

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 454/2023

G.O.P.

Dott.ssa Liana Zaccara

### Anagrafica

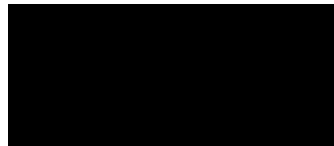
#### Creditore precedente

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO  
C.F. 00436650170  
Via Sostegno, 58  
25124 – Brescia (BS)

FORUM C  
C.F. 98126920176  
Via Aldo Moro n. 27/39  
25124 – Brescia (BS)

CONDOMINIO NOVE DIECI  
C.F. 98074480173  
Via Creta, 2/4/6/8  
25124 – Brescia (BS)

#### Esecutato:



#### Esperto incaricato

Albertini Marco  
Via XV Giugno 17 – 25014 Castenedolo (BS)  
C.F. LBR MRC 82C02C118K  
Tel 3336410207

Mail marco@ingalbertini.it  
Pec marco.albertini2@ingpec.eu



**Date**

Decreto di nomina dell'esperto	<b>09 aprile 2024</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	<b>16 aprile 2024</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	<b>03 agosto 2024</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	<b>03 settembre 2024</b>

**Identificazione dei lotti**

✓ *Lotto 1*

Descrizione sintetica

**Unità immobiliare disposta al terzo e quarto piano dell'edificio condominiale "Forum C", situato in zona direzionale al Comune di Brescia, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con terrazza privata e tre auto-rimesse al piano interrato.**

Ubicazione

**Nel Comune di Brescia (BS) in Via Aldo Moro n. 25**

Identificativi catastali

**Sez. Urb.: NCT - Foglio: 171 - Particella: 197 - Sub.: 217 – Categoria A/2  
Sez. Urb.: NCT - Foglio: 171 - Particella: 197 - Sub.: 263 – Categoria C/6  
Sez. Urb.: NCT - Foglio: 171 - Particella: 197 - Sub.: 272 – Categoria C/6  
Sez. Urb.: NCT - Foglio: 171 - Particella: 197 - Sub.: 361 – Categoria C/6**

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

**Nessuna**

Più probabile valore in libero mercato

**€ 525.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

**€ 415.000,00**

Valore locativo del bene

**2.150,00 €/mese**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

**Buona**

✓ *Lotto 2*

Descrizione sintetica

Unità immobiliare al piano quarto dell'edificio condominiale "Cond. 9/10", situato in zona direzionale al Comune di Brescia, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con cantina al piano interrato, e due autorimesse al piano interrato.

Ubicazione

Nel Comune di Brescia (BS) in Via Creta n. 2

Identificativi catastali

Sez. Urb.: SNA - Foglio: 6 - Particella: 10951 - Sub.: 10 – Categoria A/2  
Sez. Urb.: SNA - Foglio: 6 - Particella: 10952 - Sub.: 48 – Categoria C/6  
Sez. Urb.: SNA - Foglio: 6 - Particella: 10952 - Sub.: 52 – Categoria C/6



Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato

€ 345.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 270.000,00

Valore locativo del bene

1.250,00 €/mese

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Buona

✓ *Lotto 3*

Descrizione sintetica

Unità immobiliare al piano sesto dell'edificio condominiale "Cond. 9/10", situato in zona direzionale al Comune di Brescia, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con cantina e autorimessa al piano interrato.

Ubicazione

Nel Comune di Brescia (BS) in Via Creta n. 2

Identificativi catastali

Sez. Urb.: SNA - Foglio: 6 - Particella: 10952 - Sub.: 84 - Categoria A/2  
Sez. Urb.: SNA - Foglio: 6 - Particella: 10952 - Sub.: 51 - Categoria C/6

Quota di proprietà

[REDACTED]

Diritto di proprietà

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato

€ 235.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 185.000,00

Valore locativo del bene

950,00 €/mese

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Buona

✓ *Lotto 4*

Descrizione sintetica

Unità immobiliare al piano secondo dell'edificio condominiale "Filanda Corpo C/D", situato in zona centrale al Comune di Calcinato, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con cantina e autorimessa al piano seminterrato.

Ubicazione

Nel Comune di Calcinato (BS) in Via della Filanda n. 19

Identificativi catastali

Sez. Urb.: NCT - Foglio: 33 - Particella: 207 - Sub.: 14 – Categoria C/6  
Sez. Urb.: NCT - Foglio: 33 - Particella: 207 - Sub.: 50 – Categoria A/2  
Sez. Urb.: NCT - Foglio: 33 - Particella: 207 - Sub.: 51 – Categoria C/2

Quota di proprietà

[REDACTED]

Diritto di proprietà

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato

**€ 132.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

**€ 101.000,00**

Valore locativo del bene

**600,00 €/mese**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

**Buona**

✓ *Lotto 5*

Descrizione sintetica

**Capannone, situato in zona industriale del Comune di Calcinato a destinazione d'uso industriale e commerciale, costituita da magazzini e uffici.**

Ubicazione

**Nel Comune di Calcinato (BS) in Via Sibilla Aleramo n. 38**

Identificativi catastali

**Sez. Urb.: NCT - Foglio: 4 - Particella: 8 -  
Sub.: 1 – Categoria D/7  
Sez. Urb.: NCT - Foglio: 4 - Particella: 8 -  
Sub.: 2 – Categoria C/3**

Quota di proprietà

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile

**Nessuna**

Più probabile valore in libero mercato

**€ 775.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

**€ 615.000,00**

Valore locativo del bene

**4.200,00 €/mese**

"Giudizio" sintetico sulla commerziabilità dell'immobile

**Buona**

✓ *Lotto 6*

Descrizione sintetica

**Unità immobiliare disposta al piano terra e interrato dell'edificio plurifamiliare, situato in zona centrale al Comune di Padenghe sul Garda, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con taverna al piano interrato e autorimessa al piano terra.**

Ubicazione

**Nel Comune di Padenghe sul Garda (BS) in Via Bertanigra n. 41**

Identificativi catastali

**Sez. Urb.: NCT - Foglio: 4 - Particella: 960 - Sub.: 5 – Categoria C/6  
Sez. Urb.: NCT - Foglio: 4 - Particella: 960 - Sub.: 2 – Categoria A/2**



Divisibilità dell'immobile

**Nessuna**

Più probabile valore in libero mercato

**€ 299.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

**€ 235.000,00**

Valore locativo del bene

**1.000,00 €/mese**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

**Buona**

**Audit documentale e Due Diligence**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 58
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

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

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

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

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 58
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

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

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

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

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

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

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

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

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

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

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 58
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51

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

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 58
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 58
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 58
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 65
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 66
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53

## **Limitazioni**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217

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

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

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

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

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

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

**Condizioni limitative**  No  Si se Si vedi pagina

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

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

**Condizioni limitative**  No  Si se Si vedi pagina

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

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

**Condizioni limitative**  No  Si se Si vedi pagina

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

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

**Condizioni limitative**  No  Si se Si vedi pagina

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

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

No  Si se Si vedi pagina

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

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

**Condizioni limitative**  No  Si se Si vedi pagina

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

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

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

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

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

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

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51

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

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1

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

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2

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

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 68

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 68

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data 16 luglio 2024, il sottoscritto Ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Brescia.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217:
  1. Annotazione del 23/03/2006 - Registro Particolare 3101, Registro Generale 15070, pubblico ufficiale Poli Maurizio, repertorio 112934 del 09/02/2006, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  2. Annotazione del 05/04/2007 - Registro Particolare 3746, Registro Generale 19960, pubblico ufficiale Poli Maurizio, repertorio 114086 del 15/03/2007 , annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  3. Trascrizione del 11/01/2010 - Registro Particolare 406, Registro Generale 630, pubblico ufficiale Esposito Paola, repertorio 39075/13302 del 23/12/2009, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
  4. Iscrizione del 11/01/2010 - Registro Particolare 125, Registro Generale 631, pubblico ufficiale Esposito Paola, repertorio 39076/13303 del 23/12/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota disponibile in formato elettronico.
  5. Trascrizione del 24/11/2010 - Registro Particolare 27886, Registro Generale 48393, pubblico ufficiale Mazzola Panciera Di Zoppola Bona Luigi, repertorio 67528/14745 del 11/11/2010, atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Nota disponibile in formato elettronico.
  6. Iscrizione del 11/05/2023 - Registro Particolare 3153, Registro Generale 20474, pubblico ufficiale Tribunale Civile Di Brescia, repertorio 32/2023 del 04/01/2023 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  7. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia, repertorio 2083 del 24/05/2023 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  8. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263:
  1. Annotazione del 23/03/2006 - Registro Particolare 3101, Registro Generale 15070, pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 112934 del 09/02/2006, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  2. Annotazione del 05/04/2007 - Registro Particolare 3746, Registro Generale 19960, pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 114086 del 15/03/2007, annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  3. Trascrizione del 11/01/2010 - Registro Particolare 406, Registro Generale 630, pubblico ufficiale Esposito Paola, Repertorio 39075/13302 del 23/12/2009, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
  4. Iscrizione del 11/01/2010 - Registro Particolare 125, Registro Generale 631, pubblico ufficiale Esposito Paola, Repertorio 39076/13303 del 23/12/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota disponibile in formato elettronico.
  5. Trascrizione del 24/11/2010 - Registro Particolare 27886, Registro Generale 48393, pubblico ufficiale Mazzola Panciera Di Zoppola Bona Luigi, Repertorio 67528/14745 del 11/11/2010, atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Nota disponibile in formato elettronico.
  6. Iscrizione del 11/05/2023 - Registro Particolare 3153, Registro Generale 20474, pubblico ufficiale Tribunale Civile Di Brescia, Repertorio 32/2023 del 04/01/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  7. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  8. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272:
  1. Annotazione del 23/03/2006 - Registro Particolare 3101, Registro Generale 15070, pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 112934 del 09/02/2006, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  2. Annotazione del 05/04/2007 - Registro Particolare 3746, Registro Generale 19960, pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 114086 del 15/03/2007, annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003
  3. Trascrizione del 24/11/2010 - Registro Particolare 27886, Registro Generale 48393, pubblico ufficiale Mazzola Panciera Di Zoppola Bona Luigi, Repertorio 67528/14745 del 11/11/2010, atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Nota disponibile in formato elettronico.
  4. Trascrizione del 14/07/2011 - Registro Particolare 18442, Registro Generale 30082, pubblico ufficiale Esposito Paola, Repertorio 42102/15715 del 21/06/2011, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
  5. Iscrizione del 11/05/2023 - Registro Particolare 3153, Registro Generale 20474, pubblico ufficiale Tribunale Civile Di Brescia, Repertorio 32/2023 del 04/01/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  6. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  7. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361:
  1. Annotazione del 12/12/2006 - Registro Particolare 13106, Registro Generale 66800, pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 113773 del 28/11/2006, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  2. Annotazione del 17/09/2007 - Registro Particolare 7317, Registro Generale 49998, pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 114318/22397 del 14/06/2007, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  3. Annotazione del 17/03/2008 - Registro Particolare 2032, Registro Generale 12408, pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 114318/22397 del 14/06/2007, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  4. Annotazione del 01/04/2008 - Registro Particolare 2354, Registro Generale 14596 pubblico ufficiale Poli Maurizio, Repertorio 114749/22773 del 11/02/2008, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  5. Annotazione del 16/10/2009 - Registro Particolare 8037, Registro Generale 43475, pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco, Repertorio 2466/2055 del 01/10/2009, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota, Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  6. Annotazione del 15/01/2010 - Registro Particolare 306, Registro Generale 1518, pubblico ufficiale Fiordiliso Francesco Repertorio 2637/2205 del 21/12/2009, annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  7. Annotazione del 23/06/2010 - Registro Particolare 4682, Registro Generale 26131, pubblico ufficiale Staffieri Arrigo, Repertorio 134888/29102 del 31/05/2010, annotazione a iscrizione - restrizione di beni. Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8859 del 2003.
  8. Trascrizione del 24/11/2010 - Registro Particolare 27886, Registro Generale 48393, pubblico ufficiale Mazzola Panciera Di Zoppola Bona Luigi, Repertorio 67528/14745 del 11/11/2010, atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Nota disponibile in formato elettronico.

9. Trascrizione del 14/07/2011 - Registro Particolare 18442, Registro Generale 30082, pubblico ufficiale Esposito Paola, Repertorio 42102/15715 del 21/06/2011, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
  10. Iscrizione del 11/05/2023 - Registro Particolare 3153, Registro Generale 20474, pubblico ufficiale Tribunale Civile Di Brescia, Repertorio 32/2023 del 04/01/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  11. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  12. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10:
    1. Trascrizione del 03/05/2005 - Registro Particolare 13530, Registro Generale 22729, pubblico ufficiale Defendi Corrado, Repertorio 35687/10171 del 19/04/2005, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati.
    2. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati.
    3. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati.
  - Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48:
    1. Trascrizione del 30/12/2005 - Registro Particolare 46812, Registro Generale 76567, pubblico ufficiale Frediani Simone, Repertorio 55517/17588 del 23/12/2005, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
    2. Trascrizione del 09/03/2010 - Registro Particolare 5299, Registro Generale 9480, pubblico ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio 49/237 del 23/09/2009, atto per causa di morte - certificato di denunciata successione. Nota disponibile in formato elettronico.
    3. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
    4. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, ATTO esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
  - Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52:
    1. Trascrizione del 03/05/2005 - Registro Particolare 13530, Registro Generale 22729, pubblico ufficiale Defendi Corrado, Repertorio 35687/10171 del 19/04/2005, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
    2. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
    3. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
  - Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51:
    1. Trascrizione del 03/05/2005 - Registro Particolare 13530, Registro Generale 22729, pubblico ufficiale Defendi Corrado, Repertorio 35687/10171 del 19/04/2005, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.

2. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  3. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84:
    1. Trascrizione del 24/10/1988 - Registro Particolare 19483, Registro Generale 28833, pubblico ufficiale Treccani Franco, Repertorio 37712 del 23/09/1988, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato immagine.
    2. Trascrizione del 30/12/2005 - Registro Particolare 46812, Registro Generale 76567, pubblico ufficiale Frediani Simone, Repertorio 55517/17588 del 23/12/2005, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati.
    3. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
    4. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.

