

All'ill.mo Sig. Giudice CANALI GIANLUIGI

\*\*\*

Consulenza Tecnica di Ufficio  
**RELAZIONE DI STIMA**

(procedimento 552/2023)

\*\*\*

Causa civile promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Rappresentata da:

Procuratore e domiciliatario Avv.to Marco Radice con Studio in Milano Via San Simpliciano  
n.5

C.F. RDC MRC 57M28 L483C Telefono/fax 028.6450080 /028.6450080

pec marco.radice@milano.pecavvocati.it

Contro:

- [REDACTED]  
nato a [REDACTED] in data [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED]

- [REDACTED]  
nata a [REDACTED] in data [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED]

Richiedente:

Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Valutatore:

Ing. Giuseppe Toninelli - Via Corniani, 40

25034 – Orzinuovi (Bs) Tel. 0309941046

e-mail [ing.toninellig@gmail.com](mailto:ing.toninellig@gmail.com) PEC [giuseppe.toninelli@ingpec.eu](mailto:giuseppe.toninelli@ingpec.eu)

## DATE

Nomina dell'esperto 26/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 05/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione 09/07/2024

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita 25/09/2024

## IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento quadrilocale al terzo piano con locale cantina di pertinenza al piano terra in condominio raggiungibile con scala condominiale interna senza ascensore.

Ubicazione: Sirmione (Bs), – Via San Martino della Battaglia, 16

Identificativi catastali: Foglio 12 Mappale 55 Subalterno 6

Quota di proprietà:

1/2

1/2

Diritto di proprietà:

1/2

1/2

Divisibilità dell'immobile: l'unità immobiliare non è divisibile in alcun modo

Più probabile valore in mercato libero: € 260.000,00

Più probabile valore di mercato in

condizioni di vendita forzata: € 234.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: lo stato di manutenzione è discreto, il contesto è però buono. La zona è ben servita e appetibile. Per questo si ritiene che l'abitazione sia commerciabile facilmente.

## SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia

Si  No (vedi pagina 11)

Conformità catastale

Si  No (vedi pagina 13)

Conformità titolarità

Si  No (vedi pagina 15)

## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato

Si  No (se si vedi pagina 15)

Spese condominiali arretrate

Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si  No

## LIMITAZIONI

Assunzioni limitative

Si  No

Condizioni limitative

Si  No

1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI pag.5
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE pag.6
3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE pag.9
4. DOCUMENTAZIONE UFFICIALE pag.12
5. ANALISI ESTIMATIVA pag.18
6. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA pag.20
7. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE pag.21

## 1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI

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

- In data 02/04/2024 è stata esaminata la documentazione fornita dal tribunale;
- In data 05/04/2024 è stato depositato il verbale di accettazione dell'incarico di stima;
- In data 11/04/2024 sono riuscito ad ottenere copia atto provenienza compravendita del 30/07/2008;
- In data 11/04/2024 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Sirmione per avere copia dei titoli abilitativi del fabbricato;
- In data 12/04/2024 è stata esaminata la documentazione catastale dell'immobile;
- In data 19/04/2024 tramite posta elettronica certificata ho ricevuto dal comune di Sirmione documentazione richiesta tramite accesso agli atti. Mi è stato consegnato il titolo abilitativo depositato in comune del fabbricato in questione e relativo elaborato allegato;
- In data 22/04/2024 ho effettuato il sopralluogo con il custode incaricato dove è stato possibile accedere all'immobile per mezzo del [REDACTED] esecutato che risiede ancora nell'immobile
- In data 06/05/2024 ho effettuato i controlli delle pratiche comunali

**2.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione:

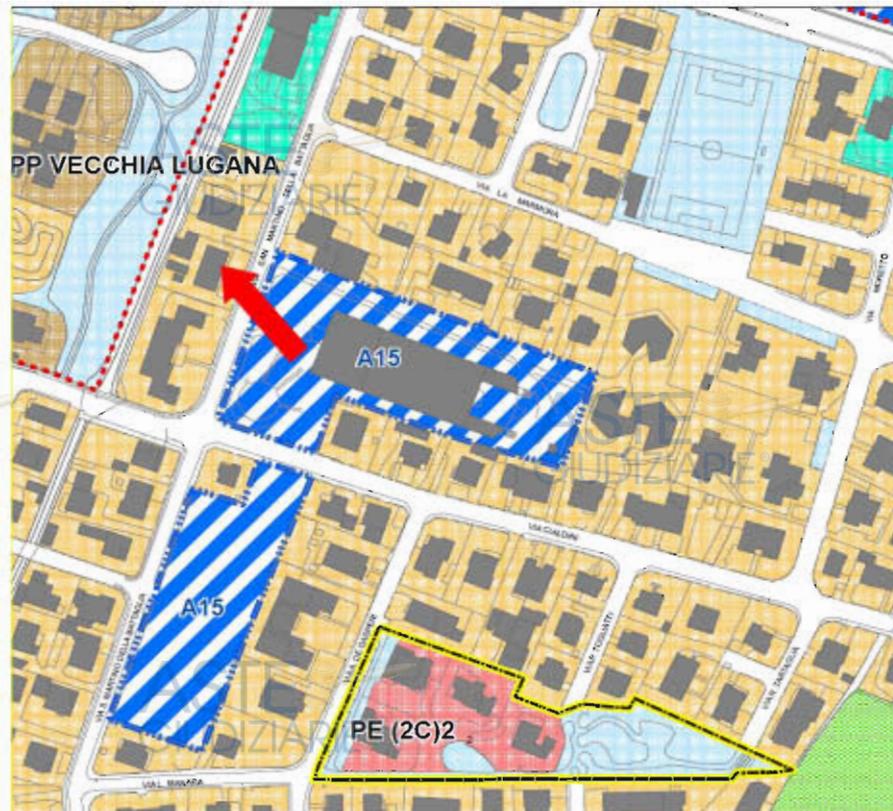
- Provincia: Brescia
- Comune: Sirmione
- Frazione
- Località
- Quartiere Santa Maria di Lugana
- Via: San Martino della Battaglia
- Civico: 16

L'unità immobiliare è localizzata nel comune di Sirmione, più precisamente nel quartiere di Santa Maria di Lugana (Bs). L'immobile si trova a 200 m dalla riva del lago di Garda in una località di villeggiatura più rinomate della provincia di Brescia. La zona e il conteso sono ben tenuti e sono presenti diversi servizi ed esercizi commerciali.

**2.2 VISTA AEREA**

## 2.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Sirmione (Bs) in zona Zona B1 – Residenziale esistente e di completamento (vedi estratto allegato)



-  Art.15 - Centro storico
-  Art.19 - A1 Nuclei antichi
-  Art.21 - B0 Residenziale saturata
-  Art.22 - B1 Residenziale esistente e di completamento ←
-  Art.23 - B2 Residenziale di particolare pregio ambientale
-  Art.24 - B3 Residenziale di pregio ambientale (0.75 mc/mq)
-  Art.27 - C1 Residenziale a media densità
-  Art.29 - C2 Residenziale a volumetria definita
-  Art.30 - C3 Residenziale ad alta densità
-  Art.28 - P.E.
-  Art.32 - D1 Zona industriale ed artigianale
-  Art.33 - D2 Attività produttive termali

L'immobile è in zona ad alto grado di sensibilità paesistica (vedi Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi PGT Comune di Sirmione).

Si segnala che l'immobile è nelle vicinanze del Reticolo Idrico. ( Vedi relazione reticolo idrico PGT Comune di Sirmione)

## **2.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un appartamento al piano terzo con locale cantina al piano terra e con scala e ingresso condominiale al piano terra. All'immobile compete anche una quota proprietaria proporzionale delle parti comuni del fabbricato. Il condominio in totale è composto da 6 unità.

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato anteriormente al giorno 1° settembre 1967.

All'immobile sono associati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in Sanatoria n°2, Pratica edilizia n° 48/86-c in data 13/01/1999.

Da allora non risultano depositati agli atti altre pratiche riguardanti l'appartamento in oggetto.

L'immobile è composto da quattro locali più cucina, bagno, ampio disimpegno e balcone parzialmente chiuso con vetrata (da rimuovere). L'immobile è raggiungibile tramite scale comuni dal piano terra.

## **2.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA**

Trattasi di un appartamento quadrilocale al piano terzo con locale cantina esclusiva al piano terra. Lo stato è abitabile sin da subito anche se l'unità in oggetto necessiterebbe di interventi di ristrutturazione. L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, è comunque abitabile ed è commercializzabile con facilità visto il contesto in cui si trova.

