Affittata la società di gestione, con solo diritto d'uso dell'immobile	5.865 / 100.000	185.334,00
Totale					185.334,00

Si arrotonda il valore della quota stimata ad un importo commerciale di **€ 185.000,00** (centoottantacinquemila/00).

Tale quota, sia per l'esiguità della stessa, sia per la tipologia e la destinazione d'uso dell'immobile ed anche per l'attività stagionale che obbligatoriamente vi viene svolta. Una quota di tale consistenza, non presenta un interesse per il mercato. La valutazione per un'eventuale vendita forzata porterebbe a valori non ragionevoli e comunque improponibili. Rappresenta unicamente un valore come quota di comproprietà per esigenze e/o spartizioni a livello di nucleo familiare, quale è in effetti.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive relative alla raccolta dei dati, dei valori stimati e delle caratteristiche dei lotti.

Riassunto dati degli immobili:

- Identificazione,
- Valore stimato dei lotti,
- Stato di possesso,
- Quota pignorata,
- Conseguente valore stimato della quota.



LOTTO	Foglio	Mappali	Valore stimato Immobile (€)	Stato di possesso	Quota pignorata	Valore quote (€)
1	NCT 14	83 subb. 4 e 6	1.838.000,00	Locato a società commerciale	1/1 p.p.	1.838.000,00
2	Catasto fabbricati 5	510 sub. 10	1.215.795,00	Abitato dal proprietario	1/1 p.p.	1.215.000,00
3	Catasto fabbricati 5	589 sub. 9	516.840,00	Affittato	Nuda proprietà	335.000,00
4	Catasto fabbricati 5	589 sub 10	387.933,00	Affittato	Nuda proprietà	252.000,00
5	NCT 6	81 sub 6 fabbricato e giardino	3.120.000,00	Abitato dal proprietario	1/1 p.p.	3.120.000,00
6	NCT 2	17	3.160.000,00	Affittata la società di gestione, con solo diritto d'uso dell'immobile	$\frac{5.865}{100.000}$	185.000,00



Studio di Ingegneria
Via Molinotto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: dba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

54 / 55

Immobili siti nel Comune di Sirmione – (Brescia)

	Identificazione	Stato di possesso	Regolarità edilizia	Valore quota pignorata	Riassunto considerazioni <i>Caratteristiche positive e negative</i>	Stima del presunto valore con vendita forzata
Lotto 1	NCT Fg. 14 Mapp. 83 sub. 4 e 6	(Edificio con sale da gioco) Affittato (Scadenza 2022) contratto di 6+6 anni	Regolare – Pendenze con il Comune per pratiche edilizie in fase	1.838.000,00	- Ampio spazio di parcheggio - Adatto per diverse attività - Zona decentrata - Fabbriato ampliato, disordinato nel suo stile architettonico - Affittato	1.560.000,00
Lotto 2	Catasto fabbricati Fg. 5 mapp. 510 sub. 4	(Appartamento) Abitato da proprietario	Regolare	1.215.000,00	- buona collocazione - vista lago, ma non fronte lago - primo piano - fabbricato non di pregio - attività commerciali sottostanti - zona ad alta frequentazione e passaggio, poco tranquilla - no autorimesse	1.100.000,00
Lotto 3	Catasto fabbricati Fg. 5 mapp. 589 sub. 9	(Negozio) Affittato (Scadenza 2024) contratto di 6+6 anni	Regolare	335.000,00	- Buona collocazione - locale unico, limita la scelta del settore commerciale - in fabbricato da ristrutturare - affittato	320.000,00
Lotto 4	Catasto fabbricati Fg. 5 mapp. 589 sub. 10	(Appartamento) Affittato (Scadenza 2018) contratto di 4+4 anni	Regolare	252.000,00	- Posizione centrale - 1° piano + piano mansardato - Fabbriato da ristrutturare. - No autorimesse - No vista lago - Affittato	230.000,00
Lotto 5	NCT Fg. 6 mapp. 81 Sub. 6	(Porzione di Villa) Abitazione proprietario	Regolare - Pendenze con il Comune per pratiche edilizie in fase	3.120.000,00	- Settore di mercato ad offerta limitata. Buona tenuta del valore. - Abitata da nucleo familiare, perdita di valore con eventuale suddivisione di fatto.	2.700.000,00
Lotto 6	NCT Fg. 2 mapp. 17	(struttura alberghiera) Diritto d'uso alla società che gestisce l'attività (Scadenza 10/2016)	Regolare - Pendenze con il Comune per pratiche edilizie in fase	185.000,00	- Ubicazione molto buona - Difficile collocazione - Quota marginale. - Spese fisse alte - Attività solo stagionale. - Locata la gestione con diritto d'uso	Non definibile

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Ing. Gianni Bassi Andreasi

Le tabelle riassuntive, dei dati di stima e delle note relative ai singoli lotti, fanno parte integrante della relazione di stima.

Si resta a disposizione nel caso si rendessero necessari, dopo decisioni ed interventi, ulteriori sopralluoghi o supplementi di verifica.

Botticino, 02 aprile 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Gianni Bassi Andreasi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: gba1@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreas@ingpec.eu

55 / 55