In data 16 luglio 2024, il sottoscritto Ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Calcinato.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14:
  1. Trascrizione del 20/01/2006 - Registro Particolare 1966, Registro Generale 3441, pubblico ufficiale Frediani Simone, Repertorio 55606/17657 del 10/01/2006, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
  2. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  3. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.
- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50 e 51 (soppresso immobile sezione urbana NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 8):
  1. Trascrizione del 20/01/2006 - Registro Particolare 1966, Registro Generale 3441, pubblico ufficiale Frediani Simone, Repertorio 55606/17657 del 10/01/2006, atto tra vivi – compravendita. Nota disponibile in formato elettronico.
  2. Iscrizione del 11/05/2023 - Registro Particolare 3153, Registro Generale 20474, pubblico ufficiale Tribunale Civile di Brescia, Repertorio 32/2023 del 04/01/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  3. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  4. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1 e 2 (soppresso immobile sezione urbana NCT - Foglio 4 - Particella 8):
  1. Trascrizione del 22/01/1998 - Registro Particolare 1551, Registro Generale 1977, pubblico ufficiale Averoldi Giulio Antonio, Repertorio 118109 del 28/11/1997, atto tra vivi - trasformazione di società. Nota disponibile in formato elettronico.

2. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
3. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.

In data 16 luglio 2024, il sottoscritto Ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Padenghe sul Garda.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2:
  1. Iscrizione del 07/06/2010 - Registro Particolare 5920, Registro Generale 23433, pubblico ufficiale Esposito Paola, Repertorio 39725/13825 del 18/05/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffati.
  2. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 2295,9 pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  3. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 30369, Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.
- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5:
  1. Iscrizione del 07/06/2010 - Registro Particolare 5920, Registro Generale 23433, pubblico ufficiale Esposito Paola, Repertorio 39725/13825 del 18/05/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota disponibile in formato elettronico.
  2. Iscrizione del 26/05/2023 - Registro Particolare 3543, Registro Generale 22959, pubblico ufficiale Tribunale di Brescia, Repertorio 2083 del 24/05/2023, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota disponibile in formato elettronico.
  3. Trascrizione del 09/10/2023 - Registro Particolare 3036,9 Registro Generale 43995, pubblico ufficiale ufficiali giudiziari, Repertorio 8244 del 20/09/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Nota disponibile in formato elettronico.

## Indice

<b>1.</b>	<b>FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI .....</b>	<b>21</b>
<b>2.</b>	<b>INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1.</b>	<b>Analisi del segmento di mercato .....</b>	<b>22</b>
2.1.1.	Localizzazione .....	22
2.1.2.	Zona .....	23
2.1.3.	Mappa geografica .....	24
2.1.4.	Destinazione urbanistica dell'immobile .....	30
2.1.5.	Tipologia immobiliare .....	31
2.1.6.	Tipologia edilizia dei fabbricati .....	31
2.1.7.	Tipologia edilizia unità immobiliari .....	32
2.1.8.	Caratteristiche generali dell'immobile .....	33
2.1.9.	Dimensione .....	35
2.1.10.	Fase del mercato immobiliare .....	37
<b>3.</b>	<b>DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>39</b>
<b>3.1.</b>	<b>Dato immobiliare .....</b>	<b>39</b>
3.1.1.	Descrizione sintetica degli immobili staggiti .....	39
3.1.2.	Confini .....	43
3.1.3.	Consistenza .....	45
3.1.4.	Criterio di misurazione .....	46
3.1.5.	Calcolo superfici di proprietà .....	47
<b>4.</b>	<b>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1.</b>	<b>Legittimità edilizia – urbanistica .....</b>	<b>51</b>
4.1.1.	Anno di costruzione / ristrutturazione totale .....	51
4.1.2.	Titoli autorizzativi esaminati .....	51
4.1.3.	Situazione urbanistica .....	53
<b>4.2.</b>	<b>Rispondenza catastale .....</b>	<b>58</b>
<b>4.3.</b>	<b>Verifica della titolarità .....</b>	<b>63</b>
4.3.1.	Inquadramento della titolarità .....	63
4.3.2.	Titolo di provenienza .....	63
4.3.3.	Stato del possesso del bene alla data della valutazione .....	64
<b>4.4.</b>	<b>Spese condominiali arretrate .....</b>	<b>65</b>
<b>5.</b>	<b>FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI .....</b>	<b>66</b>
<b>6.</b>	<b>FORMAZIONE DEI LOTTI .....</b>	<b>67</b>
<b>7.</b>	<b>ANALISI ESTIMATIVA .....</b>	<b>67</b>
<b>7.1.</b>	<b>Utilizzo della valutazione .....</b>	<b>67</b>
<b>7.2.</b>	<b>Basi del valore .....</b>	<b>67</b>
<b>7.3.</b>	<b>Assunzioni limitative .....</b>	<b>68</b>
<b>7.4.</b>	<b>Condizioni limitative .....</b>	<b>68</b>
<b>7.5.</b>	<b>Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE) .....</b>	<b>69</b>
<b>7.6.</b>	<b>Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione .....</b>	<b>69</b>
<b>8.</b>	<b>RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....</b>	<b>70</b>
<b>9.</b>	<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....</b>	<b>78</b>
<b>10.</b>	<b>ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>79</b>

## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

Data	Descrizione
10 aprile 2024	Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima
24 aprile 2024	Invio di avviso di inizio attività peritali a mezzo PEC all' esecutato e all' Avv. Serafino Giovinazzo
08 maggio 2024	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili
08 maggio 2024	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta planimetria catastale degli immobili
08 maggio 2024	Richiesta presso Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia degli atti di compravendita degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Brescia (BS) in Via Aldo Moro e Via Creta, nel Comune di Calcinato (BS) in Via della Filanda e Via S. Aleramo e nel Comune di Padenghe sul Garda (BS) in Via Bertanigra.
08 maggio 2024	Richiesta presso Notai Defendi Corrado, Frediani Simone ed Esposito Paola di copia degli atti di compravendita degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Brescia (BS) in Via Aldo Moro e Via Creta, nel Comune di Calcinato (BS) in Via della Filanda e nel Comune di Padenghe sul Garda (BS) in Via Bertanigra.
09 maggio 2024	Ricezione da parte dei Notai Defendi Corrado, Frediani Simone di copia degli atti di compravendita degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Brescia (BS) in Via Creta, nel Comune di Calcinato (BS) in Via della Filanda e nel Comune di Padenghe sul Garda (BS) in Via Bertanigra.
09 maggio 2024	Ricezione da parte del Notaio Esposito Paola di copia degli atti di compravendita degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Brescia (BS) in Via Aldo Moro
09 maggio 2024	Sopralluogo presso gli immobili oggetti di valutazione siti in Padenghe sul Garda (BS) Via Bertanigra
10 maggio 2024	Sopralluogo presso gli immobili oggetti di valutazione siti in Brescia (BS) Via Creta e Via Aldo Moro
10 maggio 2024	Sopralluogo presso gli immobili oggetti di valutazione siti in Calcinato (BS) in Via S. Aleramo e Via delle Filande
13 maggio 2024	Ricezione da parte dell'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione sito in Via S. Aleramo n. 38 - 25011 Calcinato (BS)
14 maggio 2024	Richiesta presso il Comune di Calcinato e presso il Comune di Padenghe sul Garda per accesso agli atti
15 maggio 2024	Richiesta presso il Comune di Brescia per accesso agli atti
15 maggio 2024	Richiesta presso Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia di atto di compravendita degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Calcinato (BS) in Via S. Aleramo n. 38
15 maggio 2024	Richiesta telematica esistenza contratti di locazione e/o comodato in relazione all'immobile oggetto di valutazione presso l'Ufficio Territoriale di Brescia – Direzione Provinciale di Brescia.
20 maggio 2024	Ricezione da parte dell'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia di copia dell'atto di compravendita degli immobili oggetti di esecuzione siti nel Comune di Calcinato (BS) in Via S. Aleramo n. 38
21 maggio 2024	Richiesta presso il Comune di Calcinato per accesso agli atti
27 maggio 2024	Richiesta di documenti del Condominio "Filanda Corpo C/D" sito in Via della Filanda, 19 – Calcinato (BS) presso l'amministratore Elia Bellini
27 maggio 2024	Richiesta di documenti del Condominio "Forum C" sito in Via A. Moro – Brescia (BS) presso l'amministratore Fabio Geom. Foglietti
27 maggio 2024	Richiesta di documenti del Condominio "Cond. 9/10" sito in Via Creta, 2 – Brescia (BS) presso l'amministratore Mattia Marco Pozza
28 maggio 2024	Ricezione di documenti del Condominio "Filanda Corpo C/D" sito in Via della Filanda, 19 – Calcinato (BS) da parte dell'amministratore Elia Bellini
28 maggio 2024	Ricezione di documenti del Condominio "Forum C" sito in Via A. Moro – Brescia (BS) da parte dell'amministratore Fabio Geom. Foglietti

28 maggio 2024	Ricezione di documenti del Condominio "Cond. 9/10" sito in Via Creta, 2 – Brescia (BS) da parte dell'amministratore Mattia Marco Pozza
30 maggio 2024	Richiesta di documenti del Condominio "Piscina La Torricella" sito in Via a. Vespucci, 2 – Padenghe sul Garda (BS) presso l'amministratrice Micaela Peruzzi
30 maggio 2024	Ricezione di documenti del Condominio "Piscina La Torricella" sito in Via a. Vespucci, 2 – Padenghe sul Garda (BS) da parte dell'amministratrice Micaela Peruzzi
03 giugno 2024	Ritiro presso il Comune di Padenghe sul Garda degli atti richiesti.
11 giugno 2024	Richiesta presso i Comune di Brescia, Calcinato e Padenghe sul Garda per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
14 giugno 2024	Ritiro presso il Comune di Calcinato degli atti richiesti
17 giugno 2024	Ritiro presso il Comune di Brescia degli atti richiesti
20 giugno 2024	Ricezione per via telematica dal Comune di Brescia del Certificato di Destinazione Urbanistica
02 luglio 2024	Ricezione per via telematica dal Comune di Calcinato del Certificato di Destinazione Urbanistica
23 luglio 2024	Ricezione per via telematica dal Comune di Padenghe sul Garda del Certificato di Destinazione Urbanistica

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### 2.1. Analisi del segmento di mercato

#### 2.1.1. Localizzazione

- ✓ *Brescia: Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 (sub. 217 – 263 – 272 - 361)*
  - Provincia **Brescia**
  - Comune **Brescia**
  - Via/Piazza **Via Aldo Moro**
  - Civico n. **25 - 31**
  
- ✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10951 (sub. 10)*
  - Provincia **Brescia**
  - Comune **Brescia**
  - Via/Piazza **Via Creta**
  - Civico n. **2**
  
- ✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 (sub. 48 – 52 – 51 - 84)*
  - Provincia **Brescia**
  - Comune **Brescia**
  - Via/Piazza **Via Creta**
  - Civico n. **2**
  
- ✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 33 – particella 207 (sub. 14 – 50 - 51)*
  - Provincia **Brescia**
  - Comune **Calcinato**
  - Via/Piazza **Via della Filanda**
  - Civico n. **19**
  
- ✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 4 – particella 8 (sub. 1 – 2)*
  - Provincia **Brescia**
  - Comune **Calcinato**
  - Via/Piazza **Via Sibilla Aleramo**
  - Civico n. **38**

- ✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT – foglio 4 – particella 960 (sub. 2 – 5)*
- Provincia **Brescia**
  - Comune **Padenghe sul Garda**
  - Via/Piazza **Via Bertanigra**
  - Civico n. **41**

#### 2.1.2. Zona

- ✓ *Brescia: Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 (sub. 217 – 263 – 272 - 361)*

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Semicentrale/Brescia Due**
- Codice zona: **C4**
- Microzona: **11**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

- ✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10951 (sub. 10)*

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Semicentrale/Brescia Due**
- Codice zona: **C4**
- Microzona: **11**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

- ✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 (sub. 48 – 52 – 51 - 84)*

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Semicentrale/Brescia Due**
- Codice zona: **C4**
- Microzona: **11**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

- ✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 33 – particella 207 (sub. 14 – 50 - 51)*

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Centrale/Centrale**
- Codice zona: **B1**
- Microzona: **1**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

- ✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 4 – particella 8 (sub. 1 – 2)*

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

- Fascia/zona: **Periferica/Residenziale Produttiva Ponte San Marco Calcinatello**
- Codice zona: **D1**
- Microzona: **2**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

- ✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT – foglio 4 – particella 960 (sub. 2 – 5)*

La classificazione dell'immobile, secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta essere:

▪ Fascia/zona:	<b>Centrale/Centrale</b>
▪ Codice zona:	<b>B2</b>
▪ Microzona:	<b>3</b>
▪ Tipologia prevalente:	<b>Abitazioni civili</b>
▪ Destinazione:	<b>Residenziale</b>

#### 2.1.3. *Mappa geografica*

- ✓ *Brescia: Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 (sub. 217 – 263 – 272 - 361)*

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Brescia.

