

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delegato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott.ssa Liana Zaccara

ASTE
GIUDIZIARIE®

Anagrafica

Creditore procedente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rappresentato da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

Arch. Mariangela Astori

Via G. Corna Pellegrini, n°3 – Brescia

CF STRMNG71B59B1570

Tel +393387038824

Pec mariangela.astori@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI di Brescia nr. 1830

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Timbro e firma _____



ASTE
GIUDIZIARIE®



arch.mariangela.astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Date:

Nomina dell'esperto: 25/11/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04/12/2025 (telematico)
Data della consegna del rapporto di valutazione: 10/04/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 12/05/2026

Identificazione dei lotti:

Ubicazione: MANERBA DEL GARDA (BS)

Identificativi catastali: Comune di MANERBA DEL GARDA (codice E883)

lotto 1:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg15(ex 12) – Part. 627 – Sub 3 – Cat. A/2 – Vani 2,5– PT;
Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 4 – Cat. C/2 – Cons.Mq 2 – PT;
Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Manerba del Garga, in vicolo del Pozzo snc - piano T

lotto 2:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 12 – Cat. C/1 – Cons.Mq 83- PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in p.zza S. Bernardo snc - piano T;

lotto 3:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 13 – Cat. A/2 – Vani 3,0– PT-1;
Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Manerba del Garga, in p.zza S. Bernardo snc - piano T-1;

lotto 4:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 14 – Cat. C/1 – Cons.Mq 20 – PT;
Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 15 – Cat. C/1 – Cons. Mq 19 – PT;
Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 18 – Cat. C/1 – Cons. Mq 15 – PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Veneto - piano T;

lotto 5:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 16 – Cat. C/1 – Cons.Mq 18 – PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Veneto snc - piano T;

lotto 6:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 627 – Sub 17 – Cat. C/1 – Cons. Mq 24 – PT;
Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Veneto snc - piano T

lotto 7: Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 672 – Sub 19 – Cat. C/6 – Cons. Mq13 – PT;

Unità immobiliare ad uso autorimessa sita nel Comune di Manerba del Garga, in via Marchesini Gian Battista snc - piano T;



lotto 8:

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 (ex 12) – Part. 672 – Sub 45 – Cat. C/1 – Cons. Mq136 – PT/S1;

Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Manerba del Garda, in via Marchesini Gian Battista snc - piano T-S1;

lotto 9:

Catasto Fabbricati: Sez. Fg3 – Part. 11018 – Sub– Cat. D/1 – PT;Unità immobiliare ad uso servizi sita nel Comune di Manerba del Garda, in via Catullo snc - piano T;

Ubicazione:

PUEGNAGO DEL GARDA (BS)

Identificativi catastali:

Comune di PUEGNAGO DEL GARDA (codice H086)

lotto 10: Catasto Terreni: Fg 12 – Part. 3896 – Vigneto –Classe 3 Sup. Mq 989;

lotto 11: Catasto Terreni: Fg12 – Part. 3899 – Vigneto– Classe 3 – Sup.Mq 82;

1/1

Diritto di proprietà:

piena proprietà

Divisibilità degli immobili:

NO

LOTTO 1:NCT - fg 15 - part 627 – SUBB 3-4

Valore In Libero Mercato:

€ 152.925,00 (euro centocinquantaduemilanovecentoventicinque/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

LOTTO 2: NCT - fg 15 - part 627 - SUB12

Valore In Libero Mercato:

€ 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 123.250,00 (euro centoventitremiladuecentacinquanta /00)

LOTTO 3: NCT - fg 15 - part 627 - SUB13

Valore In Libero Mercato:

€ 205.400,00 (euro duecentocinquemilaquattrocento/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 174.600,00 (euro centosettantaquattromilaseicento /00)

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

Valore In Libero Mercato:

€ 103.395,00 (euro centotremilatrecentonovantacinque/00)

Valore Di Vendita Forzata:

€ 87.885,00 (euro ottantasettemilaottocentoottantacinque /00)



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

LOTTO 5: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 16

Valore In Libero Mercato: € 35.485,00 (euro trentacinquemilaquattrocentottantacinque/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 30.200,00 (euro trentamila duecento/00)

LOTTO 6: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 17

Valore In Libero Mercato: € 58.765,00 (euro cinquantottomilasettecentosessantacinque/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 49.950,00 (euro quarantanovemilanovecentocinquanta/00)

LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 19

Valore In Libero Mercato: € 8.320,00 (euro ottomilatrecentoventi/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 7.100,00 (euro settemilacento/00)

LOTTO 8: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 45

Valore In Libero Mercato: € 358.295,00 (euro trecentocinquantottomiladuecentonovantacinque/00)
Valore Di Vendita Forzata: € 304.550,00 (euro trecentoquattromilacinquecentocinquanta/00)

LOTTO 9: NCT - fg 3 - part 11018

Trattasi di unità immobiliare adibita a cabina elettrica situata in via Catullo:
la suddetta cabina n.225025 risulta essere oggetto di indennizzo da parte
in ragione di servitù industriale.

LOTTO 10: NCT - fg 12 - part 3896

Trattasi di area costituente strada di lottizzazione con passaggio pedonale in lato nord est del comparto, ceduta al Comune di Puegnago in esecuzione della convenzione urbanistica Rep. n.472 del 14.10.1984. Il mappale 3896 risulta identificato nello stradario quale via Guasch. Vista la natura pubblica dell'unità in oggetto, non si ritiene opportuno provvedere a stimarne il valore.

- Convenzione urbanistica Rep. n.472 del 14.10.1984

LOTTO 11: NCT - fg 12 - part 3899

Trattasi di terreno a prato, non si sono rilevate colture a vigneto. Situato nel Comune di Puegnago del Garda, catastalmente identificato ad vigneto, è raggiungibile da via Guasch. A causa della mancata documentazione non è stato possibile definire precisamente la natura effettiva del lotto staggito. Si è comunque ipotizzato un valore di vendita a libero mercato.

Valore In Libero Mercato: € 410,00 (euro quattrocentodieci/00)



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Audifdocumentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Sì ☒ No se No vedi pag 30

Conformità catastale

☒ Sì ☒ No se No vedi pag 34

Conformità titolarità

☒ Sì ☒ No se No vedi pag 38

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Sì se Si vedi pag 40

Spese condominiali arretrate

☐ No ☐ Sì se Si vedi pag

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Sì se Si vedi pag 40

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☒ Sì se Si vedi pag 40

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Sì se Si vedi pag

Condizioni limitative

☐ No ☐ Sì se Si vedi pag

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** del 11.06.2025, trascritto a Brescia in data 31/07/2025 ai nn.

LOTTE 1-2-3: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 3-4-12-13

-

-



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia



Pag.5

ASTE
GIUDIZIARIE®

LO

-

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTI 7-8: NCT - fg 15 - part 672 - SUBB 19-45

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L

-

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTI 10-11: NCT - fg 12 - part 3896 e 3899

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag.6

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento generale degli immobili.....	9
3.	Descrizione unità in oggetto di valutazione.....	12
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	30
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	30
4.2	Rispondenza catastale.....	34
4.3.	Veridicità della titolarità	38
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	40
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	40
7.	Analisi estimativa.....	40
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	45
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	47
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	49



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accettato l'incarico in data 04.12.2025 via telematica, l'Esperto procedeva, in data 05.12.2025, all'estrazione e visione della documentazione inerente Es. Im. N° 277/2025 dal portale telematico del Tribunale.