### **3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

#### **3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile è costituito da un appartamento quadrilocale posto al terzo piano dell'edificio condominiale, denominato 'Palazzina 2 Ulivi'. Per accedervi sono presenti delle scale comuni dal piano terra al terzo piano. Fa parte dell'immobile in oggetto anche una cantina al piano terra. Gli spazi esterni ben curati sono ad uso condiviso con i restanti condomini. L'immobile si compone di un primo disimpegno d'ingresso che si collega ad un più ampio disimpegno centrale intorno al quale si sviluppano tutti i locali. La zona giorno disposta a est si compone di un soggiorno ampio dal quale si può passare alla cucina e ad un piccolo balcone, parzialmente chiuso con infisso, che dà su via San Martino della Battaglia. La zona notte è composta dalle restanti tre camere e dall'unico bagno dell'immobile. L'altezza interpiano dell'appartamento è di 2,89 m misurata in loco. Al piano terra, lato nord rispetto le scale comuni, è posta la cantina dell'immobile. Si tratta di un piccolo ambiente adibito a deposito caratterizzato da una piccola apertura su parete ovest. L'altezza della cantina è di 2,26 m.

Esternamente tra l'ingresso del fabbricato e la strada è presente un giardino condominiale ben curato, mentre la restante parte del lotto è totalmente pavimentata. Sul retro del fabbricato sono stati realizzati 5 depositi auto, in muratura o con pensiline di acciaio. I seguenti depositi vennero sanati con condono pratica n.48/86 rilasciato nel 1999. (non sono oggetto della presente perizia)

Nel tempo l'immobile è stato caratterizzato da alcuni lavori di ristrutturazione con modifiche senza autorizzazioni. Le finiture sono dell'epoca di costruzione ante 1967 e in scarse condizioni di manutenzione.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile, il pavimento interno è in ceramica in tutta la zona giorno e nella zona notte mentre nella camera più grande adibita a camera matrimoniale il pavimento è in resina. Nel bagno e in cucina i rivestimenti a parete sono in ceramica. La zona comune della scala ha pavimento alla palladiana e le scale sono rivestite in marmo. L'ambiente è molto illuminato grazie anche alle grandi finestre sui pianerottoli della scala. I serramenti delle finestre dell'atrio comune sono stati installati recentemente.

L'impianto elettrico è funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas esterna e con caloriferi in ghisa. È presente un impianto di condizionamento, di più recente installazione, con split interni nel disimpegno centrale e unità esterna.

I serramenti sono in legno provvisti di vetrocamera al piano terzo, quello al piano terra nella cantina è sempre in legno ma con vetro singolo. Tutte le aperture che danno all'esterno sono provviste di tapparelle avvolgibili. Le porte interne sono in legno laccate per l'appartamento e in legno grezzo verniciato al piano terra per la cantina, mentre il portoncino di ingresso è blindato.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'appartamento è attualmente utilizzato quindi sono presenti gli arredi visibili nelle immagini allegate non oggetto di valutazione. L'appartamento nel complesso versa in condizioni di abitabilità, anche se necessita di piccoli lavori di sistemazione dovuti alla poca cura dell'immobile. Infatti sono ravvisabili alcuni segni d'usura nei vari ambienti.

L'unità può comunque essere abitabile sin da subito da subito senza grossi interventi per quanto visibile.

### **3.2 CONFINI**

A nord il fabbricato confina con un'altra proprietà, ad est confina con la strada pubblica denominata via San Martino della Battaglia, a sud confina con altra proprietà, ed a ovest confina con un corso d'acqua oltre il quale è presente un'ampia zona adibita a verde pubblico.

### **3.3 CONSISTENZA**

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno dello stesso in data 22/04/2024.

### 3.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Come indice per il calcolo della superficie di proprietà si utilizza la Superficie Lorda di pavimento.

Per tanto avremo:

Piano Terzo – Abitazione	$101,70\text{mq} \times 100\% =$	101,70mq
Balcone	$6,20\text{mq} \times 30\% =$	1,86mq
Cantina	$14,55\text{mq} \times 40\% =$	5,82mq
TOTALE SUPERFICIE	109,38mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		109,38mq
<b>ARROTONDATA A</b>		<b>109,00mq</b>

### 3.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista:

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio ante 1° settembre 1967. Come è verificabile dalla documentazione fotografica, il fabbricato e l'appartamento in esame ha subito alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel tempo. Lo stato di conservazione può ritenersi "discreto" e abitabile.

### 4.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo allo 01/09/1967

Fabbricato antecedente al 01/09/1967

### Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione edilizia in Sanatoria n°2, Pratica edilizia n° 48/86-c in data 13/01/1999

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Convenzione urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sirmione ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati;

la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nella richiesta accesso atti al Comune di Sirmione è stato trovato solo un titolo edilizio dell'immobile richiesto nel 1986 e rilasciato nel 1999 riguardante il condono edilizio dei depositi esterni al fabbricato di pertinenza. Non è stato trovato alcun titolo edilizio del fabbricato principale riguardante la sua legittimità edilizia poiché' realizzato ante 1967.

Si può assumere che la scheda catastale presentata il 05/11/1959 funga da stato legittimo e quindi che l'immobile al piano terzo sia stato oggetto di modifiche degli ambienti interni, con la demolizione di tramezze del ripostiglio adiacente alla cucina e spostamento della tramezza divisoria tra il bagno ed una delle camere senza autorizzazione. Al piano terra inoltre la cantina esclusiva dalla scheda si presenta attualmente con una metratura minore rispetto quanto indicato nella scheda catastale del 1959 e risulta in parte anche occupata da altri condomini

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

NO

SI la situazione dello stato di fatto è sanabile a condizione di accordarsi a rendere libere le cantine e modificare le tramezze con gli altri condomini il tutto sempre tramite la stessa sanatoria che preveda anche le modifiche interne all'appartamento il cui costo presunto sarà come minimo di circa 2.500,00 €



## 4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 12 mappale 55 subalterno 6

Categoria A/3

Classe 2

Consistenza 7 vani

Rendita 777,27 euro

Superficie catastale: 104 m<sup>2</sup>



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sirmione ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

la NON REGOLARITA' catastale della costruzione e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni:

Rispetto a quanto indicato sulla scheda catastale è stata demolita una parete divisoria tra il ripostiglio e la cucina ricavando un unico ambiente, la tramezza divisoria tra bagno e camera a sud è stata spostata per ricavare un bagno più ampio e il balcone è stato parzialmente chiuso per mezzo di un serramento in alluminio. Al piano terra la cantina è stata divisa da una tramezza non indicata in scheda e pertanto risulta essere più piccola di quella indicata in scheda.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

NO

SI ed i costi della pratica catastale per modificare la scheda catastale dell'appartamento sono di circa 900,00 € oltre ai costi della pratica edilizia in sanatoria già indicati

### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- Piena
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti:

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

Se occupato da soggetti diversi dall'esecutato, specificare estremi di registrazione del contratto  
(L'immobile è occupato da uno dei due soggetti esecutati)

#### **4.4 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione in oggetto, ad eccezione di quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, l'onere a carico dell'acquirente rimane la redazione di attestato di prestazione energetica che risulta essere attualmente mancante. Sentito l'amministratore condominiale si segnala che non ci sono spese condominiali pregresse.

#### **4.5 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, non sono ammesse ulteriori formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

## 5. ANALISI ESTIMATIVA

### 5.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

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

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

### 5.2 BASI DEL VALORE

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1 .2) il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6. 11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A, 1.5) il valore di vendita forzata viene così definito:

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

## **5.2 ASSUNZIONI LIMITATIVE**

I valori di stima sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data nella quale vengono fatte le ricerche e le indagini svolte; trattandosi di dati previsionali risultano di tipo medio ordinario e quindi possono discostarsi dall'effettivo prezzo in una reale compravendita dove i vari fattori legati alla capacità dei contraenti e volontà soggettive ne individuano il prezzo.

Tutti i dati riportati nella presente perizia di stima si fondano sui dati forniti dalla documentazione fornita e dagli atti degli uffici pubblici, pertanto la veridicità del risultato finale è strettamente legato alla stessa veridicità dei dati messi a disposizione del perito.

## **5.3 CONDIZIONI LIMITATIVE**

La condizione limitativa nella stesura della presente perizia riguarda l'impossibilità di verificare la reale situazione degli impianti di riscaldamento e elettrico che si ritiene abbiano subito deterioramenti nel tempo.

## **5.4 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' CONVENIENTE USO**

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

## 5.5 SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE IN APPLICAZIONE AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato, come criterio di valutazione, il metodo del confronto con beni simili presenti sul mercato e compravenduti di recente.

## 5.6 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 12 Mappale 55 Subalterno 6 il più probabile valore in **mercato libero** viene di fatto quantificato in

€ 260.000,00 dicasi euro duecentosessantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Il più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € € 234.000,00 dicasi euro duecentotrentaquattromila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni) quali depositi, vialetto, scala e giardino.

## 6. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale Ing. GIUSEPPE TONINELLI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298

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

DICHIARA

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

Orzinuovi, 03/07/2024

In fede



## 7. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 2)
- Pianta piano terra e terzo piano (allegato 3)
- Elaborati fotografici degli esterni (allegato 4)
- Elaborati fotografici degli interni (allegato 5)
- Visura catastale dell'immobile (allegato 6)
- Estratto mappa (allegato 7)
- Scheda catastale (allegato 8)
- Condono Edilizio 2-1999 48/1986 (allegato 9)
- Relazione tecnica Condono (allegato 10)
- Tavola Condono (allegato 11)
- Spese condominiali arretrate (allegato 12)
- Atto notarile di compravendita (allegato 13)
- Listino della borsa immobiliare di Brescia e banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 14)

## ALLEGATO 1

### Esecuzione immobiliare 552/2023

#### Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento oltre a analisi di mercato a:

- TABELLE OMI 2° semestre 2023 per “abitazioni di tipo civile normale” ZONA a nord della statale, punta gro, Colombare e Lugana darebbe come valori di mercato min. €/mq 2.800,00 – max €/mq 3.700,00 la cui media di €/mq 3.250,00 che va ridotto per vetustà quindi porta ad un valore ridotto per vetustà e contesto condominiale di  $3250,00 \times 0,74 = 2.405,00$  €/mq
- SECONDO IL LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura allegata n. 92758 del 02/05/2024 per Sirmione (vedi allegato 14) per edifici agibili della zona riporta:
  - Per Edifici Agibile 1 valori €/mq = 1.970,00 €/mq (valore zona Lugana molto estesa) l'immobile in oggetto è però nella zona più vicina al lago e ai servizi di tutta la zona Lugana ed è quindi in una posizione più appetibile
- SECONDO IL MERCATO e secondo analisi dei valori degli immobili analoghi ristrutturati a nuovo (3.500,00 €/mq) dedotto il costo di ristrutturazione anche pesante (1.100,00 €/mq) si ricava un valore di mercato che non è inferiore ai 2.400,00 €/mq

Pertanto vista l'esclusività della zona visto i valori di mercato e di vendita, visto lo stato di conservazione e l'obsolescenza dell'immobile, visto il valore di immobili analoghi ristrutturati a nuovo, visto i costi di ristrutturazione a nuovo

#### si ritiene di utilizzare un valore di 2.400,00 €/mq, come valore di mercato libero

ricavato dalla media dei prezzi consigliati e dai listini immobiliari e tabelle omi

Le verifiche fatte in loco, consultando agenzie immobiliari ed annunci economici riportano una situazione che conferma quanto ipotizzato, per abitazioni della metratura dell'appartamento in stima e della conservazione e vetustà dello stesso.

Incidono nella valutazione il fatto che l'immobile necessita di qualche intervento di manutenzione ordinaria di alcuni ambienti, ritinteggiatura e sistemazione degli impianti che sommati alla vetustà portano alla valutazione globale indicata.

Quindi applicando il prezzo a mq di cui sopra si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:

Immobile in oggetto APPARTAMENTO con superficie commerciale equivalente = 109,00 mq

Valore complessivo di mercato  $109,00 \text{ mq} \times 2.400,00 \text{ €/mq} = 261.600,00 \text{ €}$  in considerazione dei costi degli interventi necessari ad abitare l'appartamento immediatamente

PERTANTO IL PREZZO STIMATO per vendita libera è arrotondato di 260.000,00 €

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale in condominio con cantina esclusiva al piano terra al momento della stima nello stato in cui si trova possa essere fissato in **€ 260.000,00 € (euro duecentosessantamila /00)**

Orzinuovi, 03/07/2024

In fede



**Esecuzione immobiliare 552/2023****Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato  
in condizioni di vendita forzata**

Determinare il valore di un bene in circostanze straordinarie quale la vendita forzata, significa definirne l'importo che si può ricavare dalla vendita di un bene che può rispettare i tempi di commercializzazione.

L'immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene di cui è ricco il mercato, ma per il quale è presenta una sempre maggiore richiesta data l'ottima posizione per villeggiatura rispetto al lago di Garda.

La vendita forzata implica quindi che al prezzo di vendita venga applicata una percentuale di riduzione. Tale percentuale deve tenere conto:

- Anticipo che deve essere depositato ed i relativi interessi;
- Imposte di registro;
- Spese varie;

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10% pari a:

260.000,00€ - 10% = **€ 234.000,00 dicasi euro duecentotrentaquattromila euro/00**

Orzinuovi, 03/07/2024

In fede

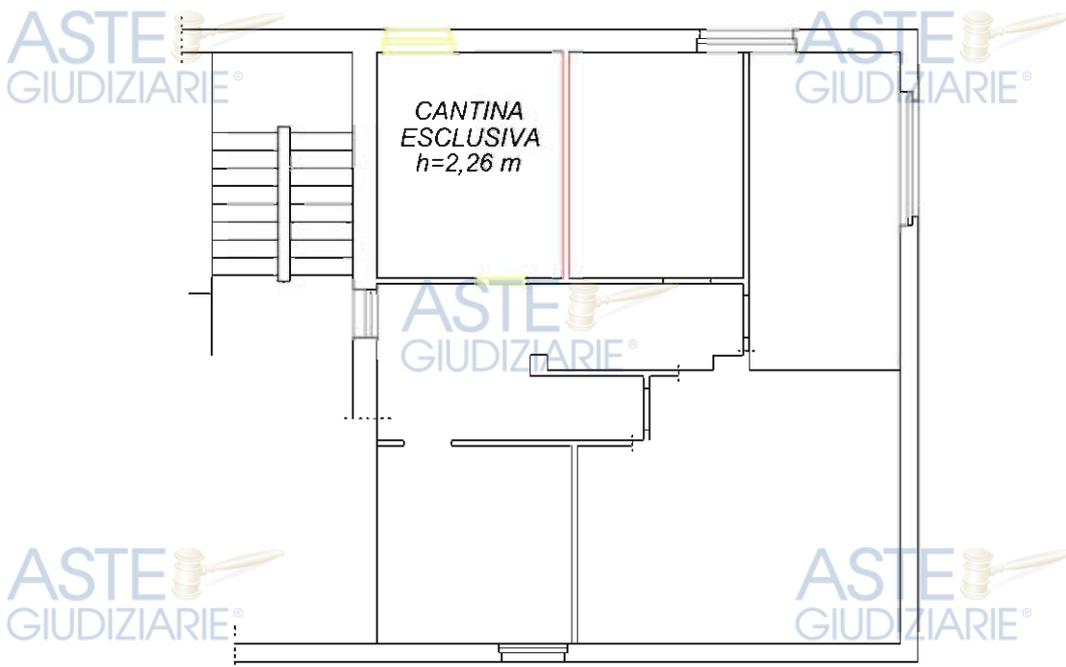


**PIANTA PIANO TERRA - CANTINE**

PIANO TERRA

LEGENDA

-  NUOVE COSTRUZIONI
-  DEMOLIZIONI RISPETTO ALLE SCHEDE CATASTALI

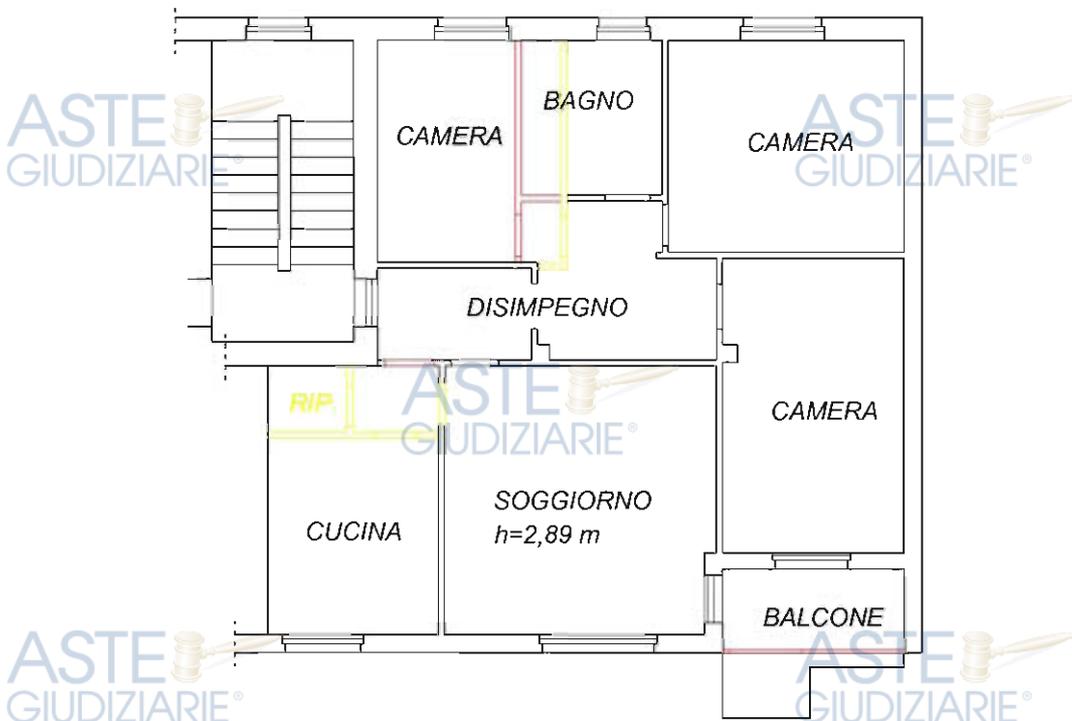


Pianta piano terra con indicate le difformità rilevate rispetto la scheda catastale

PIANO TERZO  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

LEGENDA  
 NUOVE COSTRUZIONI  
 DEMOLIZIONI RISPETTO ALLE SCHEDE CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Pianta piano terzo con indicate le difformità rilevate rispetto la scheda catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO 4**  
**ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI**



Vista da strada pubblica dell'ingresso e dell'immobile



Vista ingresso pedonale



Vista giardino condominiale



Vista retro immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vista giardino da balcone di proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

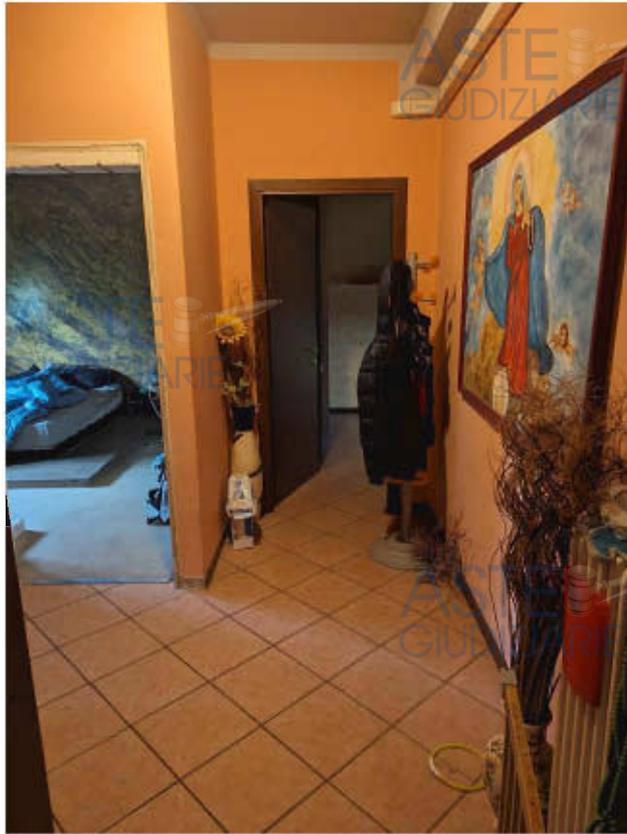
FOTO ABITAZIONE



Fotografia n.1 corridio e scala comune



Fotografia n.2 ingresso



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Fotografia n.3 disimpegno



Fotografia n.4 bagno



Fotografia n.5 camera matrimoniale



Fotografia n.6 camera



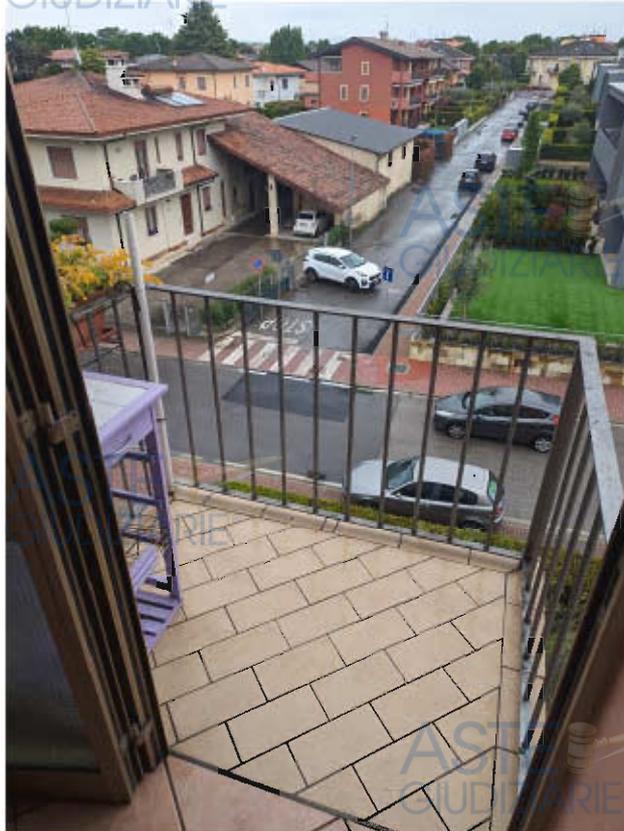
Fotografia n.7 camera



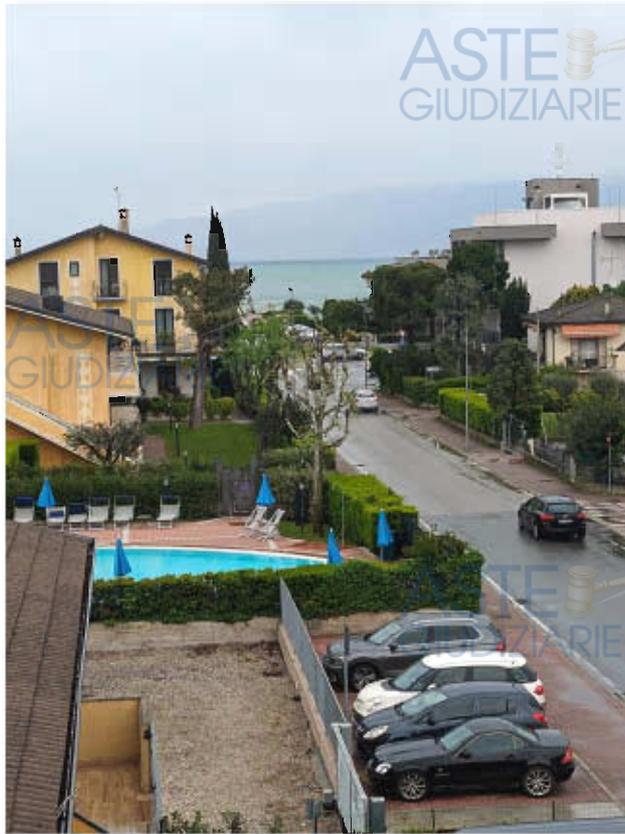
Fotografia n.8 cucina



Fotografia n.9 balcone



Fotografia n.10 balcone



Fotografia n.11 vista lago da balcone



Fotografia n.12 soggiorno



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fotografia n.13 caldaia



Fotografia n.14 split raffreddamento



Fotografia n.15 Unità esterna condizionatore



Fotografia n.16 soggiorno con ingresso cucina



Fotografia n.17 cantina esclusiva



Fotografia n.18 piano terra cantine



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/04/2024  
Ora: 08:58:24  
Numero Pratica: T34457/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

**Visura attuale per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024**

**Dati identificativi:** Comune di SIRMIONE (I633) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 55 Subalterno 6

**Classamento:**

Rendita: Euro 777,27

Zona censuaria 1,

Categoria A/3<sup>9</sup>, Classe 2, Consistenza 7 vani

**Indirizzo:** VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA n. 16 Piano 3-S1

**Dati di superficie:** Totale: 104 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 102 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2021 Pratica n. BS0188286 in atti dal 09/09/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 188286.1/2021)

> **Dati identificativi**

Comune di SIRMIONE (I633) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 12 Particella 55 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIRMIONE (I633) (BS)

Foglio 12 Particella 55

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del

07/04/2005 Pratica n. BS0112239 in atti dal 07/04/2005

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.

30545.1/2005)

> **Indirizzo**

VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA n. 16  
Piano 3-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2021

Pratica n. BS0188286 in atti dal 09/09/2021

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 188286.1/2021)



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/04/2024  
Ora: 08:58:24  
Numero Pratica: T34457/2024  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 777,27  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 7 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
07/04/2005 Pratica n. BS0112239 in atti dal 07/04/2005  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
30545.1/2005)

> **Dati di superficie**

Totale: 104 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 102 m<sup>2</sup>

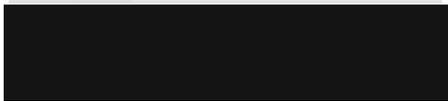
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
05/11/1959, prot. n. 27395

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>



>



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

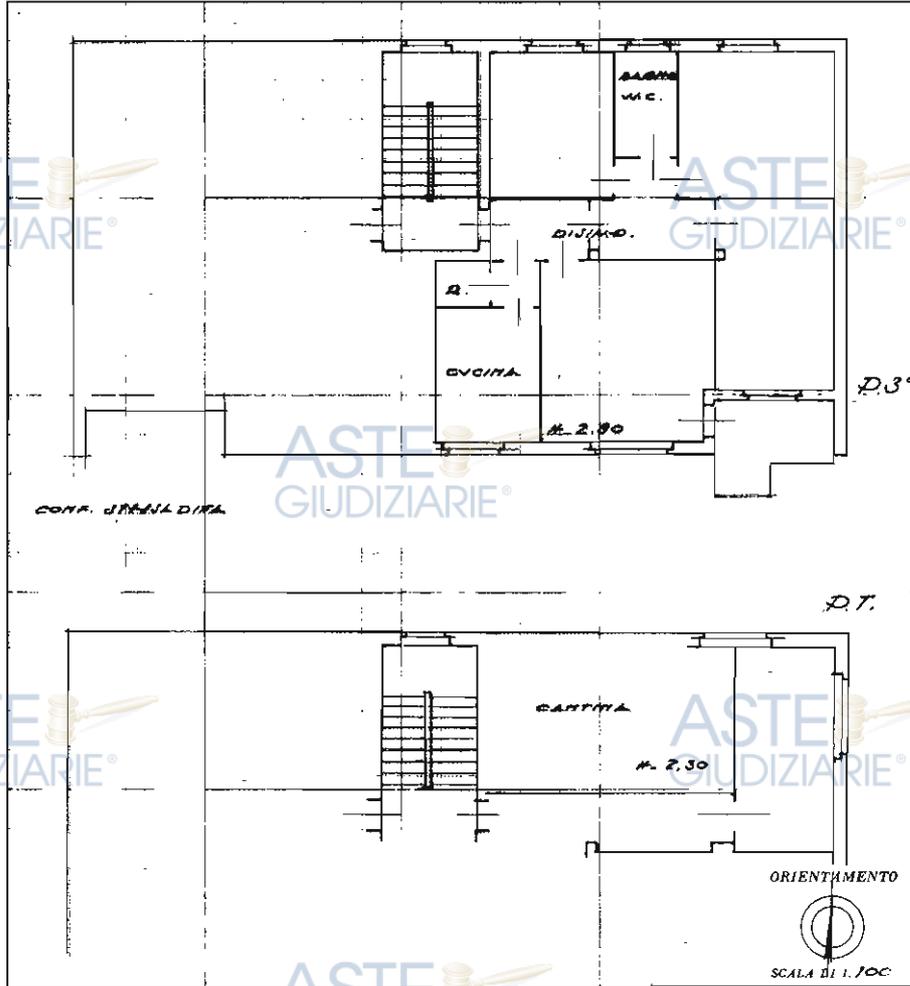


Data presentazione: 05/11/1959 - Data: 04/04/2024 - n. T38634 - Richiedente: CLNGNN70A2718491

MOD. CAT. A/B  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, S. 447)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIRIAZIONE Via S. MARTINO  
 Ditta COMITE DI LIRIAZIONE  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-11-59  
 PROT. N° 27395

Compilata dal ARCF  
 (Tab. con. e appos. del tecnico)  
DYLLIO BIGNARRO  
 Iscritto all'Albo de GLI ARCF  
 della Provincia di BRESCIA  
 DATA 7-7-59  
 Firma: \_\_\_\_\_

Data presentazione: 05/11/1959 - Data: 04/04/2024 - n. T38634 - Richiedente: CLNGNN70A2718491  
 Serie schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)  
 12 linee planimetria a rete

numero 01  
 C. Cassio dei Edilizioli - Situazione al 04/04/2024 - Comune di LIRIAZIONE (BS) - Sez. urbana NCT - Foglio 12 - Particella 55 - Suballegato 6 >  
 VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA n. 16 Piano 4-S1

ORIGINALE



**COMUNE DI SIRMIONE**  
PROVINCIA DI BRESCIA  
UFFICIO TECNICO



Pratica Edilizia n. 48/86-c

Sirmione, 13 GEN. 1999

N. **2** Registro Concessioni

**CONDONO EDILIZIO**  
**LEGGE 28.02.1985 N. 47, ART. 39 DELLA LEGGE 23.12.1994 N. 724 E**  
**SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTE le Leggi n. 47 del 28.02.85, n° 2 del 10.01.88, l'art. 39 della Legge n° 724 del 23.12.94 e sue successive modifiche ed integrazioni.

VISTA la domanda di sanatoria protocollo n. 2614 presentata il 19/03/1986 dai

[REDACTED] entrambi residenti in Via S. Martino  
D/Battaglia n. 16 SIRMIONE – C.F. [REDACTED]

Progettista: Studio Tecnico Associato Geomm. V. CASAGRANDE e C. FONTANA,  
Via Cà Nova n. 10 SIRMIONE – C.F. 01964710170.

ACCERTATO che il richiedente ha corrisposto l'intera oblazione determinata di £. 513.000.= (cinquecentotredicimilalire ).



COMUNE DI SIRMIONE  
PROVINCIA DI BRESCIA  
UFFICIO TECNICO

ACCERTATO, altresì, che per quanto riguarda il contributo di concessione, i richiedenti non devono corrispondere alcun onere avendo realizzato l'abuso nell'anno 1960.

RILASCIATA

la Concessione Edilizia in Sanatoria per le seguenti opere: nuovi manufatti ad uso ripostiglio, deposito attrezzi da giardino e garage da porre al servizio dell'esistente abitazione abusivamente eseguite sull'immobile sito in Sirmione censito in Catasto con Mappale N. 55 del Fg. n. 12 da adibirsi ad uso accessori da porre al servizio dell'esistente civile abitazione.

PERIODO DI ULTIMAZIONE: 1960

conformemente ai tipi che, muniti di timbro del Comune, fanno parte integrante del presente atto.

La presente concessione viene rilasciata fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
(GEOM. GIOVANNI SALVINI)

- Allegati: - n. 2 grafici di progetto;  
- relazione tecnica;  
- documentazione fotografica;



**COMUNE DI SIRMIONE**  
PROVINCIA DI BRESCIA  
UFFICIO TECNICO

Pratica Edilizia n. 48/86-c

La sottoscritta dichiara di aver consegnato la presente concessione a mani di

[REDACTED]

Sirmione, li

18 GEN. 1999

IL RICEVENTE

[REDACTED]



IL FUNZIONARIO  
(Pratica n. 48/86-c)

[Handwritten signature]

pf/RP  
A:C:fasolo.condso95

COMUNE DI SIRMIONE

ORIGINALE

PROV. DI BRESCIA

Progetto esaminato dalla Commissione Comunale Edilizia in data 0 OTT 1997 verb. n° 382  
IL COMMISSARIO DELEGATO

2614

19 MAR 1986

OGGETTO - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA RELATIVA A PICCOLI PARCHEGGI ESISTENTI INTEREGGATI DAL CONDONO SOLLICITATO

UBICAZIONE - COMUNE DI SIRMIONE, LOC. LUGANA, VIA S.MARTINO DELLA BATTAGLIA n.civ. 16 - DISTINTO IN CATASTO P.12 n.m. 55

DITTA RICHIEDENTE

RELATORE - Studio Tecnico Associato "Casagrande - Pontana" con Studio in Sirmione via Verona 156 - tel.919089

Sirmione 11,

PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SENATORIA N. 113 GEN. 1999

IL COMMISSARIO DELEGATO (Giovanni Savini)

RELAZIONE TECNICA

La relazione tecnica in oggetto riguarda alcuni piccoli fabbricati adibiti ad uso non residenziale, edificati in Comune di Sirmione loc. Lupana via S. Martino della battaglia al civ.16, su lotto distinto in catasto al F.12 n.g. 59. Il lotto in questione era originariamente di proprietà dell'Ina Casa. I piccoli fabbricati sono stati realizzati in lato ovest del fabbricato principale adibito a residenza di n.6 famiglie. La loro destinazione è prevalentemente ad uso non residenziale, in quanto vengono adibiti a cantine ripostigli oppure a garage. La suddivisione interna degli spazi esclusivi del lotto è disposta in n.6 parti quanti sono gli appartamenti, ma solo n.5 proprietà hanno negli anni 60 costruito abusivamente ognuna sulla propria quota un piccolo edificio, realizzato con muratura portante in blocchi cavi tipo prismi, parzialmente intonacati al rustico internamente ed esternamente, e coperti con struttura mista ferro legno e materiali plastici da copertura. Ogni fabbricato forma una piccola unità immobiliare, in quanto sono indipendenti tra loro. Sono stati realizzati tutti nello stesso periodo, non presentano particolari finiture di rilievo e sono sprovvisti di tutti gli impianti tecnologici attualmente in uso, fatta eccezione dell'impianto elettrico che è presente in ogni fabbricato, ma in forma strettamente ridotta al necessario. Ogni piccolo fabbricato è stato realizzato in un unico piano terra, non esiste infatti nessuna parte interrata. Attualmente data la loro ubicazione si trovano sotto il vincolo del Decreto "Galasso". Distintamente.

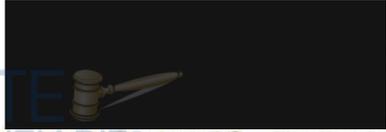
Sirmione li, 10 marzo 1986



Il Tecnico

ORIGINALE

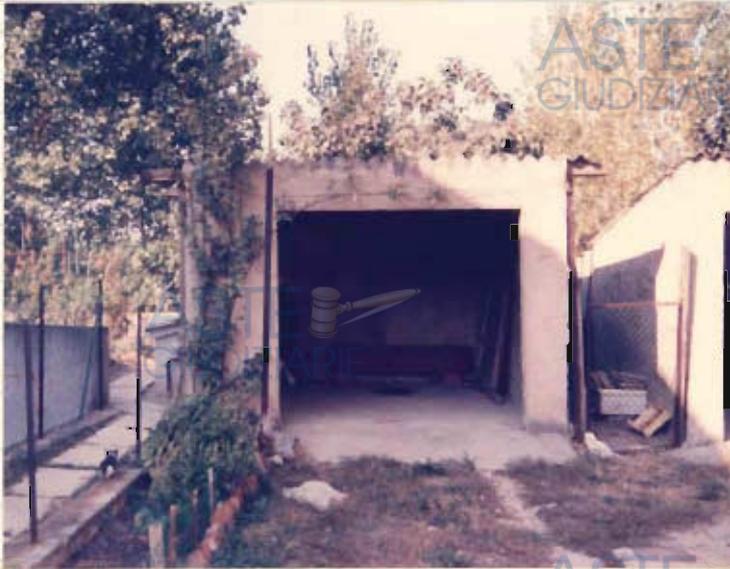
P.E. 48/8610



Progetto esaminato dalla Commissione Comunale Edilizia in data 3.0 OTT 1997 verb. n° 388  
IL COMMISSARIO DELEGATO

OGGETTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
BITA - EX INA CASA

COMMISSIONE COMUNALE EDILIZIA	
26/04	
N.	Del. _____
Dir.	31-10-1988



5

PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 3 GEN. 1999  
IN DATA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
Fiorini Giovanni Savinelli



4

ASTE GIUDIZIARIE®

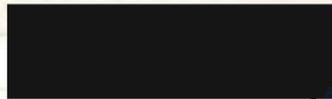


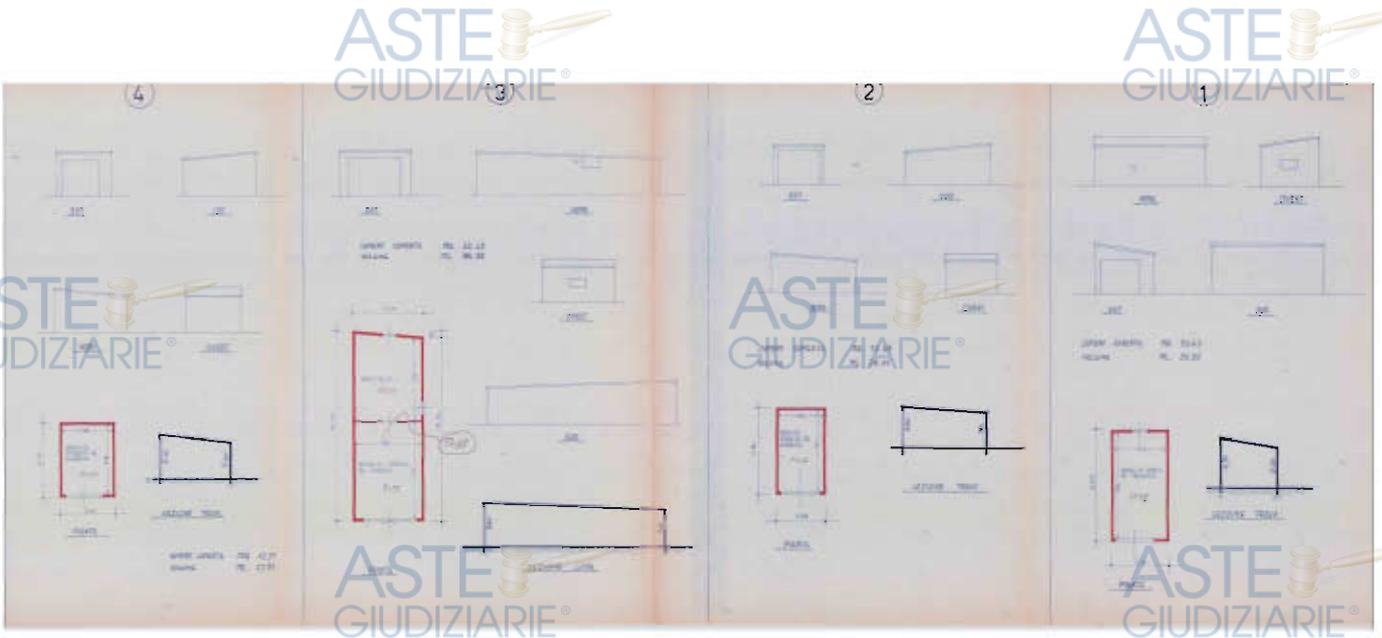
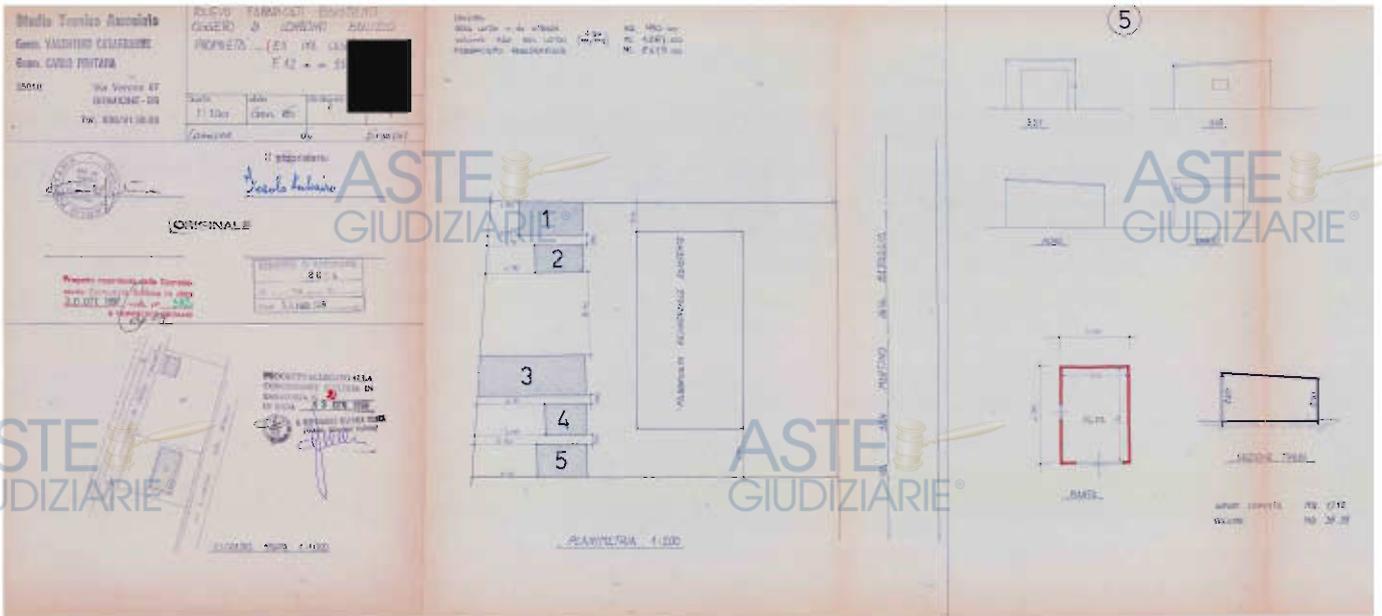
3





1





E' stato chiesto all'amministratore di condominio se vi erano spese condominiali arretrate in sospeso per il condominio riferite all'immobile oggetto di perizia. Ha confermato che non risultano spese condominiali arretrate da saldare.



Repertorio n° 48306

Raccolta n° 14903

Desenzano del Garda, li 28 luglio 2008.

COMPARAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARE

I sottoscritti signori:

REGISTRATO PRESSO  
L'AGENZIA DELLE  
ENTRATE  
UFFICIO DI BRESCIA 2  
IL 30/07/2008  
N° 13263 SERIE 1T  
ESATTE € 336,00

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

STIPULANO QUANTO SEGUE

██████████ che, per la quota di un mezzo ciascuno e congiuntamente per l'intero acquistano, la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di SIRMIONE (BS), Via San Martino della Battaglia n°16, confinante come alle mappe e planimetrie catastali, e precisamente:

- appartamento al piano terzo contraddistinto con l'interno n°6 composto da quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone, con locale cantina al piano terra, il tut-

to attualmente identificato all'Ufficio del Territorio di Brescia, Catasto Fabbricati, alla Sezione NCT, Foglio 12 con il seguente mappale:

55 sub.6 Via Palazzo p.3-S1 A/3 Cl.2 vani 7 RC.Euro 777,27  
(già mappale 1846 sub.6, Foglio 7, NCEU)

All'unità immobiliare in oggetto compete la quota proporziona-

le alla proprietà esclusiva delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art.1117 C.C. e come alle planimetrie catastali.

Detta unità immobiliare è pervenuta alla parte venditrice in virtù di atto di acquisto autenticato nelle sottoscrizioni dal dr. Mario Mastrelli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 27 dicembre 2001, rep.n°156191, ed in data 16 gennaio 2002, rep.n°156335/22455, registrato a Lonato il 18 gennaio 2002 al n°57 S.2V e trascritto a Brescia in data 18 gennaio 2002 ai n.ri 2211/1527 di formalità.

Detta unità immobiliare viene venduta a corpo, con ogni accessorio e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con effetto da oggi e con la più ampia garanzia evizionale, per non essere la stessa gravata da oneri reali, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per tutti i diritti, obblighi e servitù contenuti o richiamati nel citato atto di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si obbliga ad osservare come se fossero qui integralmente riportati e tra-

scritti, e fatta altresì eccezione per l'ipoteca iscritta a Brescia in data 7 marzo 2002 ai n.ri 10221/2001 di formalità, a favore della "BIPOP - CARIRE S.P.A.", con sede in Brescia, a garanzia di un mutuo che la parte venditrice dichiara già completamente estinto.

In proposito la stessa parte venditrice si impegna a cancella-

re detta ipoteca, interamente a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile, tramite la procedura di cui all'art.13,

commi da 8-sexies a 8-terdecies, del Decreto Legge 31 gennaio 2007 n°7 convertito con modificazioni nella Legge 2 aprile 2007 n°40, con l'impegno di tenere costantemente informata la

parte acquirente in tutte le fasi di detta procedura e garantendo sin d'ora il buon esito della cancellazione ipotecaria

stessa. La parte acquirente pertanto dichiara di acconsentire acchè la suddetta cancellazione avvenga con la suddetta procedura e dichiara che il Notaio autenticante le sottoscrizioni

del presente atto l'ha resa edotta delle relative modalità di effettuazione della stessa; il tutto con esonero per lo stesso

Notaio autenticante le sottoscrizioni da ogni responsabilità al riguardo.

La proprietà, il possesso giuridico ed il materiale godimento dell'unità immobiliare in oggetto si intendono trasferiti negli acquirenti da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) che la parte ven-

ditrice dichiara di ricevere contestualmente alla firma del presente atto dalla parte acquirente onde ne rilascia alla stessa definitiva quietanza di saldo mediante i seguenti quattro assegni non trasferibili, emessi in data odierna, ed intestati alla parte venditrice:

\* assegno bancario n°0117135343 00 dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), tratto sul conto corrente n°173430/91 presso la "B.C.C. DEL GARDA", Filiale di Sirmione (BS);

\* assegno circolare n°15 1500038604-12 dell'importo di Euro 74.663,86 (settantaquattromila seicentosessantatre virgola ottantasei) della "BANCA POPOLARE DI VICENZA società cooperativa per azioni", Filiale di Peschiera del Garda (VR);

\* assegno circolare n°14 1400061590-05 dell'importo di Euro 45.947,45 (quarantacinquemila novecentoquarantasette virgola quarantacinque) della "BANCA POPOLARE DI VICENZA società cooperativa per azioni", Filiale di Peschiera del Garda (VR);

\* assegno circolare n°14 1400067265-12 dell'importo di Euro 29.388,69 (ventinovemila trecentoottantotto virgola sessantanove) della "BANCA POPOLARE DI VICENZA società cooperativa per azioni", Filiale di Peschiera del Garda (VR).

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

\*\*\*\*\*

Ad ogni effetto di Legge le parti contraenti, ciascuna per quanto di propria competenza, ai sensi e per gli effetti del

comma 22 dell'art. 35 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n°223, convertito con modificazioni in Legge 4 agosto 2006 n°248, così come sostituito dal comma 48 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n°296 (Legge Finanziaria 2007), rese edotte e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace prevista dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000

n°445, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della Sanzione Amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano e garantiscono:

- che il prezzo della presente compravendita, come sopra convenuto, è stato corrisposto mediante i suddetti assegni;
- che per la stipula del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare.

\* \* \* \* \*

La parte acquirente prende atto che quanto qui compravenduto fa parte di un complesso in condominio e si obbliga pertanto per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo all'osservanza delle norme di legge vigenti in materia e di quelle che costituiscono il vigente regolamento di condominio.

La parte venditrice dichiara che restano a suo carico tutti gli oneri e tutte le spese condominiali relative alle gestioni precedenti ed a quella in corso, maturati e maturandi sino alla data odierna, escludendosi pertanto la solidarietà nel debito della parte acquirente.

\* \* \* \* \*

La parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali cui è soggetta ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, in caso di dichiarazione mendace, dichiara e garantisce:

- che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in og-

getto è stato costruito anteriormente al giorno 1 settembre 1967;

- che in data 13 gennaio 1999 è stata rilasciata dal Comune di Sirmione (BS) Concessione Edilizia in Sanatoria n°2, Pratica Edilizia n°48/86-c;

- che successivamente non sono state eseguite opere edilizie per le quali fosse richiesto un ulteriore provvedimento autorizzativo.

\* \* \* \* \*

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 19 agosto 2005 n°192,

come integrato e modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n°311,

la parte venditrice, resa edotta e consapevole delle responsa-

bilità penali, in caso di dichiarazione mendace, previste

dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, dichiara che al

presente atto non si applica il disposto di cui all'art.6, 3°

comma, del suddetto D.Lgs. (per cui non è necessaria l'allega-

zione del relativo Attestato di Qualificazione Energetica),

trattandosi di trasferimento a titolo oneroso che non ha ad

oggetto:

a) intero edificio (o sua porzione) la cui costruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005;

b) intero edificio di superficie utile complessiva superiore a 1.000 metri quadrati (o sua porzione) già esistente alla data dell'8 ottobre 2005, la cui ristrutturazione integrale o demo-

lizione e successiva ricostruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005;

c) intero edificio (a prescindere la superficie utile complessiva);

d) unità immobiliare nella quale sono stati eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali interventi si sia acceduto, o si intenda accedere, ad incentivi e sgravi fiscali, contributi od agevolazioni di qualsiasi natura.

La parte venditrice, resa edotta e consapevole delle responsabilità penali, in caso di dichiarazione mendace, previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, dichiara altresì che per il presente atto non vi sono i presupposti per l'allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica previsto dal punto 6 della Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia 26 giugno 2007 n°8/5018, così come modificato ed integrato con successiva Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia 31 ottobre 2007 n°8/5773 ed in particolare,

a tal uopo, dichiara che per la porzione di edificio in oggetto non sono stati stipulati o rinnovati contratti "servizio energia" come definiti dall'art.1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 26 agosto 1993 n°412.

\* \* \* \* \*

Le parti si danno reciprocamente atto che il comma 2°

dell'art.35, del Decreto Legge 25 giugno 2008 n°112 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°147 del 25 giugno 2008 - Suppl.

Ordinario n°152) ha soppresso l'art.13 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n°37, il quale disponeva di obblighi di documentazione e dichiarazioni in materia di sicurezza degli impianti.

\* \* \* \* \*

La parte acquirente dichiara di aver visitato l'unità immobiliare in oggetto e le parti comuni del fabbricato e di averle trovate di suo pieno gradimento.

Dichiarano le parti che la [REDACTED] è madre del [REDACTED], mentre tra la suddetta [REDACTED]

[REDACTED] e la [REDACTED] non esiste alcun rapporto di parentela in linea retta.

La [REDACTED] dichiara di essere libera da vincoli matrimoniali.

I [REDACTED] dichiarano di essere liberi da vincoli matrimoniali.

Tutte le spese del presente atto e conseguenti sono a carico

della parte acquirente, la quale chiede di beneficiare delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima abitazione di cui all'art. 3, comma n°131 della Legge 28 dicembre 1995 n°549 e successive modificazioni ed integrazioni, ed a tal fine dichiara:

- di essere residenti nel Comune ove è ubicata l'unità immobiliare acquistata;

- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata l'unità immobiliare in oggetto;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da sé o dal coniuge con le agevolazioni di cui alle Leggi elencate nell'articolo stesso;

- che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è destinata ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n°218 del 27 agosto 1969.

In proposito alla richiesta dei suddetti benefici fiscali la parte acquirente chiede di usufruire per la presente compravendita del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1998 n°448 (Legge Finanziaria 1999) consistente

nel portare in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sul presente atto l'Imposta di Registro corrisposta al momento dell'acquisto di unità immobiliari in Sirmione (BS) di cui all'atto a rogito del dr. Marco Pozzoli, Notaio in Desenzano del Garda, in data 30 novembre 2005, rep.n°39725/14643, registrato a Lonato il 6 dicembre 2005 al n°3181 S.1T e successi-

vamente vendute con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal dr. Corrado Defendi, Notaio in Brescia, in data odierna, rep.n°48305/14902, in corso di registrazione perchè nei termini.

Tale credito d'imposta ammonta ad Euro 4.200,00 (quattromila duecento virgola zero zero).

La parte acquirente, con il consenso della parte venditrice, ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n°266 (Legge Finanziaria 2006), così come modificato dall'art.

1, comma 309, della Legge 27 dicembre 2006 n°296 (Legge Finanziaria 2007), chiede che la base imponibile del presente atto ai fini delle Imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali sia

costituita dal valore catastale dell'immobile in oggetto, determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26

aprile 1986 n°131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro) e successive modificazioni ed integrazioni e precisamente pari ad Euro 89.775,00 (ottantanovemila settecentosettantacinque virgola zero zero).

\* \* \* \* \*

Le parti, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n°196 e del D.Lgs. 21 novembre 2007 n°231, prestano espresso consenso, con ciò autorizzando il Notaio autenticante le loro sottoscrizioni, al trattamento dei propri dati personali contenuti in questo atto in relazione agli adempimenti relativi e per dare esecuzione all'atto stesso, nonché alla comunicazione dei dati

medesimi nei casi e con le modalità previste dalla Legge e dalla Funzione Notarile.

Firmato in originale:



Repertorio n°48306

Raccolta n°14903

**AUTENTICA DI FIRME**

Certifico io dr. **CORRADO DEFENDI**, Notaio in Brescia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Brescia, che i signori:

[REDACTED] e residente a Sirmione (BS), Via San Martino della Battaglia n°16,



[REDACTED] e residente a Sirmione (BS), Via Tintoretto n°20,



[REDACTED] e residente a Sirmione (BS), Via Tintoretto n°20, della cui identità personale io Notaio sono certo, da me Notaio ammoniti circa la responsabilità penale cui sono soggetti in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 del



D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, hanno reso la retroestesa di-  
chiarazione ed hanno apposto le loro sottoscrizioni alle ore  
quattordici e diciotto minuti (h.14,18) in mia presenza, in  
calce all'atto che precede ed a margine dei fogli intermedi.

Desenzano del Garda, nello studio professionale in Via Nazario  
Sauro al civico n°44, li ventotto luglio duemilaotto

(28.07.2008).

Firmato in originale:

Corrado Defendi Notaio (L.S.)



## ALLEGATO 14

### LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA e BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

02/05/24, 12:22

ProBrixia stimeimmobili

#### VISURA 92758 DEL 02/05/2024

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2023

Comune: Sirmione

Tipo immobile: Abitazioni

Zona: Rovizza

	Massimo	Minimo
Nuovo	3.500 €/Mq.	3.255 €/Mq.
Recente	3.010 €/Mq.	2.520 €/Mq.
Agibile 1:	2.025 €/Mq.	1.530 €/Mq.
Agibile 2:	1.435 €/Mq.	1.335 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.240 €/Mq.	1.140 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,44 %	2,65 %

Zona: Castello fronte lago

	Massimo	Minimo
Nuovo	8.000 €/Mq.	7.510 €/Mq.
Recente	7.020 €/Mq.	6.040 €/Mq.
Agibile 1:	5.060 €/Mq.	4.080 €/Mq.
Agibile 2:	3.890 €/Mq.	3.690 €/Mq.
Da ristrutturare:	3.495 €/Mq.	3.300 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,29 %	2,53 %

Zona: Colombare

	Massimo	Minimo
Nuovo	4.500 €/Mq.	4.220 €/Mq.
Recente	3.940 €/Mq.	3.375 €/Mq.
Agibile 1:	2.810 €/Mq.	2.250 €/Mq.
Agibile 2:	2.140 €/Mq.	2.025 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.910 €/Mq.	1.800 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,31 %	2,54 %

Zona: Lugana

	Massimo	Minimo
Nuovo	3.500 €/Mq.	3.245 €/Mq.

	Massimo	Minimo
<b>Recente</b>	2.990 €/Mq.	2.480 €/Mq.
<b>Agibile 1:</b>	1.970 €/Mq.	1.460 €/Mq.
<b>Agibile 2:</b>	1.555 €/Mq.	1.255 €/Mq.
<b>Da ristrutturare:</b>	1.150 €/Mq.	1.050 €/Mq.
<b>Rendimento locativo:</b>	3,49 %	2,69 %

**NOTE:**

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2023) a 5 (min 2018) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2013) a 20 (min 2003) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1993) a 40 (min 1983) anni.

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1973) a 60 (min 1963) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1953) a 80 anni (min 1943) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "A1- A2" secondo la DGR X/3868 del 17/07/2015

Per l'incremento dei valori di riqualificazione degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si consultino le avvertenze relative al listino

Note per capannoni:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo/Ristrutturato: vetustà da 0 a 5 anni

Recente: vetustà da 10 a 15 anni

Agibile 1: vetustà da 20 a 25 anni

Agibile 2: vetustà da 30 a 35 anni

Da ristrutturare: vetustà da 40 a 50 anni

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Per l'incremento dei valori di riqualificazione degli immobili con vetustà maggiore o uguale a 15 anni si consultino le avvertenze relative al listino

Visualizza le avvertenze relative al listino (</content/download/56050/454136/file/122-Anno 2023 - Avvertenze.pdf>)

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: SIRMONE

Fascia/zona: Centrale/ZONA A NORD DELLA STATALE, PUNTA GRO, COLOMBARE E LUGANA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3700	L	11,5	15,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	3700	4600	L	13,7	18,4	N
Autorimesse	NORMALE	1450	1950	L	6,8	9,4	N
Box	NORMALE	1600	2100	L	7,4	10,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	1150	1500	L	4,8	6,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	810	1100	L	3,6	4,7	N
Ville e Villini	NORMALE	3000	4000	L	12	16,1	N

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