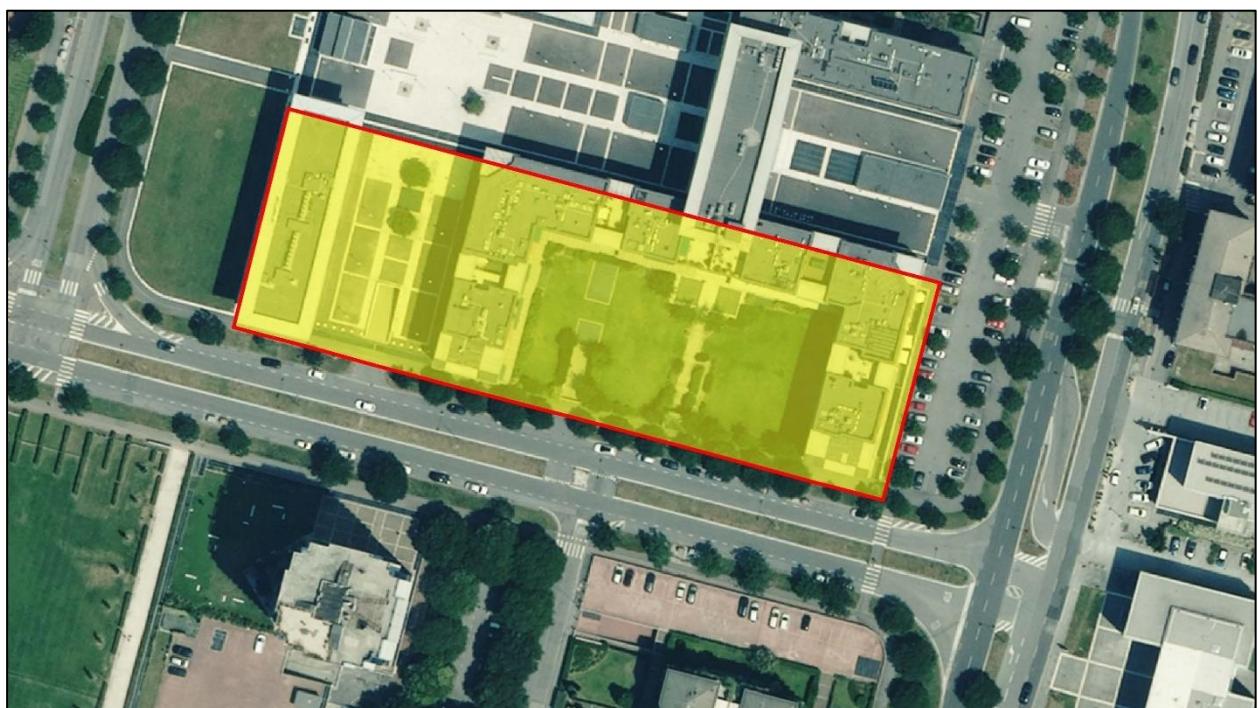


Figura 1 - Estratto mappa ortofoto

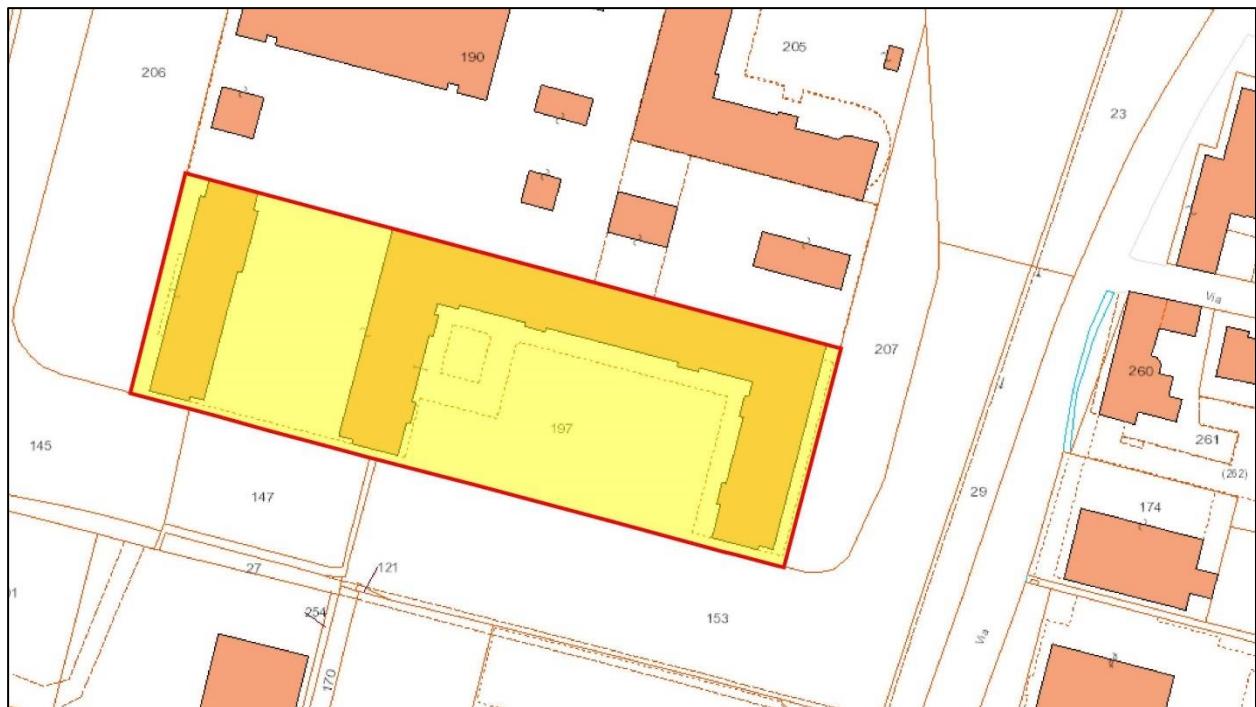


Figura 2: Estratto mappa catastale

✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10951 (sub. 10)*

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Brescia.



Figura 3 - Estratto mappa ortofoto

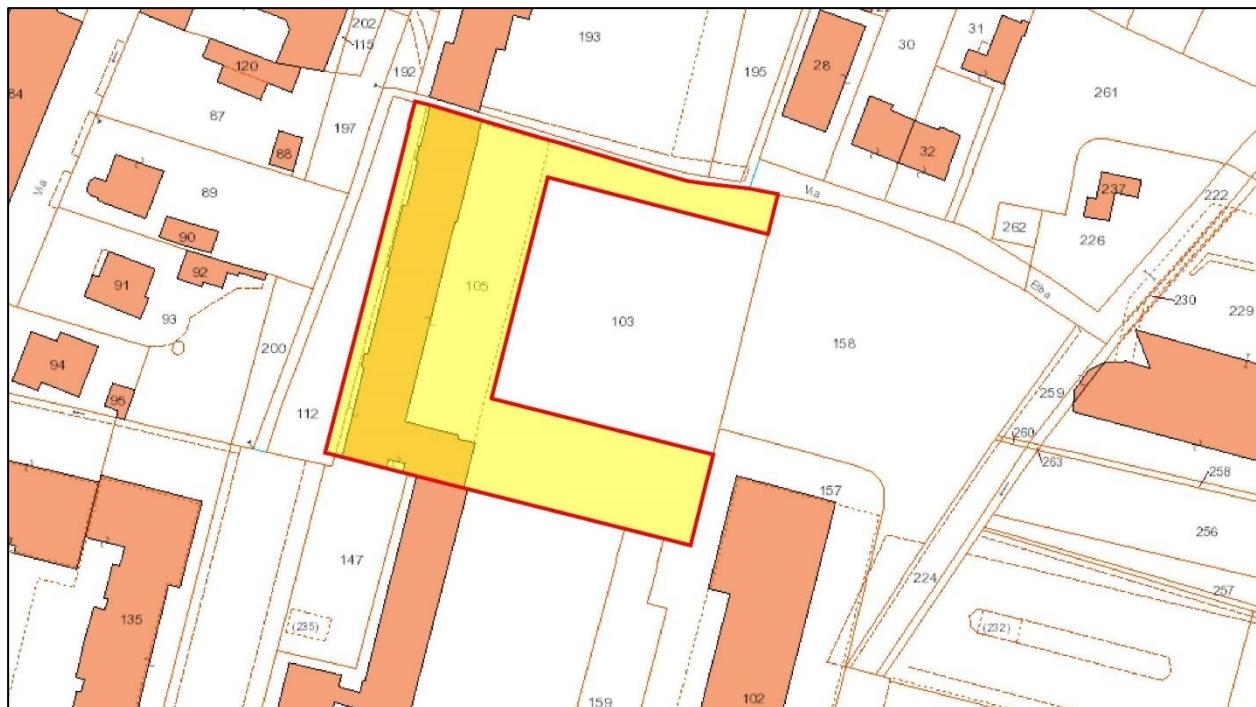


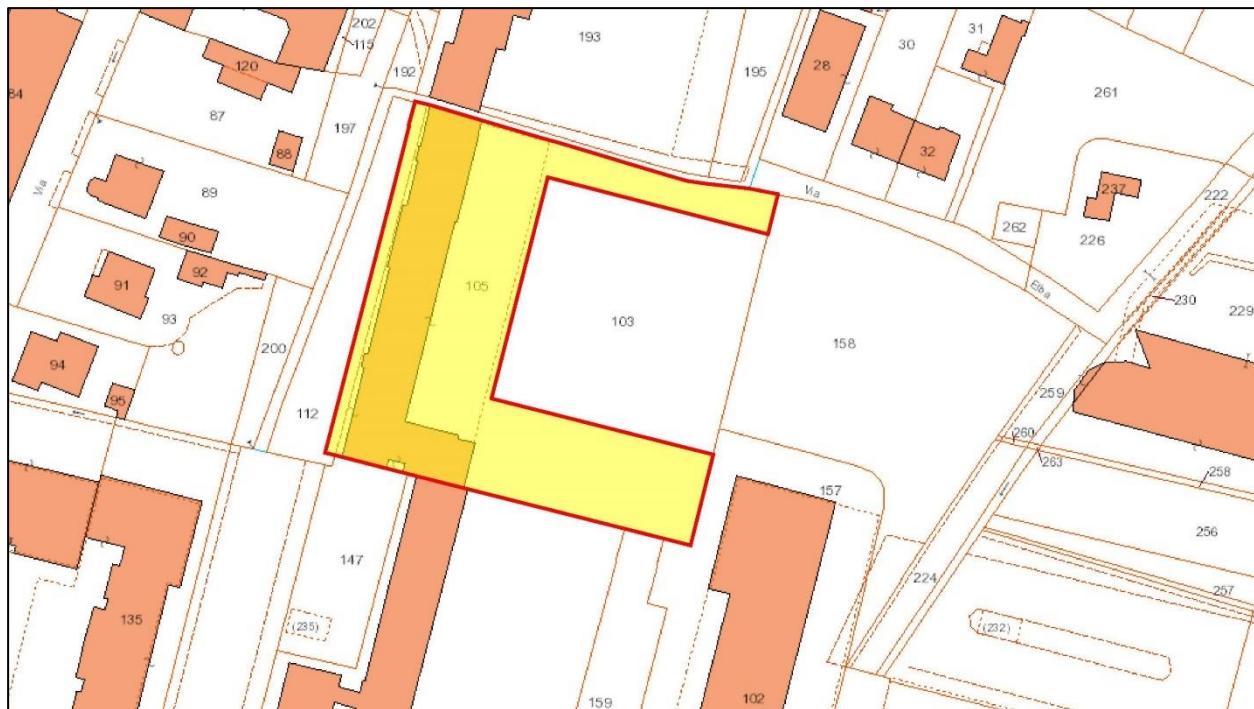
Figura 4: Estratto mappa catastale

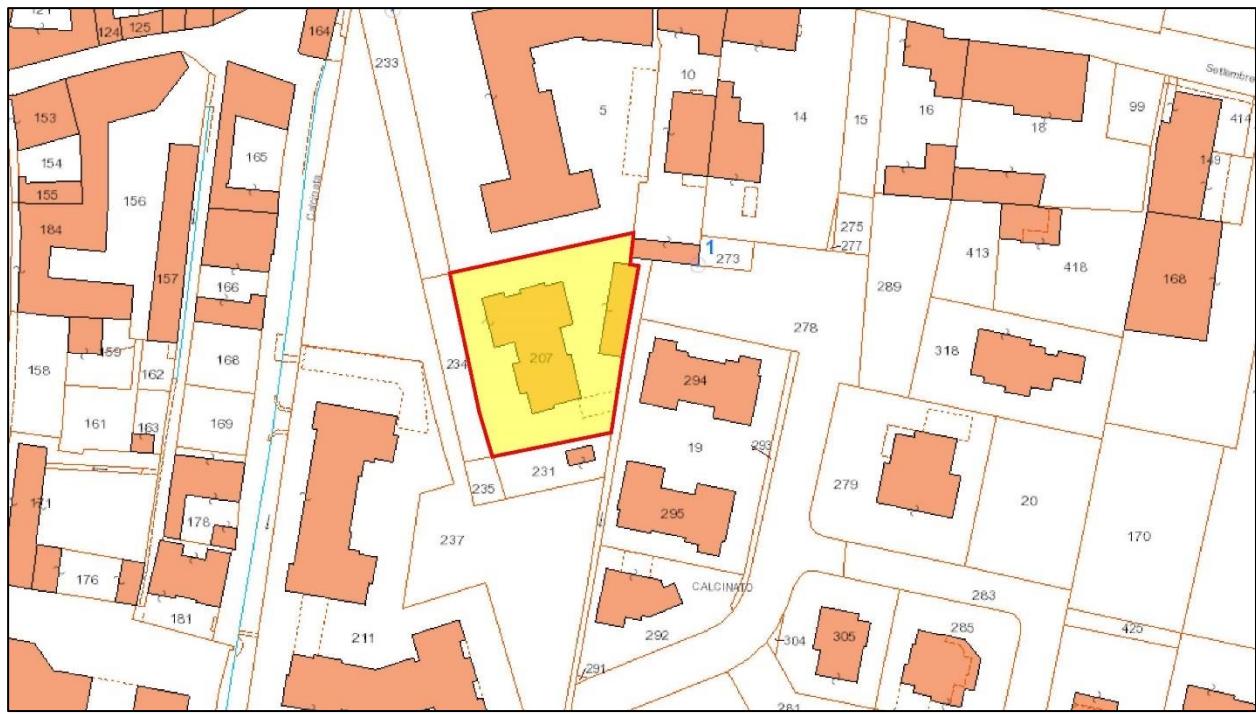
✓ Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 (sub. 48 – 52 – 51 - 84)

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Brescia.



Figura 5 - Estratto mappa ortofoto





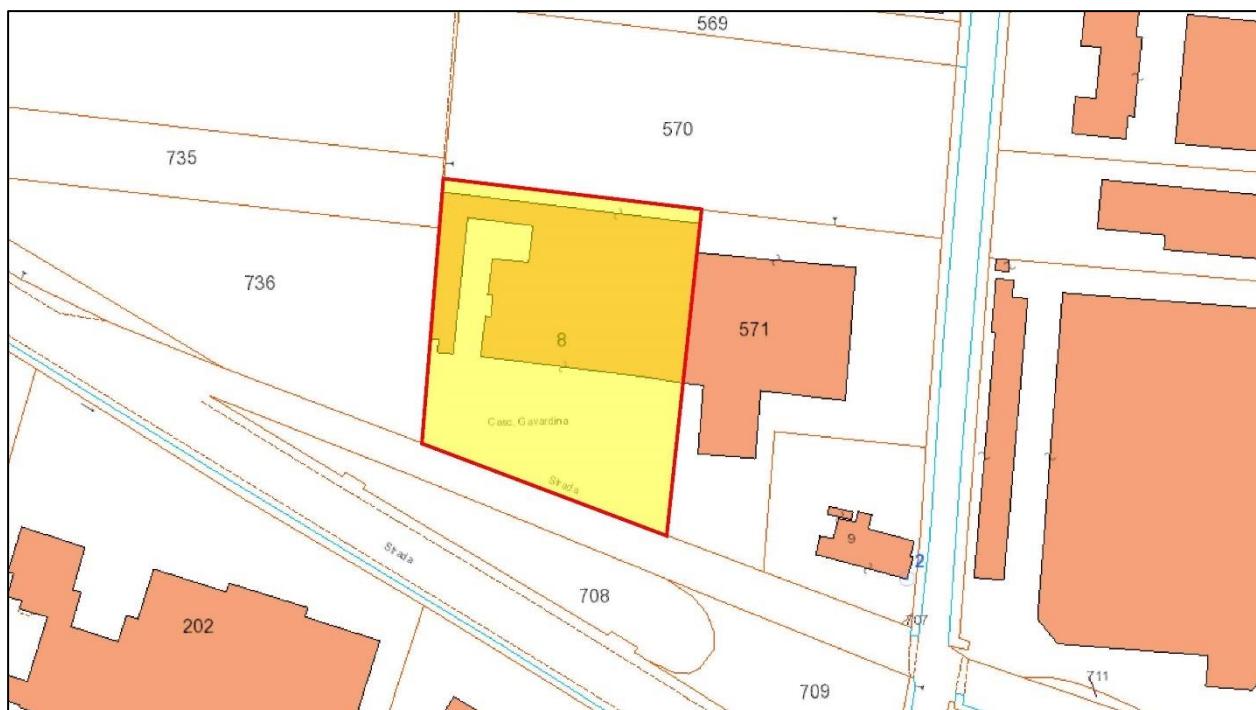


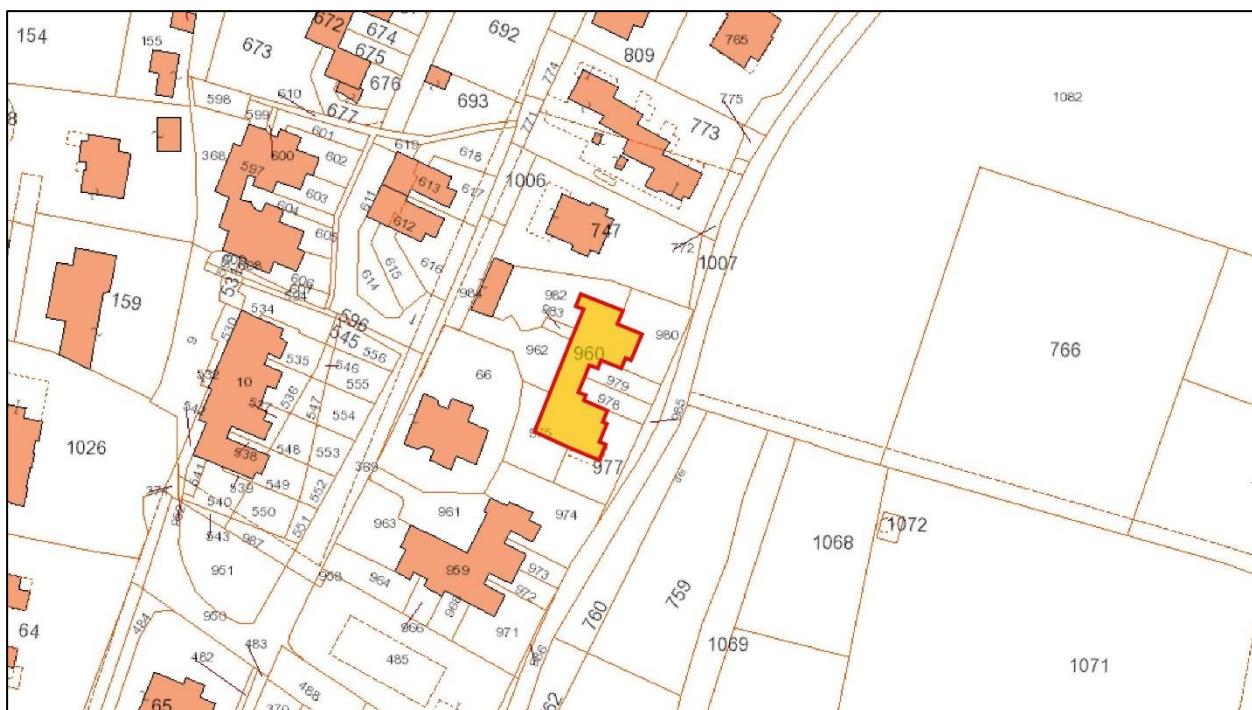
Figura 10: Estratto mappa catastale

✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT – foglio 4 – particella 960 (sub. 2 – 5)*

Di seguito viene inquadrato dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Padenghe sul Garda.



Figura 11 - Estratto mappa ortofoto



*Figura 12: Estratto mappa catastale*

#### **2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217 – 263 – 272 - 361

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione in parte è quella terziaria e direzionale e in parte infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus. Le destinazioni d'uso prevalenti sono le attività direzionale, le attività di produzione di beni immateriali e le attività ricettive, sono ammessi il commercio e i servizi, le attrezzature per la mobilità e residenze. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951(Sub. 10) e Particella 10952 (Sub. 84 – 48 – 51 – 52)

La destinazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione in parte è quella residenziale, in parte quella terziaria e direzionale e in parte infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14 - 50 - 51

La destinazione urbanistica delle unità immobiliari oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

- ✓ Sez. NCT – Foglio 4 – Particella 8 – Subalterno 1 – 2

La destinazione urbanistica delle unità immobiliari oggetto di valutazione è quella produttiva consolidata. La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT – Foglio 4 – Particella 960 – Subalterno 5 – 2

La destinazione urbanistica delle unità immobiliari oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso degli immobili è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico-comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

**2.1.5. Tipologia immobiliare**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

La tipologia immobiliare riguarda la classificazione degli immobili oggetto di esecuzione e trattasi di:

- ✓ Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 – Subalterno 217: appartamento in condominio
- ✓ Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 – Subalterno 263: autorimessa
- ✓ Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 – Subalterno 272: autorimessa
- ✓ Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 – Subalterno 361: autorimessa
- ✓ Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10951 – Subalterno 10: appartamento in condominio
- ✓ Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 – Subalterno 48: autorimessa
- ✓ Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 – Subalterno 52: autorimessa
- ✓ Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 – Subalterno 51: autorimessa
- ✓ Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 – Subalterno 84: appartamento in condominio

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

La tipologia immobiliare riguarda la classificazione degli immobili oggetto di esecuzione e trattasi di:

- ✓ Sez. NCT – Foglio 33 – Particella 207 – Subalterno 14: autorimessa
- ✓ Sez. NCT – Foglio 33 – Particella 207 – Subalterno 50: appartamento in condominio
- ✓ Sez. NCT – Foglio 33 – Particella 207 – Subalterno 51: cantina
- ✓ Sez. NCT – Foglio 4 – Particella 8 – Subalterno 1: capannone adibito ad attività industriale
- ✓ Sez. NCT – Foglio 4 – Particella 8 – Subalterno 2: laboratorio per arti e mestieri

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

La tipologia immobiliare riguarda la classificazione degli immobili oggetto di esecuzione e trattasi di:

- ✓ Sez. NCT – Foglio 4 – Particella 960 – Subalterno 2: appartamento in fabbricato plurifamiliare
- ✓ Sez. NCT – Foglio 4 – Particella 960 – Subalterno 5: autorimessa

**2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 – Subalterno 217 – 263 – 272 – 361

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima è quella degli edifici a blocco e/o multipiano. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di Brescia, l'edificio è ubicato in un'area urbana caratterizzata da edificazione intensiva con tipologie edilizie plurifamiliari.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951(Sub. 10) e Particella 10952 (Sub. 84 – 48 – 51 – 52)

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima è quella degli edifici in linea e/o multipiano. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di Brescia, l'edificio è ubicato in un'area urbana caratterizzata da edificazione intensiva con tipologie edilizie in linea e/o multipiano.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14 – 50 – 51

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima è quella degli edifici in linea e/o multipiano. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di Calcinato, l'edificio è ubicato in un'area urbana caratterizzata da edificazione residenziale esistente e non storiche e comprende le aree prevalentemente satute, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modeste entità.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1 – 2

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima è quella dei capannoni industriali prefabbricati. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di Calcinato, l'edificio è ubicato in un'area costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5 – 2

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima è quella delle case isolate plurifamiliari. Come indicato nel P.G.T. vigente del Comune di Padenghe sul Garda, l'edificio è ubicato in un'area urbana caratterizzata da edificazione a media densità con tipologie edilizie plurifamiliari.

**2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217 - 263 – 272 - 361:

La tipologia edilizia delle unità immobiliari è quella di appartamento in condominio in linea e/o multipiano disposto al piano terzo e quarto con autorimesse e posto auto al piano seminterrato. Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale denominato "Forum C" situato in zona direzionale del Comune di Brescia.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951(Sub. 10) e Particella 10952 (48 – 52)

La tipologia edilizia delle unità immobiliari è quella di appartamento in condominio in linea e/o multipiano disposto al piano quarto e con autorimesse e cantina al piano seminterrato. Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale denominato "Cond. 9-10" situato in zona direzionale del Comune di Brescia.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84 – 51

La tipologia edilizia delle unità immobiliari è quella di appartamento in condominio in linea e/o multipiano disposto al piano sesto con autorimessa e cantina al piano seminterrato. Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale denominato "Cond. 9-10" situato in zona direzionale del Comune di Brescia.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14 – 50 - 51

La tipologia edilizia delle unità immobiliari è quella di appartamento in condominio in linea e/o multipiano disposto al piano secondo con autorimessa e cantina al piano seminterrato. Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Filanda Corpo C/D" situato in zona centrale al Comune di Calcinato.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1 - 2:

La tipologia edilizia delle unità immobiliari è quella dei capannoni industriali prefabbricati situati in zona industriale del Comune di Calcinato.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2 - 5

La tipologia edilizia delle unità immobiliari è quella di appartamento con giardino privato e portico esterno in fabbricato isolato plurifamiliare disposto su piano terra e piano interrato con autorimessa al piano terreno. Agli immobili compete una quota della piscina facente parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Piscina La Torricella".

**2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento con ampia terrazza e secondo balcone, dotato di impianto centralizzato e si sviluppa al piano terzo e piano quarto.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

L'immobile oggetto del procedimento è un box doppio dotato di ripostiglio e disposto al secondo piano interrato.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

L'immobile oggetto del procedimento è un posto auto singolo disposto al secondo piano interrato.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

L'immobile oggetto del procedimento è un box singolo dotato di ripostiglio e disposto al secondo piano interrato.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento con due balconi, dotato di impianto centralizzato e si sviluppa al piano quarto, con cantina al secondo piano interrato.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

L'immobile oggetto del procedimento è un box singolo disposto al primo piano interrato.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

L'immobile oggetto del procedimento è un box singolo disposto al primo piano interrato.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

L'immobile oggetto del procedimento è un box singolo disposto al primo piano interrato.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento con due balconi, dotato di impianto centralizzato e si sviluppa al sesto piano, con cantina al secondo piano interrato.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

L'immobile oggetto del procedimento è un box singolo disposto al primo piano interrato.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento con balcone, dotato di impianto centralizzato e si sviluppa al secondo piano, con cantina al primo piano interrato.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51

L'immobile oggetto del procedimento è una cantina al primo piano interrato legata all'immobile individuato catastalmente Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50, oggetto di esecuzione.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1

L'immobile oggetto del procedimento è un capannone, con ampia corte esterna privata per deposito materiali e parcheggio, composto da un corpo principale e due zone disposte su due piani fuori terra adibite ad uffici e spogliatoi.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2

L'immobile oggetto del procedimento è un capannone composto da un unico corpo con ampia corte esterna privata per deposito materiali e parcheggio.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento appartenente ad un fabbricato plurifamiliare disposto su piano terra e piano interrato, dotato di impianto autonomo. È presente un ampio giardino e portico privato e una piscina in condivisione con terzi.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

L'immobile oggetto del procedimento è un box singolo disposto al piano terra.

## 2.1.9. Dimensione

### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

Gli immobili oggetto della presente relazione presentano le seguenti dimensioni:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217

Piano	Locale	Superficie
Piano terzo	Soggiorno	64,20 m <sup>2</sup>
Piano terzo	Bagno 1	6,51 m <sup>2</sup>
Piano terzo	Disimpegno 1	2,79 m <sup>2</sup>
Piano terzo	Camera 1	12,98 m <sup>2</sup>
Piano terzo	Ripostiglio 1	1,03 m <sup>2</sup>
Piano terzo	Terrazza	26,20 m <sup>2</sup>
Piano terzo	Balcone	4,91 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Disimpegno 2	24,32 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Camera 2	14,69 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Bagno 2	5,89 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Camera 3	17,00 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Bagno 3	7,94 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Ripostiglio 2	6,09 m <sup>2</sup>

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

Piano	Locale	Superficie
Piano S2	Box	44,07 m <sup>2</sup>
Piano S2	Ripostiglio	15,44 m <sup>2</sup>

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

Piano	Locale	Superficie
Piano S2	Posto auto	17,00 m <sup>2</sup>

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

Piano	Locale	Superficie
Piano S2	Box	26,83 m <sup>2</sup>
Piano S2	Ripostiglio	11,83 m <sup>2</sup>

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

Piano	Locale	Superficie
Piano quarto	Ingresso	5,45 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Soggiorno	25,67 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Camera 1	11,72 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Camera 2	12,88 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Bagno 1	4,28 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Disimpegno 1	6,97 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Disimpegno 2	3,81 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Disimpegno 3	2,95 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Disimpegno 4	3,14 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Cucina	11,74 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Bagno 2	10,15 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Camera 3	16,4 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Balcone 1	5,74 m <sup>2</sup>
Piano quarto	Balcone 2	4,74 m <sup>2</sup>
Piano S2	Cantina	3,7 m <sup>2</sup>

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

Piano	Locale	Superficie
Piano sesto	Ingresso	5,41 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Soggiorno	24,70 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Camera	13,82 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Bagno 1	4,53 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Disimpegno 1	5,25 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Disimpegno 2	4,35 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Camera 2	13,51 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Bagno 2	4,74 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Cucina	7,86 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Balcone 1	6,69 m <sup>2</sup>
Piano sesto	Balcone 2	4,93 m <sup>2</sup>
Pano S2	Cantina	3,98 m <sup>2</sup>

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

Piano	Locale	Superficie
Piano S1	Box	11,83 m <sup>2</sup>

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

Piano	Locale	Superficie
Piano S1	Box	11,25 m <sup>2</sup>

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

Piano	Locale	Superficie
Piano S1	Box	26,16 m <sup>2</sup>

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

Gli immobili oggetto della presente relazione presentano le seguenti dimensioni:

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

Piano	Locale	Superficie
Piano S1	Box	15,83 m <sup>2</sup>

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

Piano	Locale	Superficie
Piano secondo	Ingresso	6,93 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Cucina	19,17 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Soggiorno	16,88 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Bagno	10,54 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Camera 1	19,17 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Camera 2	16,88 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Disimpegno	3,80 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Ripostiglio	15,08 m <sup>2</sup>
Piano secondo	Balcone	3,69 m <sup>2</sup>

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51

Piano	Locale	Superficie
Piano S1	Cantina	12,46 m <sup>2</sup>

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1

<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>
Piano terra	Capannone	1024,78 m <sup>2</sup>
Piano terra	Forno	69,67 m <sup>2</sup>
Piano terra	Magazzino	27,86 m <sup>2</sup>
Piano terra	Spogliatoi 1	15,59 m <sup>2</sup>
Piano terra	Bagno 1	5,60 m <sup>2</sup>
Piano terra	Uffici 1	11,00 m <sup>2</sup>
Piano terra	Uffici 2	26,77 m <sup>2</sup>
Piano terra	Uffici 3	15,78 m <sup>2</sup>
Piano terra	Uffici 4	5,89 m <sup>2</sup>
Piano terra	Disimpegno 1	14,15 m <sup>2</sup>
Piano terra	Corte esterna	1112,05 m <sup>2</sup>
Piano primo	Disimpegno 2	1,85 m <sup>2</sup>
Piano primo	Uffici 4	14,4 m <sup>2</sup>
Piano primo	Uffici 5	37,5 m <sup>2</sup>
Piano primo	Uffici 6	11,15 m <sup>2</sup>
Piano primo	Spogliatoi 1	47,78 m <sup>2</sup>
Piano primo	Bagno 2	5,6 m <sup>2</sup>
Piano primo	Disimpegno 3	10,04 m <sup>2</sup>

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2

<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>
Piano terra	Capannone	108,06 m <sup>2</sup>
Piano terra	Corte esterna	252,96 m <sup>2</sup>

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

Gli immobili oggetto della presente relazione presentano le seguenti dimensioni:

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2

<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>
Piano terra	Soggiorno	21,96 m <sup>2</sup>
Piano terra	Camera 1	12,67 m <sup>2</sup>
Piano terra	Camera 2	6,48 m <sup>2</sup>
Piano terra	Disimpegno 1	1,68 m <sup>2</sup>
Piano terra	Bagno 1	4,50 m <sup>2</sup>
Piano terra	Scala esterna	2,14 m <sup>2</sup>
Piano terra	Portico esterno	23,69 m <sup>2</sup>
Piano terra	Giardino privato	147,09 m <sup>2</sup>
Piano S1	Bagno 2	2,14 m <sup>2</sup>
Piano S1	Disimpegno 2	1,66 m <sup>2</sup>
Piano S1	Taverna	23,44 m <sup>2</sup>
Piano S1	Ripostiglio 1	1,57 m <sup>2</sup>
Piano S1	Ripostiglio 2	10,67 m <sup>2</sup>
Piano S1	Scala esterna	5,017 m <sup>2</sup>

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

<b>Piano</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie</b>
Piano terra	Box	12,20 m <sup>2</sup>

2.1.10. Fase del mercato immobiliare

✓ Brescia: Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 (sub. 217 – 263 – 272 - 361)

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo degli appartamenti (in ottimo stato di conservazione) nella zona semicentrale di Brescia Due è compreso tra 2.000 €/m<sup>2</sup> e 2.600 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 7,1 €/m<sup>2</sup> mese e 9,5 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo dei box nella

zona semicentrale di Brescia Due è compreso tra 950 €/m<sup>2</sup> e 1.150 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 4,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.778 al metro quadro, con un aumento del 11,12% rispetto a Maggio 2023 (1.600 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2024, con un valore di € 1.778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.566 al metro quadro.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 10,88 al mese per metro quadro, con un aumento del 10,46% rispetto a Maggio 2023 (€ 9,85 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 11,16 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,08 al mese per metro quadro.

✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10951 (sub. 10)*

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona semicentrale di Brescia Due è compreso tra 1.600 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 7,1 €/m<sup>2</sup> mese e 9,5 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo dei box nella zona semicentrale di Brescia Due è compreso tra 950 €/m<sup>2</sup> e 1.150 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 4,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.778 al metro quadro, con un aumento del 11,12% rispetto a Maggio 2023 (1.600 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2024, con un valore di € 1.778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.566 al metro quadro.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 10,88 al mese per metro quadro, con un aumento del 10,46% rispetto a Maggio 2023 (€ 9,85 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 11,16 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,08 al mese per metro quadro.

✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 (sub. 48 – 52 – 51 - 84)*

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona semicentrale di Brescia Due è compreso tra 1.600 €/m<sup>2</sup> e 2.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 7,1 €/m<sup>2</sup> mese e 9,5 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo dei box nella zona semicentrale di Brescia Due è compreso tra 950 €/m<sup>2</sup> e 1.150 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,3 €/m<sup>2</sup> mese e 4,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.778 al metro quadro, con un aumento del 11,12% rispetto a Maggio 2023 (1.600 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2024, con un valore di € 1.778 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.566 al metro quadro.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 10,88 al mese per metro quadro, con un aumento del 10,46% rispetto a Maggio 2023 (€ 9,85 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Brescia Due, Via Cremona, Villaggio Sereno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 11,16 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,08 al mese per metro quadro.

✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 33 – particella 207 (sub. 14 – 50 - 51)*

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo delle abitazioni civili nella zona centrale di Calcinato è compreso tra 1.000 €/m<sup>2</sup> e 1.300 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,5 €/m<sup>2</sup> mese e 4,5 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo delle autorimesse nella zona centrale di Calcinato è compreso tra 610 €/m<sup>2</sup> e 720 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,2 €/m<sup>2</sup> mese e 2,9 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.306 al metro quadro, con un aumento del 16,19% rispetto a Maggio 2023 (1.124 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Calcinato ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di € 1.311 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.076 al metro quadro.

A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,92 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 6,71% rispetto a Maggio 2023 (€ 8,49 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Calcinato ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di € 8,97 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,56 al mese per metro quadro.

✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 4 – particella 8 (sub. 1 – 2)*

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo dei capannoni nella zona periferica di Calcinato è compreso tra 410 €/m<sup>2</sup> e 600 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,3 €/m<sup>2</sup> mese e 3,4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo delle autorimesse nella zona semicentrale di San Felice del Benaco è compreso tra 610 €/m<sup>2</sup> e 720 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,2 €/m<sup>2</sup> mese e 2,9 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT – foglio 4 – particella 960 (sub. 2 – 5)*

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo delle abitazioni civili nella zona centrale di Padenghe sul Garda è compreso tra 2.200 €/m<sup>2</sup> e 2.600 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 7,2 €/m<sup>2</sup> mese e 8,9 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni, mentre il prezzo delle autorimesse nella zona centrale di Padenghe sul Garda è compreso tra 1.200 €/m<sup>2</sup> e 1.450 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,9 €/m<sup>2</sup> mese e 6,2 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### 3.1. Dato immobiliare

##### 3.1.1. Descrizione sintetica degli immobili staggiti

##### Immobili staggiti ubicati nel Comune di Brescia:

✓ *Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217*

L'unità immobiliare è un appartamento in contesto condominiale di pregio disposto al terzo e quarto piano e facente parte del Condominio "Forum C", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia, che ha l'ingresso in Via Aldo Moro. L'appartamento è raggiungibile da una delle scale comuni del Comparto G, non ammobiliato ed è composto da un ampio soggiorno openspace al terzo piano con accesso ad un'ampia terrazza e un secondo balcone, bagno e una camera; al quarto piano sono presenti due camere con bagni privati ed un ampio ripostiglio.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i serramenti sono in pvc con vetro doppio.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: il soggiorno/cucina non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio (Licenza di costruzione P.G. 42452/2002) e non è conforme con le planimetrie catastali, nelle quali i locali soggiorno e cucina sono separati dalle tramezze ed è presente una porta nel ripostiglio al piano quarto.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione: risulta in fase di ristrutturazione e lo stato del parquet in soggiorno presenta segni evidenti di infiltrazioni di acqua piovana che provengono dalla

terrazza esterna dove confluiscano gli scarichi di copertura con assenza di un'adeguata predisposizione di scarico.

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

L'unità immobiliare è un'autorimessa al secondo livello del piano interrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Forum C", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa con cancello d'ingresso in Via Aldo Moro.

L'immobile risulta occupato con materiale vario e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti segni di degrado.

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

L'unità immobiliare è un posto auto al secondo livello del piano interrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Forum C", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa con cancello d'ingresso in Via Aldo Moro.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti segni di degrado.

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

L'unità immobiliare è un'autorimessa al secondo livello del piano interrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Forum C", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa con cancello d'ingresso in Via Aldo Moro.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: il box non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio (Licenza di costruzione P.G. 42452/2002) e non è conforme con le planimetrie catastali, nelle quali la distribuzione delle tramezze interne è diversa.

L'immobile risulta occupato con materiale vario e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti segni di degrado.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

L'unità immobiliare è un appartamento disposto al quarto piano che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Cond. 9/10", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia, che ha l'ingresso da Via Creta, ed è raggiungibile dalla scala D condominiale o attraverso un ascensore comune. L'appartamento è ammobiliato e composto da un soggiorno, cucina, un ripostiglio due bagni e tre camere, sono presenti due balconi da cui si ha accesso dalla cucina e dal soggiorno e una cantina al secondo piano interrato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i serramenti sono in legno con vetro doppio.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la propria famiglia e la madre novantenne e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti segni di degrado.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

L'unità immobiliare è un'autorimessa al primo livello del piano interrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Cond. 9/1", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa in Via Corfù, vicino al civico 8.

L'immobile risulta occupato con materiale vario e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

L'unità immobiliare è un'autorimessa al primo livello del piano interrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Cond. 9/10", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa in Via Corfù, vicino al civico 8.

L'immobile risulta occupato con materiale vario e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

L'unità immobiliare è un'autorimessa al primo livello del piano interrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Cond. 9/10", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa in Via Corfù, vicino al civico 8.

L'immobile risulta occupato con materiale vario e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

L'unità immobiliare è un appartamento disposto al sesto piano che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Cond. 9/10", localizzato in zona residenziale e direzionale del Comune di Brescia, che ha l'ingresso da Via Creta, ed è raggiungibile dalla scala D condominiale o attraverso un ascensore comune. L'appartamento è ammobiliato e composto da un soggiorno, cucina, due bagni e tre camere, sono presenti due balconi da cui si ha accesso dalla cucina e dal soggiorno e una cantina al secondo piano interrato. È presente, inoltre, una scala interna che permette l'accesso al lastriko solare.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i serramenti sono in legno con vetro doppio.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica: nella Concessione edilizia P.G. 30773/77 e U.T. 4741/77 del 02/12/1977 e successive varianti non è presente la scala privata interna che porta al lastriko solare.

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

**Immobili staggiti ubicati nel Comune di Calcinato:**

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

L'unità immobiliare è un'autorimessa al piano seminterrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Filanda Corpo C/D", localizzato in zona centrale del Comune di Calcinato. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile percorrendo la rampa di discesa in Via della Filanda oppure direttamente dall'interno del condominio attraverso un ingresso privato dal corridoio delle cantine.

L'immobile si presenta in un mediocre stato di conservazione.

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

L'unità immobiliare è un appartamento disposto al secondo piano che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Filanda Corpo C/D", localizzato in zona centrale del Comune di Calcinato, con ingresso da Via della Filanda, ed è raggiungibile attraverso la scala condominiale o attraverso l'ascensore comune. L'appartamento è ammobiliato e composto da ingresso, un soggiorno, cucina, un bagno e due camere, da uni delle quali si ha accesso al balcone.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i serramenti sono in legno con vetro doppio.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: la camera con balcone non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo all'ultima sanatoria dell'edificio (Licenza di costruzione N. 1514

Prot. N. 7869 del 29/11/1973 e SCIA in sanatoria n. Prot. 10853 del 24/05/2023) e non è conforme con le planimetrie catastali, nelle quali è presente una controparete non esistente nella realtà.

L'immobile risulta occupato da terzi e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ *Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51*

L'unità immobiliare è una cantina al piano seminterrato che fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio "Filanda Corpo C/D", localizzato in zona centrale del Comune di Calcinato. La cantina è raggiungibile dall'interno del condominio attraverso la scala comune e un ingresso privato dal corridoio.

L'immobile risulta occupato da terzi e nel complesso si presenta in un buono stato di conservazione, non sono stati riscontrati infatti evidenti segni di degrado.

✓ *Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1*

L'unità immobiliare è edificio industriale localizzato con uffici e showroom di autoveicoli in un'area costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione del Comune di Calcinato, con ingresso da Via Sibilla Aleramo. L'immobile è costituito da un corpo principale da cui si può accedere a due ambienti laterali disposti su due piani in cui sono presenti uffici, magazzini, spogliatoi e bagni. È presente un forno necessario alle lavorazioni e una corte esterna adibita a deposito materiale e spazio di manovra dei mezzi.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: parte della corte adibita a deposito materiali e magazzino è coperta con tettoia in lamiera ma non è presente nessuna pratica edilizia che certifica tale costruzione (Licenza di costruzione N. 607 del 25/09/1967 e integrazioni Prot. N. 23724 del 28/11/2000 e Prot. N. 13491 del 26/06/2001).

L'immobile risulta occupato da terzi e si presenta in un buono stato di manutenzione.

✓ *Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2*

L'unità immobiliare è edificio industriale con uffici e showroom di autoveicoli localizzato in un'area costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione del Comune di Calcinato, con ingresso da Via Sibilla Aleramo. L'immobile è costituito da un unico corpo con ingresso a sud ed è presente una corte esterna adibita a deposito materiale e spazio di manovra dei mezzi.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: agli atti presenti al Comune di Calcinato non è presente nessuna pratica edilizia che certifichi la costruzione dell'edificio.

L'immobile risulta occupato da terzi e si presenta in un buono stato di manutenzione.

**Immobili staggiti ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

✓ *Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2*

L'unità immobiliare è un appartamento disposto al piano terra e al piano interrato che fa parte di un complesso plurifamiliare, localizzato in zona centrale del Comune di Padenghe sul Garda, con ingresso pedonale da Via della Bertanigra e ingresso carrabile da Via Vespucci. L'appartamento al piano terra è composto da un soggiorno con cucina, disimpegno, un bagno e due camere. Attraverso una scala esterna è possibile raggiungere il piano interrato composto da una taverna, due ripostigli, un bagno, vano caldaia e un disimpegno. L'appartamento è dotato di un ampio giardino esclusivo esterno. Inoltre, alle unità immobiliari, compete una quota della piscina e suoi accessori, identificata con il Foglio 4 Mappale n. 485 del Catasto Fabbricati, facente parte del complesso condominiale denominato "Condominio Piscina La Torricella".

L'impianto di riscaldamento è autonomo e i serramenti sono in alluminio con vetro doppio.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica e catastale: attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padenghe sul Garda è stato possibile visionare in data 03/06/2024 la pratica di Concessione edilizia 14/79 del 09/10/1981 e successiva variante del 26/03/1981 Prot. 1253 e l'immobile risulta diverso da quello esistente.

L'immobile non risulta occupato e nel complesso sono stati riscontrati evidenti segni di abbandono, in particolare all'esterno, al piano interrato e in una delle due camere da letto.

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

L'unità immobiliare è un'autorimessa al piano terra che fa parte di un complesso plurifamiliare, localizzato in zona centrale del Comune di Padenghe sul Garda. L'autorimessa in oggetto è raggiungibile da Via Vespucci.

Si evidenzia una non regolarità edilizio-urbanistica attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padenghe sul Garda è stato possibile visionare in data 03/06/2024 la pratica di Concessione edilizia 14/79 del 09/10/1981 e successiva variante del 26/03/1981 Prot. 1253 e l'immobile risulta diverso da quello esistente.

L'immobile è occupato con materiale vario e si presenta occupato e in un mediocre stato di conservazione.

### 3.1.2. Confini

#### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

I confini catastali degli immobili oggetto della presente relazione:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217
  - Nord: Piazza Monsignor Almici
  - Est: proprietà di terzi stesso mappale, atrio e scala comune
  - Sud: proprietà di terzi stesso mappale
  - Ovest: Piazza Monsignor Almici
- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263
  - Nord: terrapieno
  - Est: proprietà di terzi stesso mappale
  - Sud: passaggio carrabile comune
  - Ovest: proprietà di terzi stesso mappale
- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272
  - Nord: passaggio carrabile comune
  - Est: proprietà di terzi stesso mappale
  - Sud: terrapieno
  - Ovest: muri perimetrali
- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361
  - Nord: terrapieno
  - Est: proprietà di terzi stesso mappale
  - Sud: passaggio carrabile comune
  - Ovest: proprietà di terzi stesso mappale
- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10
  - Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: Via Creta
  - Sud: proprietà di terzi stesso mappale, atrio e scala comune
  - Ovest: Via Corfù

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48
  - Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: muri perimetrali
  - Sud: proprietà di terzi stesso mappale
  - Ovest: passaggio carrabile comune
  
- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52
  - Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: muri perimetrali
  - Sud: proprietà di terzi stesso mappale
  - Ovest: passaggio carrabile comune
  
- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51
  - Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: muri perimetrali
  - Sud: proprietà di terzi stesso mappale
  - Ovest: passaggio carrabile comune
  
- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84
  - Nord: proprietà di terzi stesso mappale, atrio e scala comune
  - Est: Via Creta
  - Sud: proprietà di terzi
  - Ovest: Via Corfù

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

#### **Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

I confini catastali degli immobili oggetto della presente relazione:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14
  - Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: cortile comune
  - Sud: muri perimetrali
  - Ovest: proprietà di terzi stesso mappale
  
- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50
  - Nord: Foglio 33 – Particella 5 catasto terreni
  - Est: proprietà di terzi stesso mappale
  - Sud: atrio e scala comune
  - Ovest: proprietà di terzi stesso mappale
  
- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51
  - Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: corridoio comune
  - Sud: terrapieno
  - Ovest: proprietà di terzi stesso mappale
  
- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1
  - Nord: Foglio 4 – Particella 570 catasto terreni
  - Est: Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2 stessa proprietà
  - Sud: Via Sibilla Aleramo
  - Ovest: Foglio 4 – Particella 736 e 735 catasto terreni

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2
- Nord: Foglio 4 – Particella 570 catasto terreni
  - Est: Foglio 4 – Particella 571 catasto fabbricati
  - Sud: Via Sibilla Aleramo
  - Ovest: Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1 stessa proprietà

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

I confini catastali degli immobili oggetto della presente relazione:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2
- Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: Via Bertanigra
  - Sud: Foglio 4 – Particella 974 catasto terreni
  - Ovest: Foglio 4 – Particella 66 catasto terreni
- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5
- Nord: proprietà di terzi stesso mappale
  - Est: cortile comune stesso mappale
  - Sud: proprietà di terzi stesso mappale
  - Ovest: cortile comune stesso mappale

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

**3.1.3. Consistenza**

- ✓ Brescia: Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 (sub. 217 – 263 – 272 - 361)
- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
  - Data del sopralluogo 10 maggio 2024
  - Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)
- ✓ Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10951 (sub. 10)
- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
  - Data del sopralluogo 10 maggio 2024
  - Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

- ✓ *Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 (sub. 48 – 52 – 51 - 84)*
- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
  - Data del sopralluogo 10 maggio 2024
  - Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)
- ✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 33 – particella 207 (sub. 14 – 50 - 51)*
- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
  - Data del sopralluogo 10 maggio 2024
  - Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)
- ✓ *Calcinato: Sez. NCT – foglio 4 – particella 8 (sub. 1 – 2)*
- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
  - Data del sopralluogo 10 maggio 2024
  - Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)
- ✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT – foglio 4 – particella 960 (sub. 2 – 5)*
- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
  - Data del sopralluogo 9 maggio 2024
  - Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

### 3.1.4. Criterio di misurazione

- ✓ *Brescia: Sez. NCT – Foglio 171 – Particella 197 (sub. 217 – 263 – 272 - 361)*
- SEL - Superficie Esterna Lorda
  - SIL - Superficie Interna Lorda
  - SIN - Superficie Interna Netta

- ✓ Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10951 (sub. 10)

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

- ✓ Brescia: Sez. SNA – Foglio 6 – Particella 10952 (sub. 48 – 52 – 51 - 84)

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

- ✓ Calcinato: Sez. NCT – foglio 33 – particella 207 (sub. 14 – 50 - 51)

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

- ✓ Calcinato: Sez. NCT – foglio 4 – particella 8 (sub. 1 – 2)

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

- ✓ Padenghe sul Garda: Sez. NCT – foglio 4 – particella 960 (sub. 2 – 5)

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

### 3.1.5. Calcolo superfici di proprietà

#### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

Si sono rilevate le seguenti superfici:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Abitazione P3	m <sup>2</sup>	118,98	100%
Abitazione P4	m <sup>2</sup>	122,45	100%
Terrazza	m <sup>2</sup>	26,20	35%
Terrazza	m <sup>2</sup>	4,91	35%
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	252,32	

\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Garage	m <sup>2</sup>	69,39	100%

Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	69,39	
------------------------	----------------	-------	---

\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Garage	m <sup>2</sup>	20,46	100%

Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	20,46	
------------------------	----------------	-------	---

\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei posti auto (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Garage	m <sup>2</sup>	49,75	100%

Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	49,75	
------------------------	----------------	-------	---

\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Abitazione P4	m <sup>2</sup>	139,87	100%
Cantina	m <sup>2</sup>	5,61	25%
Terrazza	m <sup>2</sup>	4,74	35%
Terrazza	m <sup>2</sup>	5,74	35%

Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	144,94	
------------------------	----------------	--------	---

\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Garage	m <sup>2</sup>	16,37	100%

Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	16,37	
------------------------	----------------	-------	---

\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Garage	m <sup>2</sup>	32,66	100%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 32,66



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Garage	m <sup>2</sup>	15,48	100%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 15,48



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Abitazione P6	m <sup>2</sup>	104,70	100%
Cantina	m <sup>2</sup>	5,91	25%
Terrazza	m <sup>2</sup>	4,93	35%
Terrazza	m <sup>2</sup>	6,70	35%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 110,25



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona direzionale e residenziale di Brescia, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

Si sono rilevate le seguenti superfici:

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Garage	m <sup>2</sup>	20,02	40%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 8,01



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Calcinato, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

<b>Destinazione</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile *</b>
Abitazione	m <sup>2</sup>	98,01	100%
Terrazza	m <sup>2</sup>	3,69	35%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 99,30



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Calcinato, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Cantina	m <sup>2</sup>	17,24	25%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 4,31



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo delle cantine (in normale stato di conservazione) nella zona centrale di Calcinato, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Capannone	m <sup>2</sup>	1499,38	100%
Corte esterna	m <sup>2</sup>	1112,05	25%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 1777,39



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei capannoni (in normale stato di conservazione) nella zona industriale di Calcinato, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Capannone	m <sup>2</sup>	115,74	115,74
Corte esterna	m <sup>2</sup>	252,96	25%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 178,98



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei capannoni (in normale stato di conservazione) nella zona industriale di Calcinato, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

Si sono rilevate le seguenti superfici:

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Abitazione PT	m <sup>2</sup>	60,15	100%
Giardino	m <sup>2</sup>	147,09	15%
Piano interrato	m <sup>2</sup>	54,56	40%
Portico esterno	m <sup>2</sup>	23,69	35%
Scala esterna	m <sup>2</sup>	9,00	35%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 115,48



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo degli appartamenti (in normale stato di conservazione) nella zona residenziale di Padenghe sul Garda, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

Destinazione	Unità di misura	Superficie	Indice mercantile *
Garage	m <sup>2</sup>	16,93	40%

Superficie commerciale m<sup>2</sup> 6,77



\* L'indice mercantile che si tiene in considerazione è in riferimento al prezzo dei box (in normale stato di conservazione) nella zona residenziale di Padenghe sul Garda, rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari.

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

#### 4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

##### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 (Subalterno 217 – 263 – 272 – 361)

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 (Sub. 10) e Particella 10952 (Su. 48 – 52 – 51 – 84)

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

##### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 (Sub. 14 – 50 – 51)

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 (Sub. 1 – 2)

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

##### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 (Sub. 2 – 5)

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### 4.1.2. Titoli autorizzativi esaminati

##### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 (Subalterno 217 – 263 – 272 – 361)

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 15 maggio 2024 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi. Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia è stato possibile visionare le pratiche relative agli immobili oggetto di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati agli immobili risultano:

- Licenza di costruzione n. 4986/2002 P.G. n. 42452/2002 del 07/11/2002;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 4987/2002 P.G. 43781/2002 del 07/11/2002
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) P.G. 7348/2005 del 24/02/2005
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) P.G. 25208/2005 del 17/06/2005
- PerMESSO di Costruire P.G. 19317/2006
- PerMESSO di Costruire P.G. 34187/2006;
- Certificato di Agibilità Prot. 25873 del 22/06/2005
- Istruttoria di Agibilità P.G. 46777/2006 del 28/09/2009
- Certificato di Agibilità n. 7661/2009 del 29/09/2009

✓ *Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 (Sub. 10) e Particella 10952 (Su. 48 – 52 – 51 – 84)*

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 15 maggio 2024 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi. Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia è stato possibile visionare le pratiche relative agli immobili oggetto di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati agli immobili risultano:

- Concessione edilizia P.G. 30773/77 e U.T. 4741/77 del 02/12/1977
- Concessione edilizia P.G. 5294/80 e U.T. 1292/80 del 31/03/1980
- Variante esecutiva P.G. 6023/80 e U.T. 941/78 del 14/05/1980
- Variante esecutiva P.G. 34471/82 del 16/06/1983
- Certificato di agibilità P.G. 32380/82 del 25/08/1983

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

✓ *Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 (Sub. 14 – 50 – 51)*

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 14 maggio 2024 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi. Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Calcinato è stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile oggetto di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati all'immobile che sono stati esaminati sono i seguenti:

- Licenza di costruzione N. 1514 Prot. N. 7869 del 29/11/1973
- SCIA in sanatoria n. Prot. 19377 del 28/09/2022
- CILA SUPERBONUS n. 19505 del 30/09/2022
- SCIA in sanatoria n. Prot. 10853 del 24/05/2023

Negli atti visionati è presente la richiesta dell'autorizzazione di abitabilità ma non è stato trovato nessun riferimento al Certificato di Agibilità.

✓ *Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 (Sub. 1 – 2)*

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 21 maggio 2024 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi. Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Calcinato è stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile oggetto di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati all'immobile che sono stati esaminati sono i seguenti:

- Licenza di costruzione n. 607 del 25/09/1967
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. Prot. 23724 del 28/11/2000
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. Prot. 13491 del 26/06/2001

Negli atti visionati non è stato trovato nessun riferimento al Certificato di Agibilità.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 (Sub. 2 – 5)

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 14 maggio 2024 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Padenghe sul Garda regolare istanza d'accesso agli atti amministrativi. Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di Padenghe sul Garda è stato stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile oggetto di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati all'immobile che sono stati esaminati sono i seguenti:

- Autorizzazione paesaggistica Prot. N. 1048 del 28/03/1980
- Concessione edilizia n. 14/79 Prot. N. 289 del 11/10/1981
- Variante Prot. N. 1253 del 06/06/1981

Negli atti visionati non è stato trovato nessun riferimento al Certificato di Agibilità.

**4.1.3. Situazione urbanistica**

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 (Subalterno 217 – 263 – 272 – 361)

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brescia in data 20/06/2024, l'area sita nel Comune di Brescia ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

- Piano delle Regole: in parte T Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (N:T:A. Art. 81) e in parte infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus.
- Sensibilità paesaggistica: Classe 3 – Media
- Fattibilità geologica: Classe 2a
- Componente geologica: Sismicità Z4a cat. B

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 (Sub. 10) e Particella 10952 (Su. 48 – 52 – 51 – 84)

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padenghe sul Garda in data 20/06/2024, l'area sita nel Comune di Brescia ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

- Piano delle Regole in parte R06b Tessuto a prevalente destinazione residenziale - Indice 0,60 mq/mq (N.T.A. Art. 81), in parte T06c Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale – Indice 0,60 mq/mq (N.T.A. Art. 81) e in parte Infrastrutture viarie, ferroviarie e Metrobus.
- Piano dei Servizi: in parte Servizi per la Mobilità - M2a Parcheggi a raso (N.T.A. Art. 55), in parte Servizi per la Mobilità - M2b Parcheggi su strada in sede propria (N.T.A. Art.55) e in parte Spazi Aperti - V2 Verde urbano di arredo (N.T.A. Art. 55)
- Sensibilità paesaggistica: Classe 2 - Bassa
- Fattibilità geologica: Classe 2a
- Componente geologica: Sismicità Z4a cat. B
- Vincoli: Fasce di rispetto dei corpi idrici (N.T.A. Art. 6) - Regolamento Polizia Idraulica Comune di Brescia 2020 - Art. 96 c. 1 lett. f R.D. 523/1904 Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 (Sub. 14 – 50 – 51)

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Calcinato in data 02/07/2024, l'area sita nel Comune di Calcinato ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

- Sistema urbano - ambiti residenziali: B - Residenziale consolidato (art.48 NTA)
- Vincoli: Polizia idraulica - Parte Fascia di Competenza del Reticolo Idrico Consortile – RIB (vedasi All\_GEO04a -Var2 Carta dei Vincoli e All\_RIM\_TAV3/B-Var2-rev02-Carta delle Fasce di Tutela e Competenza)

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 (Sub. 1 – 2)

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Calcinato in data 02/07/2024, l'area sita nel Comune di Calcinato ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

- Ambiti produttivi e commerciali: D1 - Produttivo consolidato (art.55 NTA)
- Componenti del paesaggio agrario: Parte FB - filari e frange boscate (da Database Topografico) (vedasi DP-PAES1bis -Var2 Carta delle prescrizioni paesistiche)

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 (Sub. 2 – 5)

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Padenghe sul Garda in data 23/07/2024, l'area sita nel Comune di Padenghe sul Garda ricade, secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), come segue:

- Piano delle regole e piano dei servizi: Ambiti CLASSE II Aree urbane di completamento caratterizzate da edificazione a media intensità (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%), NTA PdR - Art. 6.3, Tessuto urbano consolidato, Tessuto urbano consolidato (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%), Ambiti esclusi dalla LR 7/2017, Ambiti esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 7/2017 (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%)
- Piano delle regole e Piano dei servizi - variante approvata: CLASSE II Aree urbane di completamento caratterizzate da edificazione a media intensità (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%), NTA PdR - Art. 71
- Vincoli: Vincolo paesaggistico, D.M. 23-2-1967 - Art. 136 comma 1 lettera c) e d) D.Lgs 42/2004 (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%) - Centro abitato, Art. 4 D.L. 30/04/1992, n. 285 (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%) - Centro edificato, Art. 18 L. 22/07/1971, n. 865 (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%) - Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo, Ai sensi della DGR n. X/1274 del 24/01/2014 (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%)
- Documento di piano: Sensibilità paesaggistica, Classe di sensibilità molto bassa (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%), Relazione Studio Paesaggistico - Art. 6.3.1
- Componente geologica, idrogeologica e sismica: Fattibilità geologica, Classe 2 - Rilievi collinari e ripiani subpianeggianti con alternanza di prati, seminativi, vigneti e rare zone boscate con evidenti modificazioni prodotte dall'attività antropica (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%) - Pericolosità sismica locale, Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche) - Z4c (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%) - Unità litologiche, Depositi a permeabilità molto bassa (Per circa 383 m<sup>2</sup> pari al 100,0%)

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 217

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti il soggiorno/cucina non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio (Licenza di costruzione P.G. 42452/2002) nel quale i locali sono separati dalle tramezze ed è presente una porta nel ripostiglio al piano quarto.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 361

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti l'autorimessa non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio (Licenza di costruzione P.G. 42452/2002) nel quale la distribuzione delle tramezze tra box e cantina è diversa.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263 - 272

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

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10 e Particella 10952 – Subalterno 48 – 52 - 51

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

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 – Subalterno 84

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Nella Concessione edilizia P.G. 30773/77 e U.T. 4741/77 del 02/12/1977 e successive varianti non è presente la scala privata interna che porta al lastriko solare.

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Calcinato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### **DICHIARA**

- ✓ *Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 – Subalterno 50*

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti la camera con balcone non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio (Licenza di costruzione N. 1514 Prot. N. 7869 del 29/11/1973 e SCIA in sanatoria n. Prot. 10853 del 24/05/2023) nel quale è presente una contoparete non esistente nella realtà.

- ✓ *Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 – Subalterno 14 - 51*

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

- ✓ *Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 – Subalterno 1 - 2*

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti parte della corte adibita a deposito materiali e magazzino non è conforme con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio e successive varianti (Licenza di costruzione N. 607 del 25/09/1967 e integrazioni Prot. N. 23724 del 28/11/2000 e Prot. N. 13491 del 26/06/2001) nel quale non c'è nessun riferimento a tettoie di copertura o al Subalterno 2.

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Padenghe sul Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### **DICHIARA**

- ✓ *Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2 – 5*

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. Infatti sia l'appartamento che l'autorimessa non corrispondono con quanto indicato nel titolo edilizio relativo alla costruzione dell'edificio e successive varianti (Concessione edilizia n. 14/79 Prot. N. 289 del 11/10/1981).

#### 4.2. Rispondenza catastale

##### Elenco delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Brescia:

Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	217
Categoria:	A/2	Classe	6	Consistenza	8 vani	Rendita	€ 1.446,08
Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	263
Categoria:	C/6	Classe:	7	Consistenza:	61 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 324,49
Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	272
Categoria:	C/6	Classe	3	Consistenza:	17 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 48,29
Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	361
Categoria:	C/6	Classe:	7	Consistenza:	43 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 228,74
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10951	Sub:	10
Categoria:	A/2	Classe	4	Consistenza	8 vani	Rendita	€ 1.053,57
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	48
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	13 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 36,93
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	52
Categoria:	C/6	Classe	3	Consistenza:	24 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 68,17
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	51
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	12 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 34,09
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	84
Categoria:	A/2	Classe	4	Consistenza:	6,5 vani	Rendita	€ 856,03

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Estratto mappa catastale

Durante il sopralluogo avvenuto in data 10 maggio 2024 presso gli immobili oggetto della relazione si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale.

Data verifica catastale 08/05/2024

**Elenco delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Calcinato:**

Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	14
Categoria:	C/6	Classe	3	Consistenza	16 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 24,79
Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	50
Categoria:	A/2	Classe:	4	Consistenza:	5,5 vani	Rendita:	€ 298,25
Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	51
Categoria:	C/6	Classe	2	Consistenza:	12 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 15,49
Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	8	Sub:	1
Categoria:	D/7	Classe	-	Consistenza	-	Rendita	€ 7.256,22
Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	8	Sub:	2
Categoria:	C/3	Classe:	1	Consistenza:	248 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 461,09

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Estratto mappa catastale

Durante il sopralluogo avvenuto in data 13 maggio 2024 presso gli immobili oggetto della relazione si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale.

Si precisa inoltre la presenza di una Variazione in soppressione del 18/12/2023, pratica n. BS0229513, in atti dal 19/12/2023 – Variazione, divisione, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 229513.1/2023) attraverso la quale sono stati soppressi gli immobili individuati catastalmente alla Sez. Urb. NCT – Foglio 33 – Particella 207 – Subalterno 8 e sono stati costituiti gli immobili individuati catastalmente alla Sez. Urb. NCT – Foglio 33 – Particella 207 – Subalterno 50 e 51.

Data verifica catastale                    08/05/2024

    10/05/2024

**Elenco delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Padenghe sul Garda:**

Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	960	Sub:	2
Categoria:	A/2	Classe	3	Consistenza	6 vani	Rendita:	€ 526,79
Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	960	Sub:	5
Categoria:	C/6	Classe:	5	Consistenza:	13 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 32,90

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Estratto mappa catastale

Durante il sopralluogo avvenuto in data 9 maggio 2024 presso gli immobili oggetto della relazione si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale.

Data verifica catastale                    08/05/2024

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco Ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

**Per gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 217

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché, i locali cucina e soggiorno sono individuati come due locali separati, anziché come un unico locale soggiorno/cucina ed è presente una porta nel ripostiglio al piano quarto.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 361

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché, la distribuzione delle tramezze tra box e cantina è diversa.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 263 - 272

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10 e Particella 10952 – Subalterno 48 – 51 – 52 - 84

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

**Per gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 – Subalterno 50:

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché, nella camera con balcone è presente una controparete non esistente nello stato di fatto.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 – Subalterno 14 - 51

La REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 – Subalterno 1 - 2

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché nel subalterno 1 nello stato di fatto è presente una tramezza interna negli uffici del primo piano, mentre per il subalterno 2 risultano mancanti nella planimetria catastale due porte che collegano i due capannoni.

**Per gli immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2 - 5

La NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, poiché, al piano terra non è presente una finestra rivolta verso la scala esterna, esistente invece nello stato di fatto.

#### 4.3. Verifica della titolarità

##### 4.3.1. Inquadramento della titolarità

Per gli immobili oggetto della presente esecuzione ubicati nel Comune di Brescia la quota di proprietà:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 (Subalterno 217 – 263 – 272 – 361)
- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 (Sub. 10) e Particella 10952 (Su. 48 – 52 – 51 – 84)

NESDAR S.R.L. con sede in Calcinato (BS) C.F. 00304490170 - -Proprietà 1/1 (deriva dall'atto di compravendita del 23/12/2009 Repertorio n. 39075 in allegato alla presente relazione).

- per gli immobili oggetto della presente esecuzione ubicati nel Comune di Calcinato la quota di proprietà:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 (Sub. 14 – 50 – 51)
- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 (Sub. 1 – 2)

[REDACTED] -Proprietà 1/1 (deriva dall'atto di compravendita del 23/12/2009 Repertorio n. 39075 in allegato alla presente relazione).

Dall' ispezione catastale effettuata in data 08/05/2024 gli immobili siti nel Foglio 4 - Particella 8 (Sub. 1 – 2) risultano di proprietà di [REDACTED] - Proprietà 1/1, diversamente da come si presenta lo stato di fatto.

- per gli immobili oggetto della presente esecuzione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda la quota di proprietà:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 (Sub. 2 – 5)

[REDACTED] -Proprietà 1/1 (deriva dall'atto di compravendita del 23/12/2009 Repertorio n. 39075 in allegato alla presente relazione).

##### 4.3.2. Titolo di provenienza

###### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 217 – 263

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita del 23/12/2009, Pubblico ufficiale Esposito Paola con sede nel Comune di Manerbio (BS), Repertorio n. 39075, nota presentata con Modello Unico n. 406.1/2010 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 11/01/2010 (in allegato alla presente relazione).

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 272 – 361

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita del 21/06/2011, Pubblico ufficiale Esposito Paola con sede nel Comune di Manerbio (BS), Repertorio n. 42102, nota presentata con Modello Unico n. 18442.1/2011 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 14/07/2011 (in allegato alla presente relazione).

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10 e Particella 10952 – Subalterno 51 – 52

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita del 19/04/2005, Pubblico ufficiale Defendi Corrado con sede nel Comune di Brescia (BS) Repertorio n. 35687, nota presentata con Modello Unico n. 13530.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 04/05/2005 (in allegato alla presente relazione).

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 – Subalterno 84 – 48

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita del 23/12/2005, Pubblico ufficiale Frediani Simone con sede nel Comune di Bedizzole (BS) Repertorio n. 55517, nota presentata con Modello Unico n. 46812.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 02/01/2006 (in allegato alla presente relazione).

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 – Subalterno 14 – 50 – 51

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita del 10/01/2006, Pubblico ufficiale Frediani Simone con sede nel Comune di Bedizzole (BS), Repertorio n. 55606 (Passaggi intermedi da esaminare), nota presentata con Modello Unico n. 1966.1/2006 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 23/01/2006 (in allegato alla presente relazione).

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 – Subalterno 1 – 2

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata del 28/11/1997, Pubblico ufficiale Averoldi Giulio Antonio con sede nel Comune di Brescia (BS), Repertorio n. 118109, UR sede nel Comune di Brescia (BS), registrazione n. 6891 registrato in data 02/12/1997, voltura n. 4338.1/1998, pratica n. 219323 in atti dal 17/10/2000 (in allegato alla presente relazione). Precedentemente gli immobili provengono da atto Notaio Mazzola in data 03/08/1967 n. 12520/3488 rep. Registrato a Brescia il 18/08/1967 n. 4727 trascritto il 25/08/1967 n. 14814/10407.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2 – 5

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario tramite atto di compravendita del 19/04/2005, Pubblico ufficiale Defendi Corrado con sede nel Comune di Brescia (BS), Repertorio n. 35688, nota presentata con Modello Unico n. 13531.1/2005, Reparto PI di BRESCIA in atti dal 04/05/2005 (in allegato alla presente relazione).

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

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 217 - 272  
✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 272

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 10 maggio 2024, le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultavano occupate.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 Subalterno 263 – 361

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 10 maggio 2024, le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultavano occupate da materiali vari.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10 e Particella 10952 – Subalterno 48 – 51 – 52

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 10 maggio 2024, le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultavano occupate dall'esecutato con la propria famiglia e la madre novantenne.

- ✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 – Subalterno 84

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 10 maggio 2024, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risultava occupata.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 – Subalterno 14

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 13 maggio 2024, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risultava occupata.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 – Subalterno 50 – 51

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 13 maggio 2024, le unità immobiliari oggetto di esecuzione l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultavano occupate da un soggetto terzo senza alcun titolo.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 – Subalterno 1 – 2

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 13 maggio 2024, le unità immobiliari oggetto di esecuzione l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risultavano occupate da S. Marco – Rolfi S.r.l. in forza di contratto di locazione commerciale stipulato dalla società NESDAR s.r.l. (locatore) e S. Marco – Rolfi S.r.l. (conduttore) (in allegato).

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:**

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2 – 5

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 9 maggio 2024, le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultavano occupate.

**4.4. Spese condominiali arretrate.**

- ✓ Brescia: Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 (Subalterno 217 – 263 – 272 – 361)

In data 27 maggio 2024 è stata inviata una mail all'amministratore del Condominio "Forum C", edificio in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, in cui venivano richieste le seguenti informazioni:

- eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, quindi eventuale regolamento condominiale nel quale si verifichi l'esistenza di beni condominiali e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

La documentazione ricevuta è allegata alla presente relazione.

- ✓ Brescia: Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 (Sub. 10) e Particella 10952 (Su. 48 – 52 – 51 – 84)

In data 27 maggio 2024 è stata inviata una mail all'amministratore del Condominio "Cond. 9/10", edificio in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, in cui venivano richieste le seguenti informazioni:

- eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, quindi eventuale regolamento condominiale nel quale si verifichi l'esistenza di beni condominiali e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

La documentazione ricevuta è allegata alla presente relazione.

✓ *Calcinato: Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 (Sub. 14 – 50 – 51)*

In data 27 maggio 2024 è stata inviata una mail all'amministratore del Condominio "Filanda Corpo C/D", edificio in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, in cui venivano richieste le seguenti informazioni:

- eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, quindi eventuale regolamento condominiale nel quale si verifichi l'esistenza di beni condominiali e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

La documentazione ricevuta è allegata alla presente relazione.

✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 (Sub. 2 – 5)*

In data 30 maggio 2024 è stata inviata una mail all'amministratore del Condominio "Piscina La Torricella", poiché alle unità immobiliari oggetto di esecuzione compete una quota della piscina e suoi accessori, e venivano richieste le seguenti informazioni:

- eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, quindi eventuale regolamento condominiale nel quale si verifichi l'esistenza di beni condominiali e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
- importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali cause in corso passive ed attive.

La documentazione ricevuta è allegata alla presente relazione.

## 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo 4.1.3.

Dal punto di vista dei gravami gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo del Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni, pagina 15.

## 6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione dei rilievi e delle valutazioni effettuate si ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati in sei lotti, i quali sono stati identificati come illustrato dalla tabella sottostante:

Lotto	Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale
1	Brescia	NCT	171	197	217	A/2
	Brescia	NCT	171	197	263	C/6
	Brescia	NCT	171	197	272	C/6
	Brescia	NCT	171	197	361	C/6
2	Brescia	SNA	6	10951	10	A/2
	Brescia	SNA	6	10952	48	C/6
	Brescia	SNA	6	10952	52	C/6
3	Brescia	SNA	6	10952	51	C/6
	Brescia	SNA	6	10952	84	A/2
4	Calcinato	NCT	33	207	14	C/6
	Calcinato	NCT	33	207	50	A/2
	Calcinato	NCT	33	207	51	C/2
5	Calcinato	NCT	4	8	1	D/7
	Calcinato	NCT	4	8	2	C/3
6	Padenghe sul Garda	NCT	4	960	2	A/2
	Padenghe sul Garda	NCT	4	960	5	C/6

Tabella 1 - Suddivisione lotti

## 7. ANALISI ESTIMATIVA

### 7.1. 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### 7.2. Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7.3. Assunzioni limitative**

- ✓ *Brescia: Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 (Subalterno 217 – 263 – 272 – 361)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Brescia, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

- ✓ *Brescia: Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 (Sub. 10) e Particella 10952 (Sub. 48 – 52)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Brescia, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

- ✓ *Brescia: Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 (51 – 84)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Brescia, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

- ✓ *Calcinato: Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 (Sub. 14 – 50 – 51)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Calcinato, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

- ✓ *Calcinato: Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 (Sub. 1 - 2)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Calcinato, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

- ✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 (Sub. 2 – 5)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Padenghe sul Garda, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

### **7.4. Condizioni limitative**

- ✓ *Brescia: Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 (Subalterno 217 – 263 – 272 – 361)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Brescia, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

- ✓ *Brescia: Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 (Sub. 10) e Particella 10952 (Sub. 48 – 52)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Brescia, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

- ✓ *Brescia: Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 (51 – 84)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Brescia, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

- ✓ *Calcinato: Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 (Sub. 14 – 50 – 51)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Calcinato, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

- ✓ *Calcinato: Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 (Sub. 1 - 2)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Calcinato, per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

- ✓ *Padenghe sul Garda: Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 (Sub. 2 – 5)*

In relazione agli immobili situati nel Comune di Padenghe sul Garda, per la stesura del rapporto di diagnosi è stato possibile visionare in data 03/06/2024, attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padenghe sul Garda, la pratica di Concessione edilizia 14/79 del 09/10/1981 e successiva variante del 26/03/1981 Prot. 1253, che non corrisponde con l'immobile esistente.

#### **7.5. 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.

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

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

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Metodo del confronto | <input type="checkbox"/> MCA con nr. _____ comparabili  |
|  | <input type="checkbox"/> Sistema di Stima   |
|  | <input type="checkbox"/> MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili   |
|  | <input type="checkbox"/> Sistema di ripartizione  |
|  | <input type="checkbox"/> Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione  |
|  | <input type="checkbox"/> Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Altro: fonti indirette accreditate quali banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confrontato con indicazioni dirette raccolte presso operatori del mercato |
| <input type="checkbox"/> Finanziario                     | <input type="checkbox"/> Capitalizzazione diretta   |
|  | <input type="checkbox"/> Capitalizzazione finanziaria   |
|  | <input type="checkbox"/> Analisi del flusso di cassa scontato   |
| <input type="checkbox"/> Dei costi                       |   |

## 8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Brescia:

Valutazione di stima effettuata singolarmente per ogni unità immobiliare:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 217

Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	217
Categoria:	A/2	Classe:	6	Consistenza	8 vani	Rendita	€ 1.446,08

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 450.000,00** diconsi Euro quattrocentocinquanta-mila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 360.000,00** diconsi Euro trecentosessantamila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 1.450,00 al mese** diconsi Euro millequattrocentocinquanta/00 al mese.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 263

Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	263
Categoria:	C/6	Classe:	7	Consistenza:	61 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 324,49

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 40.000,00** diconsi Euro quarantamila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 30.000,00** diconsi Euro trentamila /00

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 350,00 al mese** diconsi Euro trecentocinquanta/00 al mese.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 272

Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	272
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	17 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 48,29

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 10.000,00** diconsi Euro diecimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila /00

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 100,00 al mese** diconsi Euro cento/00 al mese.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 - Subalterno 361

Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	361
Categoria:	C/6	Classe:	7	Consistenza:	43 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 228,74

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile

**valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 25.000,00** diconsi Euro venticinque-mila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 250,00 al mese** diconsi Euro due-centocinquanta/00 al mese.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10951 - Subalterno 10

Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10951	Sub:	10
Categoria:	A/2	Classe:	4	Consistenza:	8 vani	Rendita:	€ 1.053,57

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 300.000,00** diconsi Euro trecentomila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 240.000,00** diconsi Euro duecentoquarantamila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 1.000,00 al mese** diconsi Euro mille/00 al mese.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 48

Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	48
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	13 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 36,93

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 15.000,00** diconsi Euro quindicimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 10.000,00** diconsi Euro diecimila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 100,00 al mese** diconsi Euro ottocento/00 al mese.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 52

Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	52
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	24 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 68,17

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 30.000,00** diconsi Euro trentamila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 150,00 al mese** diconsi Euro centocinquanta/00 al mese.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 51

Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	51
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	12 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 34,09

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 15.000,00** diconsi Euro quindicimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 10.000,00** diconsi Euro diecimila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 100,00 al mese** diconsi Euro cento/00 al mese.

✓ Sez. SNA - Foglio 6 - Particella 10952 - Subalterno 84

Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	84
Categoria:	A/2	Classe:	4	Consistenza:	6,5 vani	Rendita:	€ 856,03

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 220.000,00** diconsi Euro duecentoventimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 175.000,00** diconsi Euro centosettantacinquemila /00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 850,00 al mese** diconsi Euro ottocentocinquanta/00 al mese.

**Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Calcinato:**

Valutazione di stima effettuata singolarmente per ogni unità immobiliare:

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 14

Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	14
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	16 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 24,79

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 10.000,00** diconsi Euro diecimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila /00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 50,00 al mese** diconsi Euro cinquanta/00 al mese.

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 50

Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	50
Categoria:	A/2	Classe:	4	Consistenza:	5,5 vani	Rendita:	€ 298,25

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 120.000,00** diconsi Euro centoventimila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 95.000,00** diconsi Euro novantacinquemila /00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 500,00 al mese** diconsi Euro cinquecento/00 al mese.

✓ Sez. NCT - Foglio 33 - Particella 207 - Subalterno 51

Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	51
Categoria:	C/6	Classe	2	Consistenza:	12 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 15,49

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 2.000,00** diconsi Euro duemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 1.000,00** diconsi Euro mille/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 50,00 al mese** diconsi Euro cinquanta/00 al mese.

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 1

Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	8	Sub:	1
Categoria:	D/7	Classe	-	Consistenza	-	Rendita	€ 7.256,22

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 695.000,00** diconsi Euro seicentonovantacinquemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 555.000,00** diconsi Euro cinquecentocinquantacinquemila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 3.600,00 al mese** diconsi Euro tremilaseicento/00 al mese.

✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 8 - Subalterno 2

Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	8	Sub:	2
Categoria:	C/3	Classe:	1	Consistenza:	248 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 461,09

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 80.000,00** diconsi Euro ottantamila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 60.000,00** diconsi Euro sessantamila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 600,00 al mese** diconsi Euro sei-cento/00 al mese.

### Immobili oggetto della presente relazione ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:

Valutazione di stima effettuata singolarmente per ogni unità immobiliare:

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 2

Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	960	Sub:	2
Categoria:	A/2	Classe:	3	Consistenza	6 vani	Rendita:	€ 526,79

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprastrate, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 290.000,00** diconsi Euro duecentonovantamila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 230.000,00** diconsi Euro duecentotrentamila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 900,00 al mese** diconsi Euro novcento/00 al mese.

- ✓ Sez. NCT - Foglio 4 - Particella 960 - Subalterno 5

Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	960	Sub:	5
Categoria:	C/6	Classe:	5	Consistenza:	13 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 32,90

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprastrate, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 9.000,00** diconsi Euro novemila/00. Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00.

Il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 100,00 al mese** diconsi Euro cento/00 al mese.

### Valutazione di stima effettuata per singolo lotto:

- ✓ Lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Brescia:

Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	217
Categoria:	A/2	Classe:	6	Consistenza	8 vani	Rendita	€ 1.446,08
Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	263
Categoria:	C/6	Classe:	7	Consistenza:	61 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 324,49
Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	272
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	17 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 48,29
Foglio:	171	Sezione:	NCT	Particella:	197	Sub:	361
Categoria:	C/6	Classe:	7	Consistenza:	43 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 228,74

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprastrate, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 540.000,00** diconsi Euro cinquecentoquarantamila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in € **15.000,00** diconsi Euro quindicimila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **525.000,00** diconsi Euro cinquecentoventicinque-mila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in € **415.000,00** diconsi Euro quattrocentoquindicimila /00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in € **2.150,00 al mese** diconsi Euro duemilacentocinquanta/00 al mese.

✓ *Lotto 2*

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Brescia:

Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10951	Sub:	10
Categoria:	A/2	Classe	4	Consistenza	8 vani	Rendita	€ 1.053,57
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	48
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	13 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 36,93
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	52
Categoria:	C/6	Classe	3	Consistenza:	24 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 68,17

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in € **345.000,00** diconsi Euro trecentoquarantacinquemila/00.

Non sono previsti costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **345.000,00** diconsi Euro trecentoquarantacinquemila /00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in € **270.000,00** diconsi Euro duecentosettantamila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in € **1.250,00 al mese** diconsi Euro milleduecentocinquanta /00 al mese.

✓ *Lotto 3*

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Brescia:

Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	51
Categoria:	C/6	Classe:	3	Consistenza:	12 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 34,09
Foglio:	6	Sezione:	SNA	Particella:	10952	Sub:	84
Categoria:	A/2	Classe	4	Consistenza:	6,5 vani	Rendita	€ 856,03

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in € **240.000,00** diconsi Euro duecentoquarantamila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in €

**5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 235.000,00** diconsi Euro duecentotrentacinquemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 185.000,00** diconsi Euro centottantacinquemila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 950,00 al mese** diconsi Euro novecentocinquanta/00 al mese.

✓ *Lotto 4*

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Calcinato:

Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	14
Categoria:	C/6	Classe	3	Consistenza	16 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 24,79
Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	50
Categoria:	A/2	Classe:	4	Consistenza:	5,5 vani	Rendita:	€ 298,25
Foglio:	33	Sezione:	NCT	Particella:	207	Sub:	51
Categoria:	C/6	Classe	2	Consistenza:	12 m <sup>2</sup>	Rendita	€ 15,49

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 137.000,00** diconsi Euro centotrentasettemila /00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 132.000,00** diconsi Euro centotrentaduemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 101.000,00** diconsi Euro centounomila /00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 600,00 al mese** diconsi Euro seicento/00 al mese.

✓ *Lotto 5*

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Calcinato:

Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	8	Sub:	1
Categoria:	D/7	Classe	-	Consistenza	-	Rendita	€ 7.256,22
Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	8	Sub:	2
Categoria:	C/3	Classe:	1	Consistenza:	248 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 461,09

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 805.000,00** diconsi Euro ottocentocinquemila /00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 30.000,00** diconsi Euro trentamila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del pre-

sente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 775.000,00** diconsi Euro settecentosettantacinquemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 615.000,00** diconsi Euro seicentoquindicimila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 4.200,00 al mese** diconsi Euro quattromiladuecento/00 al mese.

✓ *Lotto 6*

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Padenghe sul Garda:

Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	960	Sub:	2
Categoria:	A/2	Classe	3	Consistenza	6 vani	Rendita:	€ 526,79
Foglio:	4	Sezione:	NCT	Particella:	960	Sub:	5
Categoria:	C/6	Classe:	5	Consistenza:	13 m <sup>2</sup>	Rendita:	€ 32,90

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 320.000,00** diconsi Euro trecentoventimila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima, oltre a quelli necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate, che sono stimati in **€ 21.000,00** diconsi Euro ventunomila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 299.000,00** diconsi Euro duecentonovantanove-mila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 235.000,00** diconsi Euro duecentotrentacinquemila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 1.000,00 al mese** diconsi Euro mille/00 al mese.

## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Marco Ing. Albertini C.F. LBRMRC82C02C118K con studio in Via XV Giugno, n. 17 nel Comune di Castenedolo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5531, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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



Data rapporto valutazione: 24 luglio 2024

## 10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I documenti allegati al presente rapporto di valutazione sono:

- ALLEGATO 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 2 Estratti mappe catastali
- ALLEGATO 3 Estratti ortofoto
- ALLEGATO 4 Estratti planimetrie catastali
- ALLEGATO 5 Visure storiche catastali
- ALLEGATO 6 Ispezioni telematiche
- ALLEGATO 7 Atti notarili
- ALLEGATO 8 Contratto locazione
- ALLEGATO 9 Titoli abilitativi edilizi
- ALLEGATO 10 Documentazione condominiale
- ALLEGATO 11 Certificati di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 12 Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari