



TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

480/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR.SSA GIULIA LA MALFA

CUSTODE:
DR. STEFANO SBARDOLINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DAVID ROMANO

CF:RMNDVD76L14H501J

con studio in BRESCIA (BS) Via XXV Aprile 6/A

telefono: 0303755576

email: coinor@libero.it

PEC: geometradavidromano@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRESCIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 480/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a DESENZANO DEL GARDA via Pietro Calcinardi 9 - 11, quartiere centrale, della superficie commerciale di **184,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con giardino, dalla VIA PIETRO CALCINARDI ingresso carraio e pedonale dal civico 9 alla corte esclusiva e dal civico 11 ingresso carraio al garage.

Corte esclusiva, 3 ripostigli con accesso dal giardino, ingresso, cucina, soggiorno, scala di collegamento ai piani, cantina, piano primo con 3 camere da letto, 1 bagno finestrato, 2 balconi, stanza guardaroba finestrata, terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 1-2, ha un'altezza interna di 3,2 mt soggiorno. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 194 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 1.422,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO CALCINARDI n. 9, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 194 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO CALCINARDI n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 547.998,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 520.598,10
Data della valutazione:	01/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Brescia Ufficio territoriale di Montichiari:

ad evasione della sua richiesta prot. n. 344306 del 28/12/2021 inerente l'eventuale esistenza di contratti intestati alla xxx, di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 480/2021, si comunica che non esistono contratti registrati a nome di xxx, relativamente agli immobili oggetto dell'Esecuzione già citata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2009 - Registro Particolare 2189 Registro Generale 12458 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Repertorio 54237/12075 del 16/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in DESENZANO DEL GARDA (BS)

TRASCRIZIONE del 20/10/2021 - Registro Particolare 32916 Registro Generale 49360 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 5480 del 01/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 21/11/2021, gli immobili in oggetto risultavano intestati alla parte esecutata per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 di proprietà e a XXX per la quota di 1/2 di usufrutto a XXX che decede e quindi si consolida la piena proprietà in capo alla parte esecutata.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato costruito prima del 01/09/1967 e comunque prima del 1942

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **4125/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere abusivamente eseguite, presentata il 23/09/1986 con il n. 4125 di protocollo, rilasciata il 18/07/1995 con il n. 1286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle visure catastali il lotto (sub 3 + sub 4) risulta intestato a 2 soggetti, di cui 1 la parte eseguita:

Intestati catastali:

1. xxx Diritto di: Usufrutto per 3/6

2. parte eseguita: Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 1) Diritto di: Proprieta' per 1/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1) Diritto di: Nuda proprieta' per 3/6 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Atto 1. Atto del 16/03/2009 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Sede DESENZANO DEL GARDA (BS) Repertorio n. 54236 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7833.1/2009 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 25/03/2009

Atto 2. Atto del 26/10/2015 Pubblico ufficiale BARZIZA PIETRO Sede DESENZANO DEL GARDA (BS) Repertorio n. 60700 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 24081.1/2015 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 04/11/2015

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN DESENZANO DEL GARDA VIA PIETRO CALCINARDI 9 - 11, QUARTIERE CENTRALE

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a DESENZANO DEL GARDA via Pietro Calcinardi 9 - 11, quartiere centrale, della superficie commerciale di **184,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con giardino, dalla VIA PIETRO CALCINARDI ingresso carraio e pedonale dal civico 9 alla corte esclusiva e dal civico 11 ingresso carraio al garage.

Corte esclusiva, 3 ripostigli con accesso dal giardino, ingresso, cucina, soggiorno, scala di collegamento ai piani, cantina, piano primo con 3 camere da letto, 1 bagno finestrato, 2 balconi, stanza guardaroba finestrata, terrazza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 1-2, ha un'altezza interna di 3,2 mt soggiorno. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 194 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 1.422,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO CALCINARDI n. 9, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 194 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana NCT, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO CALCINARDI n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



esterno lato via Calcinardi



esterno lato via Calcinardi



esterno visto dal giardino



dettaglio del giardino visto dalle spalle del garage



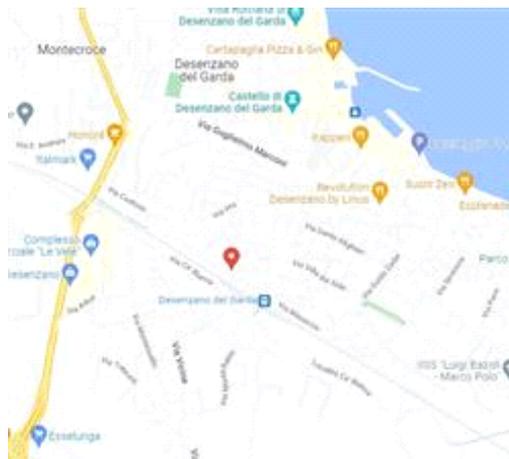
dettaglio collegamento fabbricato principale e garage



dettaglio del giardino visto dal carraio via Calcinardi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Desenzano del Garda, Sirmione, Padenghe). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 250 m

ottimo ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

ottimo ★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★

impianti tecnici:

molto scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★

servizi:

ottimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa singola con giardino e garage.

Accesso carraio al giardino e pedonale. Tramite portale in legno ingresso alla villa, ampio disimpegno che da accesso alla cucina, al grande soggiorno, molto luminoso, ad un'uscita secondaria (lato sud ovest) al giardino ed alla scala di collegamento al piano interrato dove è situata la cantina dove c'è la caldaia, e al piano primo dove ci sono il disimpegno, 3 camere da letto (2 matrimoniali, 1 singola) ampio bagno finestrato, accesso al balcone di collegamento con il fabbricato (interno al giardino con accesso carraio alla strada) dove al piano terra si trova il garage e 3 ripostigli (accessibili direttamente dalla corte esclusiva cioè il giardino che circonda la casa su 4 lati), mentre al piano primo, tramite il già citato balcone, si accede ad un'ampia e bella stanza finestrata e per tramite di una scala a chiocciola esterna si accede ad una terrazza sopra la stanza appena citata.

La casa in generale seppur non di grandissime dimensioni ha un impianto costruttivo molto signorile, quasi nobile, la costruzione è a cavallo del XIX e XX secolo, verte in un pessimo stato manutentivo con diverse infiltrazioni, serramenti rovinati, impianti vetusti e di cui non si sa il corretto funzionamento.



atrio di ingresso



scala interna di collegamento al piano primo



soggiorno



dettaglio di una camera matrimoniale



particolare stanza sopra il garage



caldaia in cantina e dettaglio cantina

CLASSE ENERGETICA:

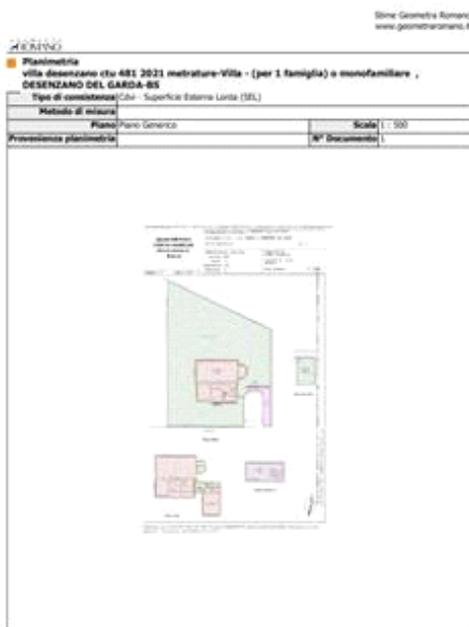


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie abitativa principale piano T e 1	137,46	x	100 %	=	137,46	
garage	18,00	x	50 %	=	9,00	
superficie complessiva balconi e terrazza	24,99	x	33 %	=	8,25	
superficie complessiva 3 ripostigli/locali tecnici	13,89	x	50 %	=	6,95	
superficie cantina	24,55	x	25 %	=	6,14	
superficie corte esclusiva	339,78	x	5 %	=	16,99	
Totale:	558,67				184,78	



Calcolo consistenza pag 3 di 4



Calcolo consistenza pag 1 di 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: ProBrixia Azienda Speciale CCIAA Brescia

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 504.160,00 pari a 2.740,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/05/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 524.400,00 pari a 2.850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la qualità tipologica e architettonica dell'immobile scelgo di applicare il valore rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di aumentare del 10% tale prezzo per due

motivazioni: 1) la tipologia dell'immobile (Villa singola di pregio architettonico in zona centrale) e 2) la fase brillante di mercato in cui oggi si trova Desenzano del Garda.

Le superfici commerciali sono complessivamente pari a mq 184,68

Il prezzo al mq applicato è pari a Euro 3.123,46

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **576.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi	-28.842,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 547.998,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 547.998,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ho ricercato il prezzo al mq da applicare da:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

e

dal Borsino Immobiliare di

ProBrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio Industria e Agricoltura di Brescia

Calcolata la superficie commerciale dell'intero lotto,

ho estratto il prezzo complessivo risultante dalla moltiplicazione del prezzo applicato per i metri commerciali complessivi.

VALORE LOCATIVO DEL BENE

Euro 1.619,2 AL MESE, valore estratto dal calcolo della metratura commerciale (184 mq) moltiplicata per il valore locativo di Euro 8,8 al mese (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, ufficio tecnico di Camera di Commercio Industria e Agricoltura di Brescia Azienda Speciale ProBrixia, agenzie: no, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: mia personale esperienza e professionalità

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	184,78	0,00	547.998,00	547.998,00
				547.998,00 €	547.998,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 547.998,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 27.399,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 520.598,10**

data 01/05/2022

il tecnico incaricato
DAVID ROMANO