Letti gli atti e studiati i documenti si è reso evidente che il quesito richiedeva la descrizione ed una stima di dodici beni immobiliari ubicati nel Comune di Manerba del Garda e di due terreni situati nel Comune di Puegnago del Garda. Nelle date del 05.12.2025 e 09.12.2025 l'Esperto dava inizio alle operazioni peritali svolgendo le prime operazioni di visura catastale, visure ipotecarie e planimetriche negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e Ipotecari. Nelle date del 29.12.2025, 12.01.2026 inoltrava via telematica le richieste di accesso/copie atti e richieste di CDU ai Comuni di Manerba del Garda, Puegnago del Garda, al notaio Guido Cirilli e all'Archivio Notarile di Brescia. Il 23.01.2026 venivano fissati e svolti i sopralluoghi ad alcuni degli immobili siti in Manerba, congiuntamente al dott. P. Mazzeletti (curatore della Liquidazione Giudiziale), al dott. C. Manzardo (custode Giudiziario), al dott. Boniotti Francesco (ausiliario del Custode cautelare), alla delegata e dei rispettivi affittuari. In data 30.01.2026 il tecnico scrivente effettuava l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda. Altresì in data 03.02.2026 il tecnico scrivente effettuava ulteriore richiesta di copia atto notarile all'Archivio Notarile di Brescia. Il 20.03.2026 il tecnico scrivente effettuava il sopralluogo all'immobile sito in Manerba in via Marchesini Gian Battista, congiuntamente al dott. P. Mazzeletti (curatore della Liquidazione Giudiziale) ed in presenza degli affittuari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia



Pag.8

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Inquadramento generale degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione dei lotti

LOTTO 1: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 3-4
LOTTE 2-3: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 12-13
LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18
LOTTE 5-6: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 16-17
LOTTE 7-8: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 16-17

☐ Provincia: Brescia
☐ Comune: Manerba del Garda
☐ Via: degli Alpini/ Veneto / vicolo Fontana

Zona

☐ Centrale
☒ Semicentrale
☐ Periferica
☒ Urbana



☒ Strumento urbanistico - Ambiti territoriali di appartenenza al nucleo di antica formazione NAF così identificati: lotti 3 e 4 Montinelle, isolato 06, edificio 8; lotti 4-5-6-7-8-9 Montinelle, isolato 06, edificio 5; lotto 11, Montinelle, isolato 04, edificio 6;
Analisi sensibilità paesaggistica – classe 3, media.
Carta di pericolosità sismica locale: zona Z4c.



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

☐ Tipologia immobiliare

☒ fabbricato

☐ antecedente il 1967

☒ edificato dopo 1967

LOTTO 9: fg 3 - Particella 11018

☐ Provincia:

Brescia

☐ Comune:

Manerba del Garda

☐ Via:

Catullo

Zona

☒ Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☒ Periferica

Via Catullo



☒ Strumento urbanistico - Ambiti territoriali di appartenenza al tessuto urbano.

Analisi sensibilità paesaggistica – classe 2, bassa.

Carta di pericolosità sismica locale: zona Z4c.

☐ Tipologia immobiliare

☒ fabbricato

☐ antecedente il 1967

☒ edificato dopo 1967



arch.mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

LOTTI 10-11: fg 12 - Particelle 3896 e 3899

□ Provincia: Brescia
□ Comune: Raffa – Puegnago del Garda
□ Via: Guasch

Zona

☒ Urbana

□ Centrale
□ Semicentrale
☒ Periferica



☒ Strumento urbanistico - Ambito di tutela paesaggistica apposta con DM n.99 del 15.09.1960 art. 136 c1, lett c/d D.lgs 42/2004.

lotto 13: parzialmente in zona B1_ambito residenziale esistente (intensivo) e parzialmente in area di viabilità esistente;

lotto 14: in zona B1_ambito residenziale esistente (intensivo).

□ **Tipologia immobiliare**

☒ terreno

□ antecedente il 1967
□ edificato dopo 1967



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

3. Descrizione dell'unità immobiliari oggetto di valutazione

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario:

MANERBA DEL GARDA(codice E883)

3.1 - LOTTO 1: NCT -fg 15 - part 627 - SUB 3-4

Sub 3

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

☒ Sezione: NCT

☒ Foglio: 15

☒ Particella: 627

☒ Subalterno: 3

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: vano scala comune/a.u.i.

☒ Sud/Est: affaccio su corte

☒ Nord/Ovest: a.u.i.

☒ Sud/Ovest: affaccio su strada

Sub 4

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

☒ Sezione: NCT

☒ Foglio: 15

☒ Particella: 627

☒ Subalterno: 4

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: a.u.i.

☒ Sud/Est: vano scala comune

☒ Nord/Ovest: a.u.i.

☒ Sud/Ovest: a.u.i.

Consistenza ☒ Rilievi

☒ Interno ed esterno

☒ Data del sopralluogo:

23/01/2026

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Tipologia edilizia unità immobiliare

☒ appartamento (sub 3)

☒ cantina/deposito (sub 4)



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

☐ Dimensione:

☒ Media

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

☒ Superficie principale (sub 3)

m² 60,38

m² 60,40

100%

Superficie commerciale

m² 60,40

☒ Superficie principale (sub 4)

m² 2,20

m² 0,77

35%

Superficie commerciale

m² 0,77

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

L'immobile è situato nel Comune di Manerba del Garda, via Fontane. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio degli anni 1999/2002. Il complesso edilizio è stato oggetto di lavori di piano di recupero edilizio in ragione di:

- Pratica edilizia – C.E 142/99 del 05.02.2002 - Lavori di Piano di Recupero in p.zza Bernardo;
- Pratica edilizia 504/2002 del 23.07.2003 - Variante in corso d'opera alla C.E 142/99;
- Richiesta Certificato di Abitabilità/Agibilità del 22.07.2005;

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

* **sub 3** - L'unità immobiliare consta in un appartamento di c. 60,40 mq SL, con accesso da vano scala comune è costituito da una zona giorno composta da ingresso/soggiorno, angolo cottura, un bagno e una camera da letto. Gli ambienti presentano soffitto intonacato (h 2,70 mt), pavimentazioni in ceramica/monocottura, porte interne in laminato, infissi in metallo, vetro doppio. Impianto di riscaldamento e acs autonomo.

* **sub 4** - All'unità immobiliare, a destinazione d'uso cantina (h 2,70 mt) si accede direttamente dal vano scala comune. Presenta soffitto e pareti intonacati, pavimentazione in ceramica. I locali al momento del sopralluogo sono risultati in discreto stato dal punto di vista strutturale ed igienico. L'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è autonomo.

Le unità immobiliari sono in discrete condizioni di conservazione strutturale e sufficienti condizioni di manutenzione. Le

Caratteristiche edificio

- struttura portante in c.a. travi/pilastrini;
- solaio in laterocemento;
- muratura portante per muri fuori terra;
- tavolati per tramezze interne;
- copertura tetto a falde struttura in legno;
- rampe, scale e balconi in c.a.
- porticato di accesso al piano terra;
- corte esclusiva in parte cementata ed in parte a verde.



arch.mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.13

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica smaltata - aerazione forzata;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di normale fattura;
- serramenti esterni in metallo con vetro singolo spessore maggiorato (vetrina);
- impianto di riscaldamento e acs autonomo; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari del bagno di discreta fattura in ceramica;

□Livello di piano : T

Impianti in dotazione

□Ascensore

☒assente

□Riscaldamento

☒presente

☒autonomo

□Condizionamento

□presente

□parziale

□Elettrico

☒presente

□Manutenzione fabbricato

☒buono

□Manutenzione unità immobiliare

☒sufficiente

□Finiture unità immobiliari

☒discreto

3.2 - LOTTO 2: NCT -fg 15 - part 627 - SUB 12

□Tipologia Catasto

□Terreni

☒Fabbricati

□Identificativo

☒Sezione: NCT

☒Foglio: 15

☒Particella: 627

☒Subalterno: 12

Confini

Indicare i confini catastali

☒Nord: affaccio su corte comune

☒Est: affaccio su strada

☒Sud: affaccio su strada

☒Ovest: a.u.i.

Consistenza ☒Rilievo

☒Interno ed esterno

☒Data del sopralluogo:

23/01/2026

☒Desunto graficamente da:

☒Planimetria catastale

☒Elaborato grafico (atto autorizzativo)



☐ Tipologia edilizia unità immobiliare☐ Dimensione:☒ negozio☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**☒ Superficie principalem² 86,70

Superficie

m² 86,70

Indice mercantile

100%

Superficie secondarie

☒ dis/magazzinom² 28,55m² 10,00

35%

Superficie commercialem² **96,70**

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

L'immobile è situato nel Comune di Manerba del Garda, via Fontane. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio degli anni 1999/2002. Il complesso edilizio è stato oggetto di lavori di piano di recupero edilizio in ragione di:

- Pratica edilizia – C.E 142/99 del 05.02.2002 - Lavori di Piano di Recupero in p.zza Bernardo;
- Pratica edilizia 504/2002 del 23.07.2003 - Variante in corso d'opera alla C.E 142/99;
- Richiesta Certificato di Abitabilità/Agibilità del 22.07.2005;

L'unità immobiliare posta al piano T con accesso da corte comune, è costituito da una zona commerciale (espositiva e wc) di c. 86,70 mq, ed una zona magazzino, antibagno e wc di c.28,55 mq, alle quali si accede mediante un corridoio. Gli ambienti presentano soffitti e pareti intonacati (h 2,85 mt), pavimentazioni in gres, porte interne in laminato, serramenti in alluminio, vetro antisfondamento. Impianto di riscaldamento e acs autonomo.

Caratteristiche edificio

- struttura portante in c.a. travi/pilastrini;
- solaio in laterocemento;
- tavolati per tramezze interne;
- copertura parzialmente a tetto a falde con struttura in legno P1 e piana a terrazza;
- rampe, scale in c.a.

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura/gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica smaltata - aerazione naturale e forzata;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera;
- porte interne di normale fattura;
- serramenti esterni in alluminio con vetro termico e vetro antisfondamento (vetrine negozio);
- impianto di riscaldamento e acs autonomo; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari bagno di discreta fattura in ceramica;



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.15

☐ Livello di piano : T

Impianti in dotazione

☐ Ascensore

☒ assente

☐ Riscaldamento

☒ presente

☒ autonomo

☐ Condizionamento

☐ presente

☐ parziale

☐ Elettrico

☒ presente

☐ Manutenzione fabbricato

☒ buono

☐ Manutenzione unità immobiliari

☒ buono

☐ Finiture unità immobiliari

☒ discreto

3.3 - LOTTO3: NCT -fg 15 - part 627 - SUB 13

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

☒ Sezione: NCT

☒ Foglio: 15

☒ Particella: 627

☒ Subalterno: 13

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord: affaccio su corte comune

☒ Est: affaccio su strada

☒ Sud: affaccio su strada

☒ Ovest: a.u.i.

Consistenza ☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☒ Data del sopralluogo: 23/01/2026

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Tipologia edilizia unità immobiliare

☒ appartamento

☐ Dimensione:

☒ Media

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda



Calcolo superfici di proprietà☒ Superficie principalem² 51,65

Superficie

m² 51,65

Indice mercantile

100%

Superficie secondarie

☒ Terrazzam² 35,35m² 12,37

35%

☒ dis/scalem² 9,50m² 3,33

35%

Superficie commercialem² **67,35**

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

L'immobile è situato nel Comune di Manerba del Garda, via Fontane. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio degli anni 1999/2002. Il complesso edilizio è stato oggetto di lavori di piano di recupero edilizio in ragione di:

- Pratica edilizia – C.E 142/99 del 05.02.2002 - Lavori di Piano di Recupero in p.zza Bernardo;
- Pratica edilizia 504/2002 del 23.07.2003 - Variante in corso d'opera alla C.E 142/99;
- Richiesta Certificato di Abitabilità/Agibilità del 22.07.2005;

L'unità immobiliare (sub 13) posta al piano primo, consta in un appartamento di c. 51,65 mq SL, con accesso esclusivo (SL mq 9,50) da corte comune, è costituito da una zona giorno composta da ingresso/soggiorno, angolo cottura, un disimpegno dal quale si accede alla camera da letto e al locale bagno. Alla terrazza di c. 35,35 mq si accede sia dalla zona soggiorno, sia dalla camera. Gli ambienti presentano soffitto con travi in legno a vista (h media 2,70 mt), pavimentazioni in ceramica/monocottura, porte interne in laminato, serramenti in alluminio, vetro termico. Impianto di riscaldamento e acs autonomo.

☐ Livello di piano : T e 1

Impianti in dotazione☐ Ascensore☒ assente☐ Riscaldamento☒ presente☒ autonomo☐ Condizionamento☐ presente☐ parziale☐ Elettrico☒ presente☐ Manutenzione fabbricato☒ buono☐ Manutenzione unità immobiliari☒ buono☐ Finiture unità immobiliari☒ discreto

arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

3.4 - LOTTO4: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 14-15-18

☐ Tipologia Catasto

☐ Identificativo

Confini

Sub 14

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☒ Sezione: NCT
☒ Foglio: 15
☒ Particella: 627
☒ Subalterno: 14

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: a.u.i.
☒ Sud/Est: affaccio su strada
☒ Nord/Ovest: a.u.i.
☒ Sud/Ovest: affaccio su strada

☐ Tipologia Catasto

☐ Identificativo

Confini

Sub 15

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☒ Sezione: NCT
☒ Foglio: 15
☒ Particella: 627
☒ Subalterno: 15

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: a.u.i.
☒ Sud/Est: affaccio su strada
☒ Nord/Ovest: a.u.i.
☒ Sud/Ovest: a.u.i.

☐ Tipologia Catasto

☐ Identificativo

Confini

Sub18

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☒ Sezione: NCT
☒ Foglio: 15
☒ Particella: 627
☒ Subalterno: 18

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: a.u.i.
☒ Sud/Est: a.u.i.
☒ Nord/Ovest: affaccio su corte
☒ Sud/Ovest: affaccio su strada



Consistenza ☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☒ Data del sopralluogo:

23/01/2026

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**☒ negozi☐ **Dimensione:**☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 63,10m² 63,12

100%

Superficie secondarie

☒ dis/magazzinom² 11,08m² 3,88

35%

Superficie commercialem² **67,00**

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

* **subb 14-15-18** - Le unità immobiliari in oggetto poste al piano T, catastalmente caratterizzate da 3 unità immobiliari separate, nello stato attuale dei luoghi sono una unica unità immobiliare. L'ambiente si articola in: una zona aperta al pubblico con bancone bar, area ristoro con tavolini e servizio igienico con antibagno, il tutto di c. 63,12 mq SL; una zona a servizio del personale (disimpegno, spogliatoio e wc) di c. 6,65 mq SL; un locale magazzino con accesso diretto di c. 4,43 mq SL. Gli affacci con tre vetrine sono rivolti su via Veneto. Gli ambienti presentano soffitti e pareti intonacati (h 3,50 mt), pavimentazioni in gres, porte interne in laminato, serramenti in alluminio, vetro antisfondamento. Impianto di riscaldamento e acs autonomo.

- Al Comune di Manerba del Garda non sono state riscontrate pratiche edilizie intestate alla attuale proprietaria.

Caratteristiche edificio che caratterizza tutte le unità sopra elencate:

- struttura portante in muratura, travi/pilastrini;
- solaio in laterocemento;
- mattoni pieni, tavolati e/o strutture in cartongesso per tramezze interne;

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura/gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata - aerazione naturale e/o forzata;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 - 25123 brescia

- porte interne di normale fattura;
- serramenti esterni in alluminio con vetro antiriflesso (vetrine negozi);
- impianto di riscaldamento e acs autonomi; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari bagno di discreta fattura in ceramica;

- ☐ Livello di piano : T

- **Impianti in dotazione**

- ☐ Ascensore

☒ assente

- ☐ Riscaldamento

☒ presente

☒ autonomo

- ☐ Condizionamento

☐ presente

- ☐ parziale

- ☐ Elettrico

☒ presente

- ☐ **Manutenzione fabbricato**

☒ buono

- ☐ **Manutenzione unità immobiliari**

☒ buono

- ☐ **Finiture unità immobiliari**

☒ discreto

3.5 - LOTTO 5: NCT -fg 15 - part 627 - SUB 16

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

☒ Sezione: NCT

☒ Foglio: 15

☒ Particella: 627

☒ Subalterno: 16

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: affaccio su corte

☒ Sud/Est: affaccio su strada

☒ Nord/Ovest: a.u.i.

☒ Sud/Ovest: a.u.i.

Consistenza ☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☒ Data del sopralluogo:

23/01/2026

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

☒ negozio

☐ **Dimensione:**

☒ Media



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Criterio di misurazione☒SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 23,40m² 23,40

100%

Superficie secondarie

☒ Retrom² 5,65m² 1,98

35%

Superficie commercialem² **25,38**

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare posta al piano T, direttamente collegata mediante una porta all'unità immobiliare sub 15 consta in una zona di vendita aperta al pubblico di c. 23,40 mq SL, compresa zona cucina aperta e una zona retro bottega di h 2,20, comprensiva di wc di servizio, di c. 5,65 mq SL. L'affaccio e ingresso principale con una vetrina è rivolto su via Veneto. Gli ambienti presentano soffitti e pareti intonacati (h 3,50 mt) o piastrellate, pavimentazioni in gres, porte interne in laminato, serramenti in alluminio, vetro antisfondamento (vetrina). Impianto di riscaldamento e acs autonomo.

- Al Comune di Manerba del Garda non sono state riscontrate pratiche edilizie intestate alla attuale proprietà.

Caratteristiche edificio che caratterizza tutte le unità sopra elencate:

- struttura portante in muratura, travi/pilastrini;
- solaio in laterocemento;
- tavolati e/o strutture in cartongesso per tramezze interne;

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura/gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata - aerazione naturale e/o forzata;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di normale fattura;
- serramenti esterni in alluminio con vetro antisfondamento (vetrine negozi);
- impianto di riscaldamento e acs autonomi; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari bagno di normale fattura in ceramica;

- ☐ Livello di piano : T

Impianti in dotazione

- ☐ Ascensore

☒ assente

- ☐ Riscaldamento

☒ presente

☒ autonomo



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 - 25123 brescia

- ☐ Condizionamento
- ☐ parziale

☐ presente

- ☐ Elettrico

☒ presente

- ☐ **Manutenzione fabbricato**
- ☐ **Manutenzione unità immobiliari**
- ☐ **Finiture unità immobiliari**

☒ buono☒ buono☒ discreto**3.6 - LOTTO 6: NCT -fg 15 - part 627 - SUB 17**☐ Tipologia Catasto☐ Terreni☒ Fabbricati☐ Identificativo☒ Sezione: NCT☒ Foglio: 15☒ Particella: 627☒ Subalterno: 17**Confini**

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: affaccio su corte☒ Sud/Est: affaccio su strada☒ Nord/Ovest: a.u.i.☒ Sud/Ovest: a.u.i.**Consistenza** ☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☒ Data del sopralluogo:

23/01/2026

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**☒ negozio☐ **Dimensione:**☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 37,75m²

37,75

100%

Superficie secondarie

☒ Retrom² 9,00m²

3,15

35%

Superficie commercialem²**40.90**

arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare a piano terra, si articola in una zona negozio di c. 37,75 mq SL e una zona retro, comprensiva di wc di servizio, di c. 9,00 mq SL. L'affaccio e l'ingresso principale con una vetrina si affaccia su via Veneto. Gli ambienti presentano soffitti e pareti intonacati (h 3,50 mt) o piastrellate, pavimentazioni in gres, divisori in pareti di cartongesso, porte interne in laminato, serramenti in alluminio, vetro antifondamento (vetrina). Impianto di riscaldamento e acs autonomo.

- Al Comune di Manerba del Garda non sono state riscontrate pratiche edilizie intestate alla attuale proprietà.

Caratteristiche edificio che caratterizza tutte le unità sopra elencate:

- struttura portante in muratura, travi/pilastri;
- solaio in laterocemento;
- tavolati e/o strutture in cartongesso per tramezze interne;

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura/gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata - aerazione naturale e/o forzata;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di normale fattura;
- serramenti esterni in alluminio con vetro antifondamento (vetrine negozi);
- impianto di riscaldamento e acs autonomi; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari bagno di economica fattura in ceramica;

- □Livello di piano : T

- **Impianti in dotazione**

- □Ascensore

☒assente

- □Riscaldamento

☒presente

☒autonomo

- □Condizionamento

☐presente

- □parziale

- □Elettrico

☒presente

- □**Manutenzione fabbricato**

☒buono

- □**Manutenzione unità immobiliari**

☒buono

- □**Finiture unità immobiliari**

☒discreto



3.7 - LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 19☐ Tipologia Catasto☐ Terreni☒ Fabbricati☐ Identificativo☒ Sezione: NCT☒ Foglio: 15☒ Particella: 672☒ Subalterno: 19**Confini**

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: a.u.i.☒ Sud/Est: a.u.i.☒ Nord/Ovest: a.u.i.☒ Sud/Ovest: a.u.i.☒ Consistenza ☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☒ Data del sopralluogo:

23/01/2026 – 19/03/2026

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Tipologia edilizia unità immobiliare☒ posto auto☐ Dimensione:☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 13,00m² 13,00**Superficie commerciale**m² **13,00**

100%

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare situato in via Marchesini, Manerba del Garda edificato in ragione di intervento piano di recupero e di ristrutturazione edificio esistente regolato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia – C.E 22/1984 del 24.08.1989

Trattasi di posto auto scoperto, a piano terra, identificato all'interno del lastrico solare parte comune con accesso da corte comune. Pavimentazione in autobloccanti.



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

3.8 – LOTTO 8: NCT -fg 15 - part 672 - SUB 45☐ Tipologia Catasto☐ Terreni☒ Fabbricati☐ Identificativo☒ Sezione: NCT☒ Foglio: 15☒ Particella: 672☒ Subalterno: 45**Confini**

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: corte comune / a.u.i.☒ Sud/Est: a.u.i.☒ Nord/Ovest: lastrico solare/corte comune☒ Sud/Ovest: a.u.i.☒ Consistenza ☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☒ Data del sopralluogo:

23/01/2026 – 19/03/2026

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Tipologia edilizia unità immobiliare☒ commerciale/ristorante☐ Dimensione:☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 157,80m²

157,80

100%

Superficie secondarie

☒ cantina/wc/dis.m² 41,54m²

14,54

35%

☒ lastrico solarem² 54,00m²

8,10

15%

Superficie commercialem²**180,44**

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare situato in via Marchesini, Manerba del Garda edificato in ragione di intervento piano di recupero e di ristrutturazione edificio esistente regolato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia – C.E 22/1984 del 24.08.1989

- Pratica edilizia 427/2001 del 23.11.2001 – Sanatoria ampliamento canna fumaria;



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.25

L'unità immobiliare a piano terra con accesso da corte parte comune si articola in una più locali ad uso commerciale (attualmente ristorante), comprensivi di locale igienico, per una superficie di c. 157,80 mq. I locali posti nel interrato, raggiungibili sia mediante una scala interna in muratura che dal corsello comune delle autorimesse, sono adibiti a spogliatoio con annesso wc e locali cantina, il tutto per una superficie commerciale lorda di c. 41,54 mq. Gli ambienti a piano terra presentano soffitti a volta intonacati o con travi in legno a vista e pareti intonacate con elementi lapidei a vista e piastrellate (servizi igienici e cucina), pavimentazioni in cotto e gres porcellanato, porte interne in legno, serramenti in legno vetro termico. Impianto di riscaldamento e acs autonomo. Completano l'unità immobiliare uno spezio esterno esclusivo di c. 54,00 mq.

Caratteristiche edificio che caratterizza tutte le unità sopra elencate:

- struttura portante in c.a. travi/pilastri;
- solaio in laterocemento;
- tavolati e/o strutture in muratura e cartongesso per tramezze interne;

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura/gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica smaltata - aerazione naturale e/o forzata;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di discreta fattura;
- serramenti esterni in legno con vetro termico;
- impianto di riscaldamento e acs autonomi; sistema di distribuzione a ventilconvettori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari bagno di discreta fattura in ceramica;

- ☐ Livello di piano : T/-1

Impianti in dotazione

- | | |
|---|--|
| - ☐ Ascensore | ☒ assente |
| - ☐ Riscaldamento | ☒ presente
☒ autonomo |
| - ☐ Condizionamento | ☐ presente |
| - ☐ parziale | |
| - ☐ Elettrico | ☒ presente |
| - ☐ Manutenzione fabbricato | ☒ buono |
| - ☐ Manutenzione unità immobiliari | ☒ buono,
anche se si riscontrano localizzati problemi di umidità nelle pareti a ridosso del terrapieno; |
| - ☐ Finiture unità immobiliari | ☒ buono |



3.9 – LOTTO 9: fg 3 - part 11018☐ Tipologia Catasto☐ Terreni☒ Fabbricati☐ Identificativo☒ Sezione: NCT☒ Foglio: 3☒ Particella: 11018☒ Subalterno:**Confini**

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: affaccio su corte☒ Sud/Est: affaccio su corte☒ Nord/Ovest: affaccio su corte☒ Sud/Ovest: affaccio su corte**Consistenza** ☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☒ Data del sopralluogo: 23/01/2026☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**☐ **Dimensione:**☒ cabina elettrica☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 16,00 m² 16,00**Superficie commerciale** m² **16,00**

100%

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

Trattasi di unità immobiliare adibita a cabina elettrica situata in via Catullo:

- Pratica edilizia- Permesso di Costruire n.459/2003 del 16.03.2004

Costruzione in muratura ex concessione comdd Lottizzazione "Silvia". La suddetta cabina n.225025 risulta essere oggetto di indennizzo da parte ragione di servitù industriale.



Identificazione catastale□ Comune Censuario:PUEGNAGO DEL GARDA(codice H086)**3.10 - LOTTO 10: NCT -fg 12 - part 3896**□ Tipologia Catasto☒ Terreni

□ Fabbricati

□ Identificativo☒ Sezione:☒ Foglio: 12☒ Particella: 3896☒ Subalterno:**Confini**

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: a.u.i☒ Sud/Est: a.u.i☒ Nord/Ovest: a.u.i☒ Sud/Ovest: strada**Consistenza** ☒ Rilievo☒ esterno☒ Data del sopralluogo:

19/03/2026

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)□ **Tipologia edilizia unità immobiliare**☒ strada□ **Dimensione:**☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 989,00m² 989,00

100%

Superficie commercialem² **989,00**

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procedere all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

Trattasi di area costituente strada di lottizzazione con passaggio pedonale in lato nord est del comparto, ceduta al Comune di Puegnago in esecuzione della convenzione urbanistica Rep. n.472 del 14.10.1984. Il mappale 3896 risulta identificato nello stradario quale via Guasch. Vista la natura pubblica dell'unità in oggetto, non si ritiene opportuno provvedere a stimarne il valore.

- Convenzione urbanistica Rep. n.472 del 14.10.1984



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.28

3.11 - LOTTO 11: NCT -fg 12 - part 3899☐ Tipologia Catasto☒ Terreni☐ Fabbricati☐ Identificativo☒ Sezione:☒ Foglio: 12☒ Particella: 3899☒ Subalterno:**Confini**

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est: a.u.i☒ Sud/Est: a.u.i☒ Nord/Ovest: a.u.i☒ Sud/Ovest: a.u.i**Consistenza** ☒ Rilievo☒ esterno☒ Data del sopralluogo: 19/03/2026☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Tipologia edilizia unità immobiliare☒ uliveto☐ Dimensione:☒ Media**Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie

Indice mercantile

☒ Superficie principalem² 82,00m² 82,00**Superficie commerciale**m² 82,00

100%

N.B. Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche qualitative

Trattasi di terreno a prato, non si sono rilevate colture a vigneto. Situato nel Comune di Puegnago del Garda, catastalmente identificato advigneto, è raggiungibile da via Guasch. A causa della mancata documentazione non è stato possibile definire precisamente la natura effettiva del lotto staggito.



4. Audit Documentalee Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Titoli autorizzativi esaminati

LOTTO 1: NCT -fg 15 - part 627 - SUBB 3-4

Anno di costruzione

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 (ristrutturazione)

- Pratica edilizia – C.E 142/99 del 05.02.2002 - Lavori di Piano di Recupero in p.zza Bernardo;
- Pratica edilizia 504/2002 del 23.07.2003 - Variante in corso d'opera alla C.E 142/99;
- Richiesta Certificato di Abitabilità/Agibilità del 22.07.2005;

LOTTI 2-3: NCT -fg 15 - part 627 - SUBB 12-13

Anno di costruzione

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 (recupero edilizio e ristrutturazione)

- Pratica edilizia – C.E 142/99 del 05.02.2002 - Lavori di Piano di Recupero in p.zza Bernardo;
- Pratica edilizia 504/2002 del 23.07.2003 - Variante in corso d'opera alla C.E 142/99;
- Richiesta Certificato di Abitabilità/Agibilità del 22.07.2005;

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

LOTTI 5-6: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 16-17

Anno di costruzione

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

- Al Comune di Manerba del Garda non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti l'attuale situazione planimetrica.

LOTTI 7-8: NCT -fg 15 - part 672 - SUBB 19-45

Anno di costruzione

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 (recupero edilizio e ristrutturazione)

- Pratica edilizia – C.E 22/1984 del 24.08.1989
- Pratica edilizia 427/2001 del 23.11.2001 – Sanatoria ampliamento canna fumaria;

☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – Comune di Manerba del Garda (BS)



Situazione urbanistica

LOTTO 1: NCT -fg 15 - part 627 - SUBB 3-4

LOTTI 2-3: NCT -fg 15 - part 627 - SUBB 12-13

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

LOTTI 5-6: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 16-17

LOTTI 7-8: NCT - fg 15 - part 672 - SUBB 19-45

☒ Strumento urbanistico - Ambiti territoriali di appartenenza al nucleo di antica formazione NAFcosi identificati: lotti 3 e 4 Montinelle, isolato 06, edificio 8; lotti 4-5-6-7-8-9 Montinelle, isolato 06, edificio 5; lotto 11, Montinelle, isolato 04, edificio 6;

Analisi sensibilità paesaggistica – classe 3, media.

Carta di pericolosità sismica locale: zona Z4c.

LOTTO 9: NCT -fg 3 - part 11018

Anno di costruzione

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

- Pratica edilizia– Permesso di Costruire n.459/2003 del 16.03.2004

ex concessione comdd Lottizzazione "Silvia". La suddetta cabina n.225025 risulta essere oggetto di indennizzo da parte industriale in ragione di servitù.

☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – Comune di Manerba del Garda (BS)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico - Ambiti territoriali di appartenenza al tessuto urbano.

Analisi sensibilità paesaggistica – classe 2, bassa.

Carta di pericolosità sismica locale: zona Z4c.

LOTTI 10-11: NCT -fg 12 - part 3896 e 3899

- Convenzione urbanistica Rep. n.472 del 14.10.1984. Il mappale 3896 risulta identificato nello stradario quale via Guasch.

☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – Comune di Puegnago del Garda (BS)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico - Ambito di tutela paesaggistica apposta con DM n.99 del 15.09.1960 art. 136 c1, lett c/d D.lgs 42/2004.

lotto 13: parzialmente in zona B1_ambito residenziale esistente (intensivo) e parzialmente in area di viabilità esistente;

lotto 14: in zona B1_ambito residenziale esistente (intensivo).

☒ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – Comune di Puegnago del Garda (BS)



arch.mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO 1: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 3-4

☒ la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliari in ragione della documentazione rinvenuta nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda (BS).

LOTTI 2-3: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 12-13

☒ la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliari in ragione della documentazione rinvenuta nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda (BS).

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

☒ la NON REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliari sub 14 (lotto 5) – sub 15 (lotto 6) – sub 18 (lotto 9): unione delle tre unità immobiliari e diversa distribuzione interna. Non sono state rilevate, nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda, pratiche edilizie a nome della proprietà, né a nome dei proprietari precedenti o a nome degli affittuari, relative allo stato attuale degli immobili.

Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica di sanatoria con i seguenti costi:

- costo pratica edilizia (iva e cassa prev. incluse)	€ 2.000,00
- sanzione amministrativa	€ 1.000,00
- diritti di segreteria comunali	€ 100,00
totale	€ 3.100,00

LOTTO 5: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 16

☒ la NON REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliare: realizzazione di tramezze e diversa distribuzione interna degli spazi. Non sono state rilevate, nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda, pratiche edilizie a nome della proprietà, né a nome dei proprietari precedenti o a nome degli affittuari.

Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica di sanatoria con i seguenti costi:

- costo pratica edilizia (iva e cassa prev. incluse)	€ 1.270,00
- sanzione amministrativa	€ 516,00
- diritti di segreteria comunali	€ 100,00
totale	€ 1.886,00



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

LOTTO 6: NCT - fg 15 - part 627 – SUB 17

☑la NON REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliare: realizzazione di tramezze e diversa distribuzione interna degli spazi. Non sono state rilevate, nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda, pratiche edilizie a nome della proprietà, né a nome dei proprietari precedenti o a nome degli affittuari.

Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica di sanatoria con i seguenti costi:

- costo pratica edilizia (iva e cassa prev incluse)	€ 1.270,00
- sanzione amministrativa	€ 516,00
- diritti di segreteria comunali	€ 100,00
totale	€ 1.880,60

LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 672 - SUB19

☑la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliari in ragione della documentazione rinvenuta nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda (BS).

LOTTO 8: NCT - fg 15 - part 672 –SUB 45

☑la NON REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale del piano interrato dell'unità immobiliare: diversa dimensione del locale cantina, realizzazione e spostamento di tramezze/murature, porte e diversa distribuzione interna degli spazi. Non sono state riscontrate, nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda, pratiche edilizie relative alla situazione rilevata.

Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica di sanatoria con i seguenti costi:

- costo pratica edilizia (iva e cassa prev incluse)	€ 3.800,00
- sanzione amministrativa	€ 1.000,00
- costo di costruzione	da quantificare in base al progetto
- diritti di segreteria comunali	€ 100,00
totale	€ 4.900,00 + costo di costruzione

LOTTO 9: NCT - fg 3 - part 11018

☑la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliari in ragione della documentazione rinvenuta nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda (BS).

LOTTI 10-11: NCT - fg 12 - part 3896 e 3899

☑la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale delle unità immobiliari in ragione della documentazione rinvenuta presso lo studio amministrazione dell'esecutato.



4.2 Rispondenza catastale

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	627	3		A/2	5	2,5 vani	€245,32	Via del Pozzo n. snc – piano T
	15	627	4		C/2	3	2 mq	€3,62	Via del Pozzo n. snc – piano T
	15	627	12		C/1	4	83 mq	€1436,01	P.zza San Bernardo snc Piano T
	15	627	13		A/2	5	3 vani	€294,38	P.zza San Bernardo snc piano T-1
	15	627	14		C/1	2	20 mq	€255,13	Via Montinelle piano T
	15	627	15		C/1	2	19 mq	€242,37	Via Montinelle piano T
	15	627	16		C/1	2	18 mq	€299,62	Via Montinelle piano T
	15	627	17		C/1	2	24 mq	€306,16	Via Montinelle piano T
	15	627	18		C/1	2	15 mq	€191,35	Via Montinelle piano T
	15	672	19		C/6	1	13 mq	€ 20,14	Via Marchesini piano T
	15	672	45		C/1	3	136 mq	€ 2022,86	Via Marchesini piano T
	3	11018			D/1			€ 48,00	Via Catullo snc piano T

Desenzano



Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita domenicale	Rendita agraria
	12	3896			vigneto	3	989 mq	€8,43	€4,09
	12	3899			vigneto	3	82 mq	€0,70	€0,34

(Atto Pubblico) del 16.07.2009 – Repertorio n. 23280 in atti dal 07/08/2009 Rogante: Cirilli Guido – Sede: Brescia – Registrazione n.3894.1/2009 : Fusione di Società per incorporazione

Elenco documentazione visionata:

- * Visure per immobile;
- * Visure storiche per immobile;

Data verifica catastale: 10/12/2025– 12/01/2026

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI di BRESCIA nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante l'archivio telematico dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO 1: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 3-4

☒ la REGOLARITÀ planimetrica catastale di ambedue i subalterni rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Si evidenzia il mancato aggiornamento della nomenclatura viaria e della numerazione civica.

LOTTI 2-3: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 12-13

☒ la REGOLARITÀ planimetrica catastale di ambedue i subalterni rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Si evidenzia il mancato aggiornamento della nomenclatura viaria e della numerazione civica.

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale del piano interrato dell'unità immobiliare per le seguenti motivazioni:

- difformità toponomastica di numero civico e via;
- mancata corrispondenza tra reale situazione edilizia e planimetria catastale;

Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura docfa, con i seguenti costi:



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

- costo pratica catastale (iva e cassa prev incluse)
- diritti di segreteria comunali

€ 634,40
€ 70,00
totale € 704,40

LOTTO 5: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 16

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale del piano interrato dell'unità immobiliare per le seguenti motivazioni:

- difformità toponomastica di numero civico e via;
- mancata corrispondenza tra reale situazione edilizia e planimetria catastale.

I costi dell'aggiornamento d'ufficio della pratica catastale sono computabili in € 200,00 e sono relativi all'aggiornamento planimetrico.

Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura docfa, con i seguenti costi:

- costo pratica catastale (iva e cassa prev incluse)
- diritti di segreteria comunali

€ 634,40
€ 70,00
totale € 704,40

LOTTO 6: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 17

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale del piano interrato dell'unità immobiliare per le seguenti motivazioni:

- difformità toponomastica di numero civico e via;
- mancata corrispondenza tra reale situazione edilizia e planimetria catastale.

I costi dell'aggiornamento d'ufficio della pratica catastale sono computabili in € 200,00 e sono relativi all'aggiornamento planimetrico.

Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura docfa, con i seguenti costi:

- costo pratica catastale (iva e cassa prev incluse)
- diritti di segreteria comunali

€ 634,40
€ 70,00
totale € 704,40

LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 19

☒ la REGOLARITÀ planimetrica catastale di ambedue i subalterni rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

LOTTO 8: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 45

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale del piano interrato dell'unità immobiliare per le seguenti motivazioni:

- difformità toponomastica di numero civico e via;
- mancata corrispondenza tra reale situazione edilizia e planimetria catastale.

I costi dell'aggiornamento d'ufficio della pratica catastale sono computabili in € 200,00 e sono relativi all'aggiornamento planimetrico.



Note:

Per regolarizzare lo stato di fatto è necessario redigere apposita pratica catastale di variazione, con procedura docfa, con i seguenti costi:

- costo pratica catastale (iva e cassa prev incluse)	€ 634,40
- diritti di segreteria comunali	€ 70,00
totale	€ 704,40

LOTTO 9: NCT - fg 3 - part 11018

☒ la REGOLARITÀ planimetrica catastale dell'unità immobiliare rispetto allo stato attuale.
Si evidenzia il mancato aggiornamento della proprietà.

LOTTO 10: Catasto terreni -fg 12 - part 3896

☒ la NON REGOLARITÀ dei dati catastali di proprietà e di qualità del lotto, rispetto all'attuale destinazione a via pubblica e camminamento pedonale.

LOTTO 11: Catasto terreni -fg 12 - part 3899

☒ la REGOLARITÀ planimetrica catastale dell'unità immobiliare rispetto allo stato attuale.



4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

LOTTI 7-8: NCT - fg 15 - part 672 - SUBB 19-45

LOTTO 9: NCT - fg 3 - part 11018

LOTTI 10-11: NCT - fg 12 - part 3896 e 3899



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia



Pag.38

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 1: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 3-4

LOTTI 2-3: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 12-13

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

LOTTO 5: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 16

LOTTO 6: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 17

LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 19

LOTTO 8: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 45

☒ Occupati: al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati in ragione di contratti di locazione consegnati tramite il Curatore della Liquidazione Giudiziale.

LOTTO 1: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 3-4

Contratto di locazione durata di 4 anni con inizio 01/12/2019, uso abitativo parzialmente arredato; canone di locazione annuale € 4.200,00 con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'aumento dell'indice istat;

LOTTO 3: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 12

Contratto di locazione durata di 6 anni con inizio 01/10/2025, uso commerciale; canone di locazione annuale € 8.100,00 + iva, con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'aumento dell'indice istat;

LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 13

Contratto di locazione durata di 4 anni con inizio 01/10/2020, uso abitativo; canone di locazione annuale € 6.000,00, con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'aumento dell'indice istat;

LOTTI 5-6-9: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

Contratto di locazione durata di 6 anni con inizio 01/06/2023, uso commerciale; canone di locazione annuale € 4.800,00 + iva, con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'aumento dell'indice istat;

LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 16

Contratto di locazione durata di 6 anni con inizio 10/02/2022, uso commerciale comprensivo di arredi; canone di locazione annuale € 9.600,00 + iva, con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'aumento dell'indice istat;

LOTTO 8: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 17

Contratto di locazione durata di 6 anni con inizio 10/02/2022, uso commerciale comprensivo di arredi, canone di locazione annuale € 6.763,00 + iva, con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'aumento dell'indice istat;

LOTTI 10-11: NCT - fg 15 - part 672 - SUBB 19-45

Contratto di locazione durata di anni 6+6 con inizio 01/04/2014, uso commerciale comprensivo di arredi e attrezzature; canone di locazione annuale dal 01/04/2014 al 31/03/2016 € 15.600,00 + iva; canone di locazione annuale dal 01/04/2016 € 18.000,00 + iva con aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione dell'aumento dell'indice istat;



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

I lotti hanno vincoli, di natura urbanistica, relativi le norme tecniche della zona in urbanistica in cui si trovano.

I lotti 1-2, 3-4, 10-11 risultano essere inserite all'interno di complessi del tipo plurimo (condominiali) con corti, disimpegni e/o scale comuni e per tanto soggette al mantenimento delle parti comuni.

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

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

7. Analisi estimativa : sviluppo analitico

Metodo comparativo: determinazione del più probabile valore di mercato

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

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

☒ Metodo del confronto

☒ MCA con nr. X comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

L'espletamento delle operazioni peritali è stato svolto con l'obiettivo finale di raccogliere tutti i dati relativi all'individuazione dei beni, la loro ubicazione, la loro consistenza catastale e la loro regolarità normativa ed edilizia. A tale proposito si è considerato gli interventi edilizi eseguiti, lo stato di conservazione, gli elementi riscontrabili e visibili esternamente ed il contesto urbano in cui sono inseriti. Nella definizione del valore degli immobili si è fatto riferimento a dati di valore unitario di beni immobiliari analoghi, ubicati in zone limitrofe e di recente compravendita. Sono state valutate diverse indicazioni, tra cui quelle dell'Osservatorio Quotazioni immobiliari per Manerba del Garda del Borsino Immobiliare marzo/aprile 2026 che riportano nel comune di Manerba del Garda, zona Semicentrale:

- per residenziale recente (ristrutturato)/abitabile, abitazioni di tipo civile un valore max di 3.500,00 €/mq e un valore min 2.450,00 €/mq;
- per negozio un valore di max di 1.670,00 €/mq e un valore min 1.315,00 €/mq;
- per posti auto scoperti un valore medio di 640 €/mq;
- per negozio (zona Montinelle) un valore di max di 2.500,00 €/mq e un valore min 1.600,00 €/mq.

A rilevazioni eseguite, comparati e mediati i dati raccolti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, della loro ubicazione, del loro stato di manutenzione, lo scrivente Tecnico Esperto ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato unitario pari a €/mq 3.000/2.500 per l'unità residenziale e di €/mq 2.000/1.500,00 per i negozi.

LOTTO 1

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 61,17 x 100%
(fg 15 – part. 627 – sub.3-4) quote proprietà 1/1

mq 61,17

Valore di mercato:

Valore di mercato stimato senza gravami

€ 152.925,00 +

VALORE DI MERCATO DEFINITIVO

€ **152.925,00**

Valore di mercato libero:

diconsi (euro centocinquantadue milanovecentoventicinque/00)

€ **152.925,00**

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a € 152.925,00):
diconsi (euro centotrentamila/00)

€ 130.000,00

LOTTO 2

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 96,70 x 100%
(fg 15 – part. 627 – sub.12) quote proprietà 1/1

mq 96,70

Valore di mercato:

Valore di mercato stimato senza gravami

€ 145.050,00

VALORE DI MERCATO DEFINITIVO

€ **145.050,00**

Valore di mercato libero arrotondato:

diconsi (euro centoquarantacinquemila/00)

€ **145.000,00**

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a € 145.000,00):
diconsi (euro centoventitre miladuecentocinquanta/00)

€ 123.250,00



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

LOTTO 3

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 67,35 x 100%
(fg 15 – part. 627 – sub.13) quote proprietà 1/1

mq 67,35**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:**

Valore di mercato stimato senza gravami

€ 205.417,50

VALORE DI MERCATO DEFINITIVO

€ 205.417,50

Valore di mercato libero arrotondato:

€ 205.400,00

diconsi (euro duecentocinquemilaquattrocento/00)

Probabile valore di vendita forzata(= -15% c. rispetto a €205.400,00):
diconsi (euro centosettantaquattromilaseicento/00)

€ 174.600,00

LOTTO 4

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 67,00 x 100%
(fg 15 – part. 627 – sub.14/15/18) quote proprietà 1/1

mq 67,00**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:**

Valore di mercato stimato senza gravami

€ 107.200,00

A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)

€ - 3.100,00

A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)

€ -704,40

VALORE DI MERCATO DEFINITIVO

€ 103.395,60

Valore di mercato libero con i deprezzamenti arrotondato:

€ 103.395,00

diconsi (euro centotremilatrecentonovantacinque/00)

Probabile valore di vendita forzata(= -15% c. rispetto a €103.395,00):
diconsi (euro ottantasettemilaottocentoottantacinque/00)

€ 87.885,00

LOTTO 5

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 25,38 x 100%
(fg 15 – part. 627 – sub.16) quote proprietà 1/1

mq 25,38**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:**

Valore di mercato stimato senza gravami

€ 38.070,00

A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)

€ - 1.880,60

A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)

€ -704,40

VALORE DI MERCATO DEFINITIVO

€ 35.485,00

Valore di mercato libero con i deprezzamenti arrotondato:

€ 35.485,00

diconsi (euro trentacinquemilaquattrocentoottantacinque/00)

Probabile valore di vendita forzata(= -15% c. rispetto a €35.485,00):
diconsi (euro trentamila duecento/00)

€ 30.200,00



LOTTO 6

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 40,90 x 100%
(fg 15 – part. 627 – sub.17) quote proprietà 1/1

mq 40,90**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:**

Valore di mercato stimato senza gravami	€ 61.350,00
A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)	€ - 1.880,60
A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)	€ -704,40
VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€ 58.765,00

Valore di mercato libero con i deprezzamenti arrotondato:**€ 58.765,00**

diconsi (euro cinquantottomilasettecentosessantacinque/00)

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a €58.765,00):
diconsi (euro quarantanovemilanovecentocinquanta/00)

€ 49.950,00

LOTTO 7

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 13,00 x 100%
(fg 15 – part. 672 – sub.19) quote proprietà 1/1

mq 13,00**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:**

Valore di mercato stimato senza gravami	€ 8.320,00
VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€ 8.320,00

Valore di mercato libero arrotondato:**€ 8.320,00**

diconsi (euro ottomilatrecentoventi/00)

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a €8.320,00):
diconsi (euro settemilacento/00)

€ 7.100,00

LOTTO 8

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 180,44 x 100%
(fg 15 – part. 672 – sub.45) quote proprietà 1/1

mq 180,44**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:**

Valore di mercato stimato senza gravami	€ 360.880,00
A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)	€ - 1.880,60
A detrarre: oneri e spese aggiornamento (pratica comunale)	€ -704,40
VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€ 358.295,00

Valore di mercato libero con i deprezzamenti arrotondato:**€ 358.295,00**

diconsi (euro trecentocinquantottomiladuecentonovantacinque/00)

Probabile valore di vendita forzata (= -15% c. rispetto a €358.295,00):
diconsi (euro trecentoquattromilacinquecentocinquanta/00)

€ 304.550,00



LOTTO 11

Sono state valutate diverse indicazioni. A rilevazioni eseguite, comparati e mediati i dati raccolti, tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, della sua ubicazione, del suo stato di manutenzione, lo scrivente Tecnico Esperto ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato unitario pari a 5€/mq.

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 82 x 100%
(fg 15 – part. 672 – sub.45) quote proprietà 1/1

mq 82,00

Valore di mercato :

Valore di mercato stimato senza gravami

€ 410,00

Salvo errori ed omissioni.

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

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

☒ Si

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

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia



Pag.44

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 3-4**

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	627	3		A/2	5	2,5 vani	€245,32	Via del Pozzo n. snc – piano T
	15	627	4		C/2	3	2 mq	€3,62	Via del Pozzo n. snc – piano T

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€152.925,00** diconsi euro centocinquantaduemilanovecentoventicinque/00.

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fatto quantificato in **€130.000,00** diconsi euro centotrentamila/00.

LOTTO 2: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 12

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	627	12		C/1	4	83 mq	€1436,01	P.zza San Bernardo snc Piano T

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€145.000,00** diconsi euro centoquarantacinquemila/00.

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fatto quantificato in **€123.250,00** diconsi euro centoventitre miladuecentocinquanta/00.

LOTTO 3: NCT - fg 15 - part 627 - SUB13

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	627	13		A/2	5	3 vani	€294,38	P.zza San Bernardo snc piano T-1

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€205.400,00** diconsi euro duecentocinquemilaquattrocento/00/00.

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fatto quantificato in **€174.600,00** diconsi euro centosettantaquattromilaseicento/00/00.



LOTTO 4: NCT - fg 15 - part 627 - SUBB 14-15-18

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	627	14		C/1	2	20 mq	€255,13	Via Montinelle piano T
	15	627	15		C/1	2	19 mq	€242,37	Via Montinelle piano T
	15	627	18		C/1	2	15 mq	€191,35	Via Montinelle piano T

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€103.395,00** diconsi euro centotremilatrecentonovantacinque/00)

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fatto quantificato in **€87.885,00** diconsi euro ottantasettemilaottocentoottantacinque/00.

LOTTO 5: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 16

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	627	16		C/1	2	18 mq	€299,62	Via Montinelle piano T

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€35.485,00** diconsi euro trentacinquemilaquattrocentoottantacinque/00

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fatto quantificato in **€30.200,00** diconsi euro trentamiladuecento/00.

LOTTO 6: NCT - fg 15 - part 627 - SUB 17

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	627	17		C/1	2	24 mq	€306,16	Via Montinelle piano T

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€58.765,00** diconsi euro cinquantottomilasettecentosessantacinque/00

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fatto quantificato in **€49.950,00** diconsi euro quarantanovemilanovecentocinquanta/00.



LOTTO 7: NCT - fg 15 - part 672 - SUB 19

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	672	19		C/6	1	13 mq	€ 20,14	Via Marchesini piano T

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€8.320,00** diconsi euro diconsieuro ottomilatrecentoventi/00.

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fattoquantificato in **€7.100,00**diconsì euro settemilacento/00.

LOTTO 8: NCT - fg 15 - part 672 – SUB 45

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
	15	672	45		C/1	3	136 mq	€ 2022,86	Via Marchesini piano T

- Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in **€358.295,00**diconsì euro diconsì euro trecentocinquantottomiladuecentonovantacinque/00)

- Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base viene di fattoquantificato in **€304.550,00**diconsì euro trecentoquattromilacinquecentocinquanta/00.

- 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscrittoesperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Astori Mariangela

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Listino Immobiliari della Camera di Commercio di Brescia e la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.47

- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 09/04/2026



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Rappresentazione grafica
3. Atti di provenienza
4. Titoli autorizzativi
5. Schede catastali
6. Visure catastali attuali e storiche
7. Ispezioni telematiche



LOTTO 1 – sub 3-4



Ingresso



Zona cucina



Soggiorno



Deposito



ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 2 – sub 12

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso



Negozio



Magazzino piano interrato



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.51

LOTTO 3 – sub. 13



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.52

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4 – sub 14-15-18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.53

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 5 – sub 16



LOTTO 6 – sub 17



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.54

LOTTO 8 – sub 45



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

Pag.55



Cucina



Ingresso cantina da
corsello comune



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

LOTTO 9 – part. 11018 – cabina elettrica



LOTTO 11 – Fg 12 - part. 3899

Puegnago del Garda

LOTTO 10 – Fg 12 - part. 3896



arch.mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia