

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare**  
**n°23/2023 riunita con n°168/2023**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA BRUNO SIMONETTA**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTE AREA EDIFICABILE**  
**B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8**

**Via F. Sposetti Loc. S. Martino d.B.**  
**Desenzano del Garda (BS)**

Creditore procedente: **AURELIA SPV SRL C.F. 15502861006**

00187 Roma (RM), Via Piemonte n. 38  
e per essa quale mandataria

**GARDANT LIBERTY SERVICING SPA C.F. e P.iva 00053810149**

00187 Roma (RM), Via Piemonte n. 38

Rappresentato da: Avv. Andrea Mina

25122 Brescia (BS), Via Solferino n.21

Esecutati: **"OMISSIS"**

CTU incaricato: **ING. MASSIMILIANO GORLANI**

25010 San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n.13

Mail: studio@e-artec.it

Pec: arteccertificata@pec.e-artec.it



## INDICE

<b>RIEPILOGO SINTETICO .....</b>	<b>3</b>
<b>1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>	<b>5</b>
Localizzazione .....	5
Zona .....	5
Destinazione urbanistica degli immobili .....	5
Tipologia edilizia degli immobili:.....	5
Caratteristiche generali delle aree .....	6
<b>2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>11</b>
Descrizione sintetica .....	11
Sotto-servizi .....	15
Identificazione catastale .....	16
Confini .....	18
Consistenza .....	19
Criterio di misurazione e calcolo delle superfici di proprietà .....	20
<b>3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE .....</b>	<b>21</b>
<b>3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA' .....</b>	<b>21</b>
Identificazione dei beni oggetto di pignoramento .....	21
Titolarità dei beni .....	22
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti .....	22
<b>3.2 RISPONDEZZA CATASTALE .....</b>	<b>23</b>
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti .....	23
Dichiarazione di rispondenza catastale .....	23
<b>3.3 LEGITTIMITA' URBANISTICA .....</b>	<b>24</b>
Situazione urbanistica .....	24
Limitazioni urbanistiche .....	28
Situazione relativa alle opere di urbanizzazione .....	28
Confronto tra la Convenzione Urbanistica e il PGT .....	31
Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	31
<b>4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE .....</b>	<b>33</b>
Stato di possesso del bene alla data della valutazione .....	33
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica .....	33
Vincoli connessi al carattere urbanistico, paesaggistico o ambientale .....	33
Oneri derivanti da Convenzione Urbanistica .....	33
Altri oneri .....	34
<b>5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>35</b>
<b>6. ANALISI ESTIMATIVA .....</b>	<b>37</b>
Utilizzo della valutazione .....	37
Assunzioni e condizioni limitative .....	37
Analisi mercato locale .....	38
Criterio di stima adottato .....	38
Verifica del migliore e più conveniente uso .....	38
<b>7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA .....</b>	<b>39</b>
Valore di stima base .....	39
Valore di stima ridotto .....	41
Dichiarazione di rispondenza .....	43
<b>ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>44</b>



## **RIEPILOGO SINTETICO**

### **Descrizione sintetica**

**Terreni edificabili già lottizzati** di circa 4800 mq di superficie commerciale complessiva costituita da:

**1) Lotto B1 – area edificabile** di superficie commerciale di circa 633 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 289** Seminativo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 290.000,00

**2) Lotto B2 – area edificabile** di superficie commerciale di circa 593 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 290** Seminativo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 270.000,00

**3) Lotto B3 – area edificabile** di superficie commerciale di circa 593 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 291** Seminativo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 270.000,00

**4) Lotto B4 – area edificabile** di superficie commerciale di circa 593 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 292** Seminativo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 270.000,00

**5) Lotto B5 – area edificabile** di superficie commerciale di circa 593 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 293** Seminativo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 270.000,00

**6) Lotto B6 – area edificabile** di superficie commerciale complessiva di circa 625 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 294** Seminativo classe 2  
Fg.52, **part. 252** Seminativo arboreo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 285.000,00



**7) Lotto B7 – area edificabile** di superficie commerciale di circa 590 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 296** Seminativo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 270.000,00

**8) Lotto B8 – area edificabile** di superficie commerciale di circa 590 mq

Ubicazione: Desenzano del Garda (BS), Via Fortunata Sposetti  
Identificativi catastali: Fg.52, **part. 297** Seminativo classe 2  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1  
Valore di mercato: € 270.000,00

**Valore di mercato complessivo** € 2.195.000,00 (euro duemilionicentonovantacinquemila/00)

**Verifica di conformità**

Conformità edilizia: SI  
Conformità catastale: SI  
Conformità titolarità: SI

**Formalità e vincoli rilevanti:**

Immobile occupato: NO  
Vincoli urbanistici, paesaggistici: SI  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

**Limitazioni:**

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI



## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Desenzano del Garda (BS)

Via Fortunata Sposetti



Figura 01: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

### Zona

Gli immobili oggetto di perizia risultano ubicati nella parte sud-est del territorio comunale di Desenzano del Garda, in località San Martino della Battaglia, a nord dell'autostrada A4 Torino-Trieste, in un contesto a destinazione prevalentemente residenziale.

### Destinazione urbanistica degli immobili

Trattasi di area ricadente in ambito **Ambiti residenziali a bassa densità**. Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

### Tipologia edilizia degli immobili:

Le unità immobiliari sono assimilabili a otto lotti di aree a libera edificazione lungo il limitare ovest del centro abitato del paese, inserito in un piano di lottizzazione in via completamento. Pertanto si tratta a tutti



gli effetti di aree edificabili dotate di tutti i servizi urbanistici previsti. Geometricamente in pianta sono di forma rettangolare i cui lati lunghi sono orientati a nord e sud. Per i lotti rientranti nell'isolato indicato nell'immagine sottostante con il n°1, i lati ovest sono confinanti con la strada pubblica della lottizzazione mentre i lati est risultano adiacenti ad aree incolte. Per i lotti rientranti nell'isolato indicato nell'immagine sottostante con il n°2, i lati est delle aree sono confinanti con la strada pubblica della lottizzazione mentre i lati est risultano adiacenti alla fascia di mitigazione.



Figura 02: inquadramento territoriale degli immobili - fonte google maps

### **Caratteristiche generali delle aree**

Si tratta di lotti interni ad un esteso piano di lottizzazione costituito da tre comparti denominati AUT/CV 25 (ex ATR/RP 5), AUT/CV 26 (ex ATR/RP 6) e AUT/CV 24 (ex ATR/RP 5bis), collocato nella parte ovest del paese, attuato da singoli privati e varie società/cooperative, le cui opere di urbanizzazione sono sostanzialmente completate.

Sei degli otto lotti oggetto di perizia sono contigui l'uno all'altro e si trovano all'interno di un unico isolato (1). I restanti due lotti si trovano nell'isolato posto di fronte, sul lato opposto della strada pubblica (2).

Il comparto urbano, che presenta un andamento orografico piano, è di recente realizzazione e risulta dotato di ampie strade, di estesa rete di vie pedonali, di pista ciclo-pedonale, di parcheggi e di tutte le infrastrutture urbanistiche, compresa l'illuminazione pubblica.

- Acclività: terreno piano
- Accesso carraio: presente in tutti i lotti la predisposizione sui marciapiedi
- Muri di cinta: non presenti





Figura 03: Vista dell'isolato 1 da nord



Figura 04: Vista dell'isolato 1 da sud



Figura 05: Vista dell'isolato 2 da sud



All'interno del comparto di lottizzazione denominato AUT/CV 25 (ex ATR/RP 5), composto da lotti di aree edificabili a destinazione residenziale, risultano nove unità immobiliari (Lotti) di proprietà della società "OMISSIS" e pertanto ricadenti nella Esecuzione Immobiliare n°168/2023 a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n°23/2023.

L'elenco delle unità immobiliari così risultante dall'atto di pignoramento e dalle relazioni ipocatastali ventennali è il seguente:

Catasto Terreni di Desenzano del Garda (BS)

**Fg.52, part. 289** Seminativo classe 2, Cons. 6 are 33 centiare; R. D. € 3,43, R. A. € 3,76

**Fg.52, part. 290** Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; R. D. € 3,22, R. A. € 3,52

**Fg.52, part. 291** Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; R. D. € 3,22, R. A. € 3,52

**Fg.52, part. 292** Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; R. D. € 3,22, R. A. € 3,52

**Fg.52, part. 293** Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; R. D. € 3,22, R. A. € 3,52

**Fg.52, part. 294** Seminativo classe 2, Cons. 2 are 75 centiare; R. D. € 1,49, R. A. € 1,63

**Fg.52, part. 252** Seminativo arbor. classe 2, Cons. 3 are 50 centiare; R. D. € 1,90, R. A. € 2,08

**Fg.52, part. 296** Seminativo classe 2, Cons. 5 are 90 centiare; R. D. € 3,20, R. A. € 3,50

**Fg.52, part. 297** Seminativo classe 2, Cons. 5 are 90 centiare; R. D. € 3,20, R. A. € 3,50

Si riporta a seguire l'elenco delle aree edificabili ricedenti nell'Esecuzione Immobiliare. Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione/raggruppamento dei beni in otto lotti di vendita come segue:

TIPOLOGIA IMMOBILE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.	STATO
<b>LOTTO B1 – TERRENO EDIFICABILE</b>				
TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 289</b> SEMINATIVO 2 6 ARE 33 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
<b>LOTTO B2 – TERRENO EDIFICABILE</b>				
TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 290</b> SEMINATIVO 2 5 ARE 93 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
<b>LOTTO B3 – TERRENO EDIFICABILE</b>				
TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 291</b> SEMINATIVO 2 5 ARE 93 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO





<b>LOTTO B4 – TERRENO EDIFICABILE</b>					
	TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 292</b> SEMINATIVO 2 5 ARE 93 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
<b>LOTTO B5 – TERRENO EDIFICABILE</b>					
	TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 293</b> SEMINATIVO 2 5 ARE 93 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
<b>LOTTO B6 – TERRENO EDIFICABILE</b>					
[1]	TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 294</b> SEMINATIVO 2 2 ARE 75 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
[2]	TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 252</b> SEMINATIVO 2 3 ARE 50 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
<b>LOTTO B7 – TERRENO EDIFICABILE</b>					
	TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 296</b> SEMINATIVO 2 5 ARE 90 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO
<b>LOTTO B8 – TERRENO EDIFICABILE</b>					
	TERRENO	VIA FORTUNATA SPOSETTI DESENZANO	FG. 52 <b>PART. 297</b> SEMINATIVO 2 5 ARE 90 CENTIARE	1/1 "OMISSIS"	LIBERO

Si riporta a seguire uno stralcio dell'estratto mappa catastale con indicazione degli immobili di proprietà della "OMISSIS" e quindi ricadenti nella Esecuzione Immobiliare n. 23 / 2023 e del loro raggruppamento in lotti di vendita.



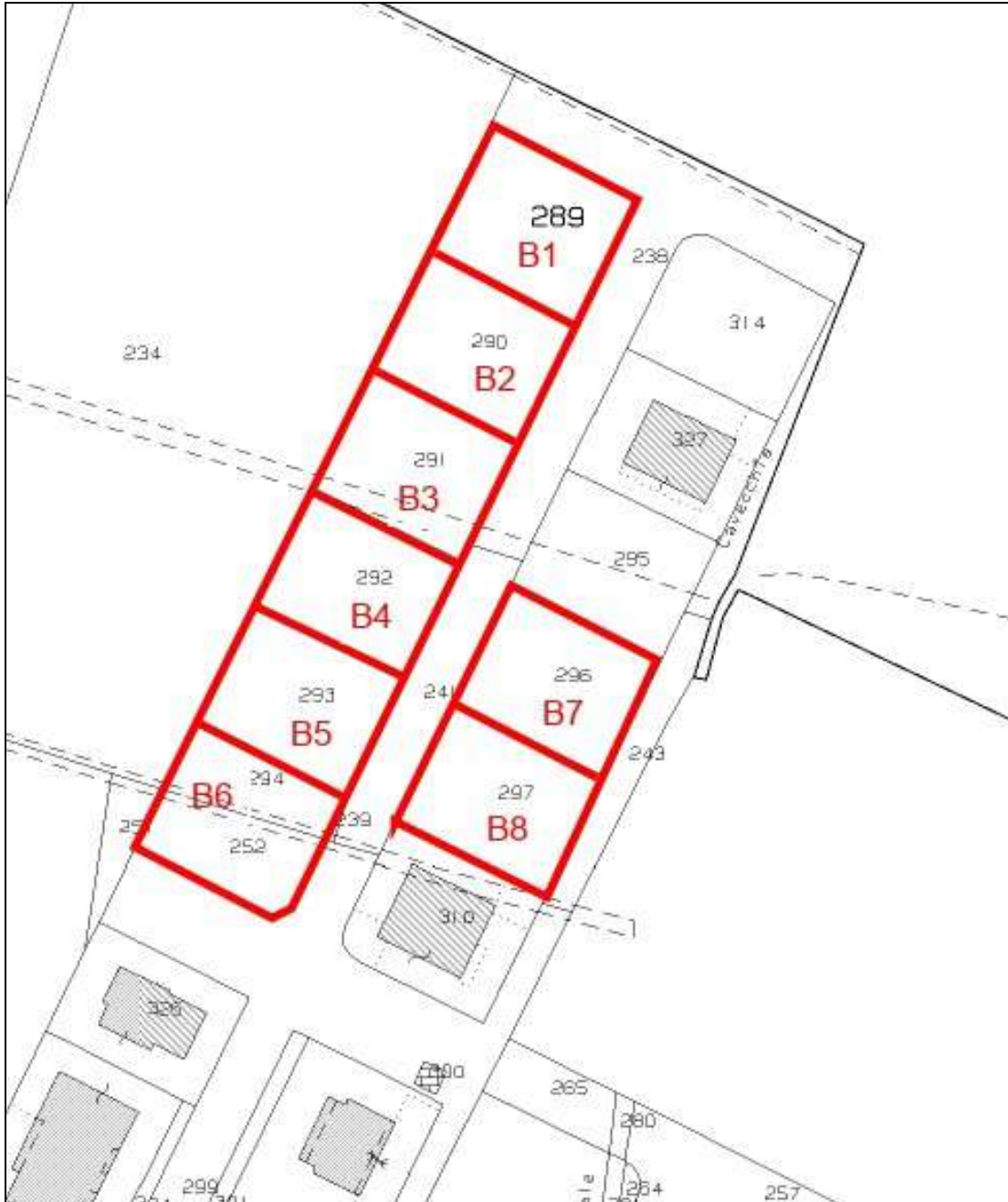


Fig. 06: Estratto mappa catastale – Sez. NCT fg.52



## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### Descrizione sintetica

#### 1) Lotto B1

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 633 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte nord dell'isolato 1. Sul lato est è presente la predisposizione dell'accesso carraio, lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.

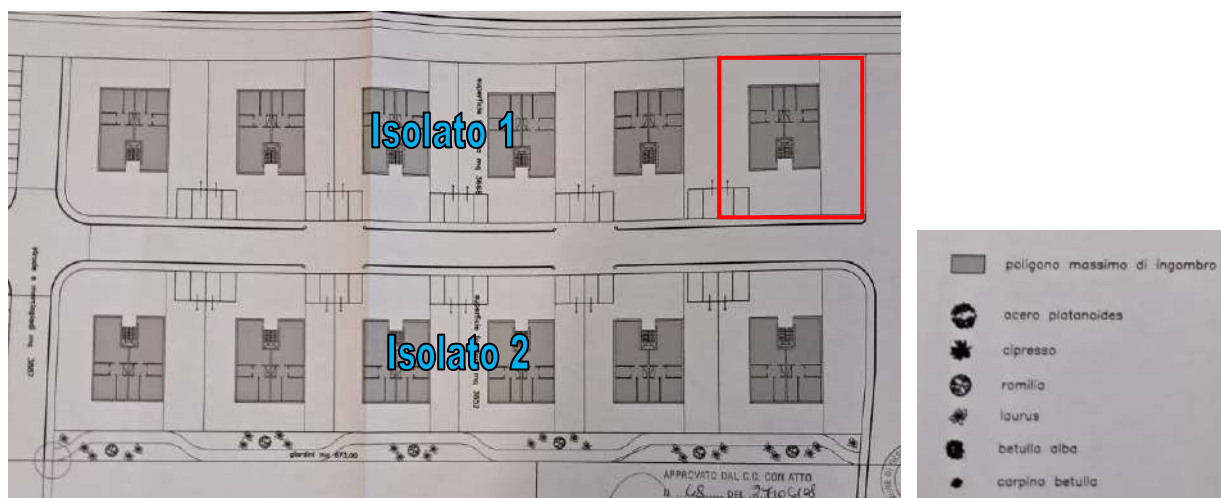


Figura 07: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Lotto B1 in oggetto identificato con linea di colore rosso.

#### 2) Lotto B2

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 593 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte nord dell'isolato 1. Sul lato est è presente la predisposizione dell'accesso carraio, lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.

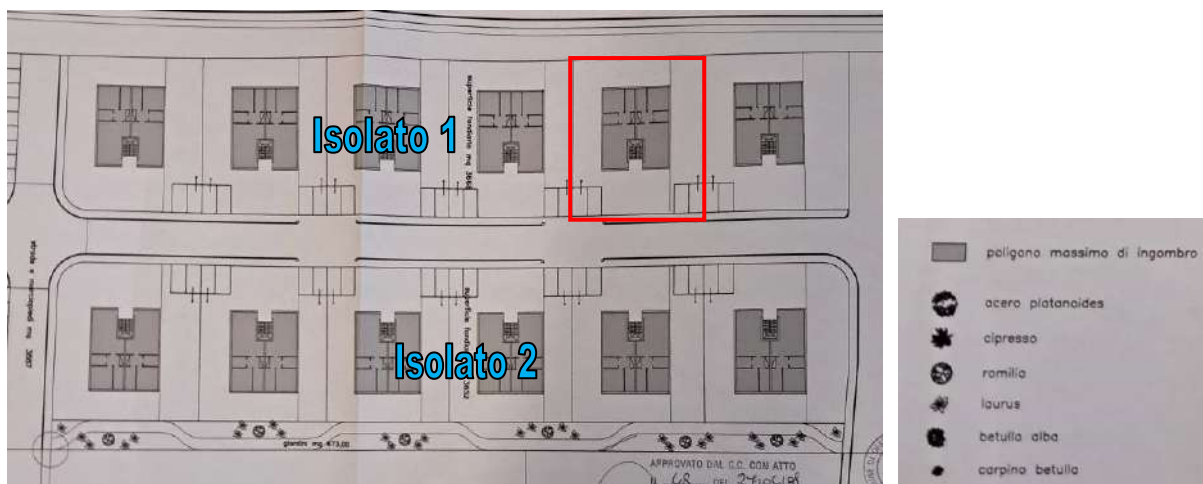


Figura 08: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Lotto B2 in oggetto identificato con linea di colore rosso.



### 3) Lotto B3

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 593 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte centrale dell'isolato 1. Sul lato est è presente la predisposizione dell'accesso carraio, lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.

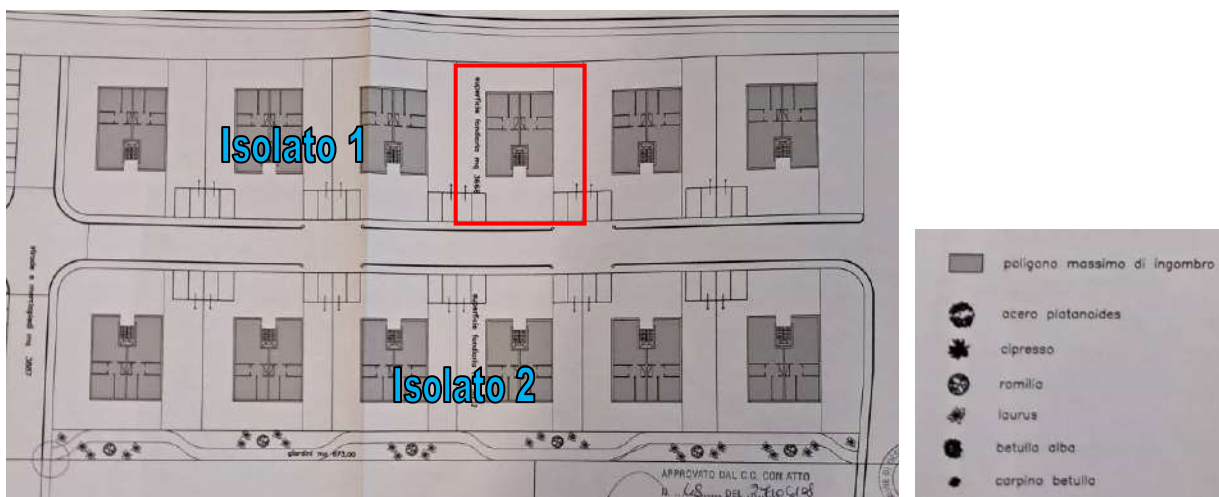


Figura 09: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Lotto B3 in oggetto identificato con linea di colore rosso.

### 4) Lotto B4

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 593 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte centrale dell'isolato 1. Sul lato est è presente la predisposizione dell'accesso carraio, lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.

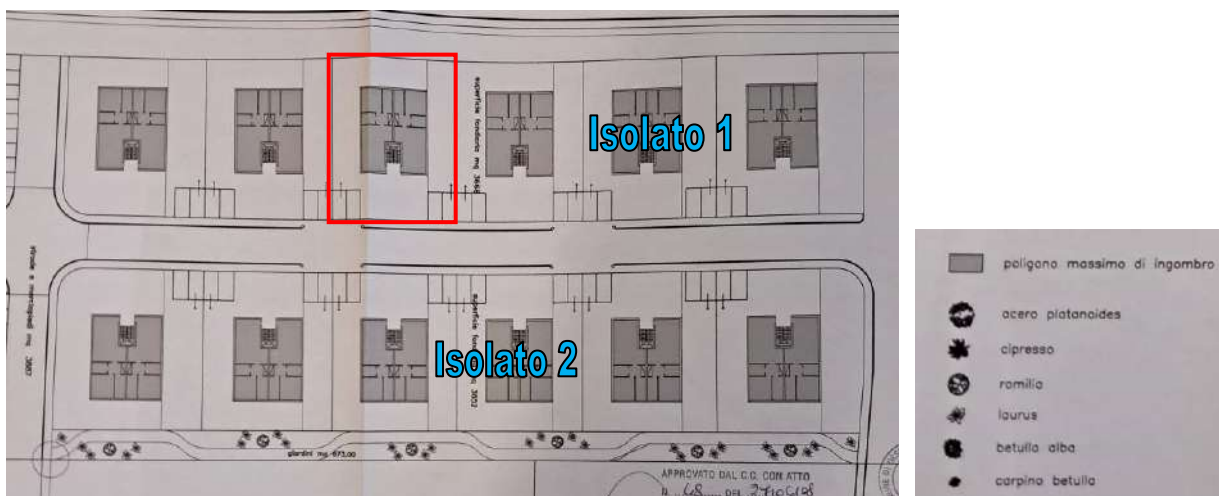


Figura 10: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Lotto B4 in oggetto identificato con linea di colore rosso.



### 5) Lotto B5

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 593 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte sud dell'isolato 1. Sul lato est è presente la predisposizione dell'accesso carraio, lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.

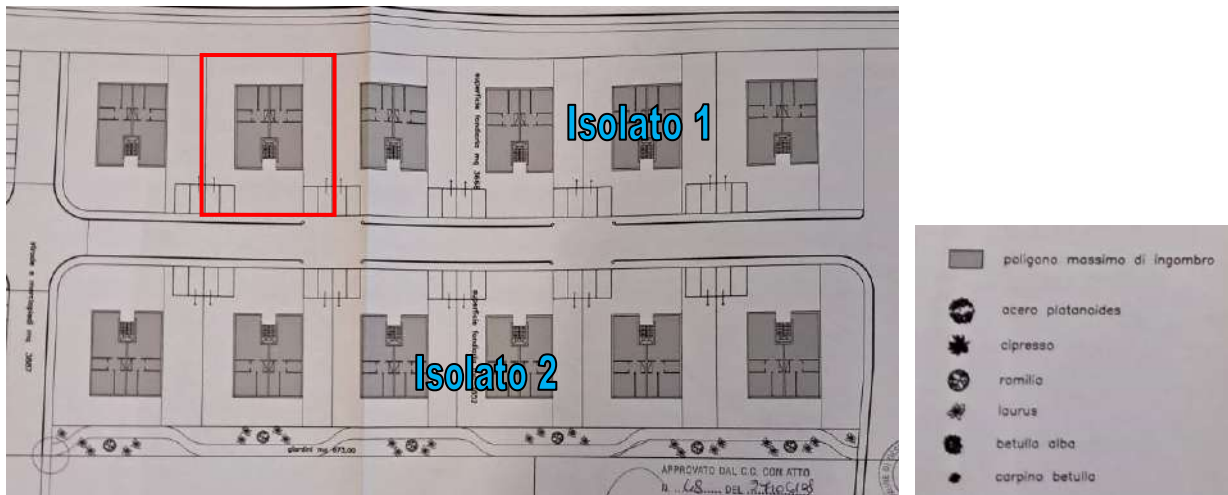


Figura 11: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 - Lotto B5 in oggetto identificato con linea di colore rosso.

### 6) Lotto B6

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 625 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte sud dell'isolato 1. Sul lato est è presente la predisposizione dell'accesso carraio, lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Si evidenzia la presenza di materiale residuo dei lavori di urbanizzazione che dovrà essere rimosso. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.

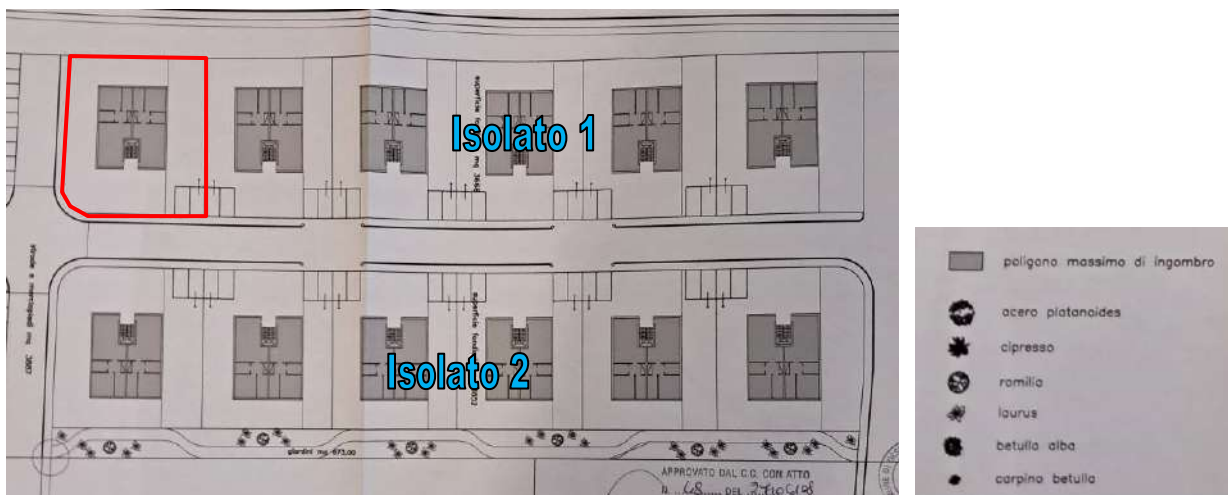


Figura 12: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 - Lotto B6 in oggetto identificato con linea di colore rosso.





Figura 13: Materiale edilizio presente sul lotto

### 7) Lotto B7

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 590 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte centrale dell'isolato 2. Sul lato ovest è presente la predisposizione dell'accesso carraio lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.

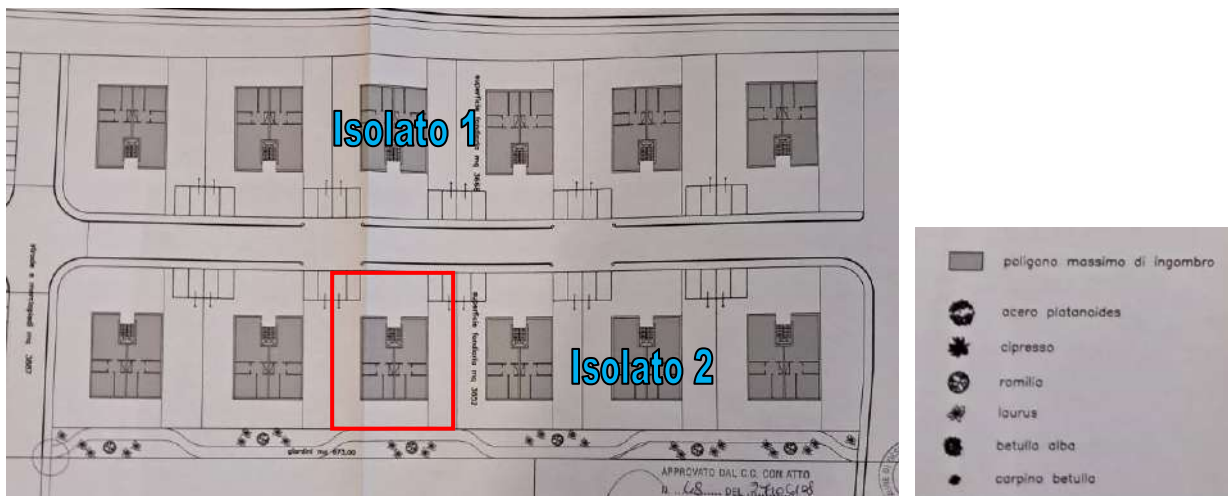


Figura 14: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Lotto B7 in oggetto identificato con linea di colore rosso.

### 8) Lotto B8

L'unità immobiliare consiste in un lotto di area edificabile a fini abitativi avente un'estensione di 590 mq. Il lotto edificabile in oggetto si trova nella parte sud dell'isolato 2. Sul lato ovest è presente la predisposizione dell'accesso carraio, lo stato di conservazione appare come "sufficiente" poiché trattasi di terreno incolto, ma caratterizzato dalla presenza di arbusti e vegetazione spontanea che ne evidenziano uno stato di abbandono. Non risultano evidenti situazioni limitanti l'utilizzo dell'area ai fini edificatori.



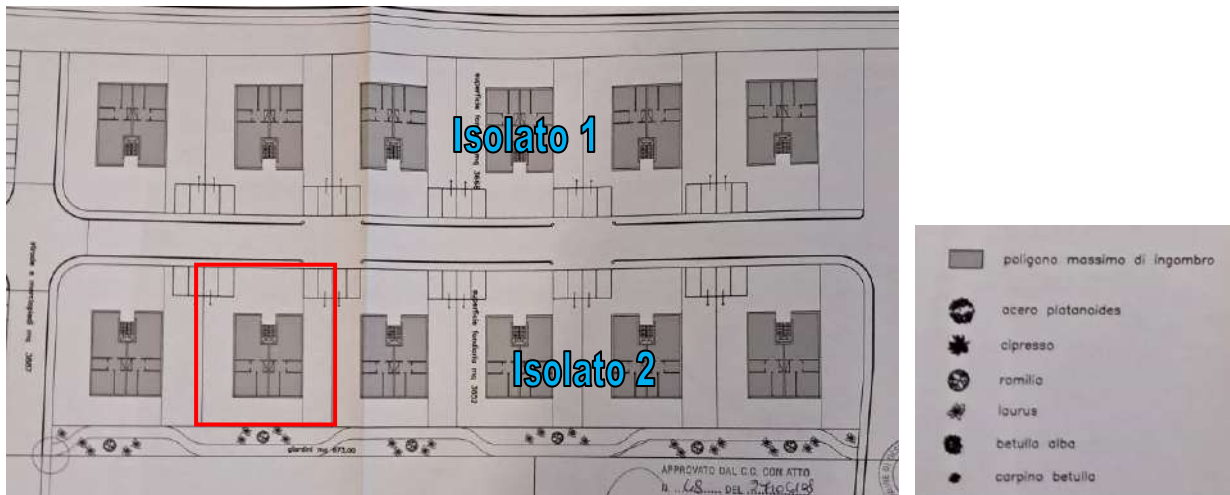


Figura 15: Estratto Tav. 4 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Lotto B8 in oggetto identificato con linea di colore rosso.

### Sotto-servizi

Il piano di lottizzazione prevede due tipologie di opere di urbanizzazione: la prima relativa alle opere di urbanizzazione primaria strettamente necessarie agli insediamenti residenziali previsti nel comparto AUT/CV 25 (ex ATR/RP5), la seconda relativa alle opere di urbanizzazione primaria sovracomparto di interesse anche dei comparti AUT/CV 26 (ex ATR/RP 6) e AUT/CV 24 (ex ATR/RP 5bis).

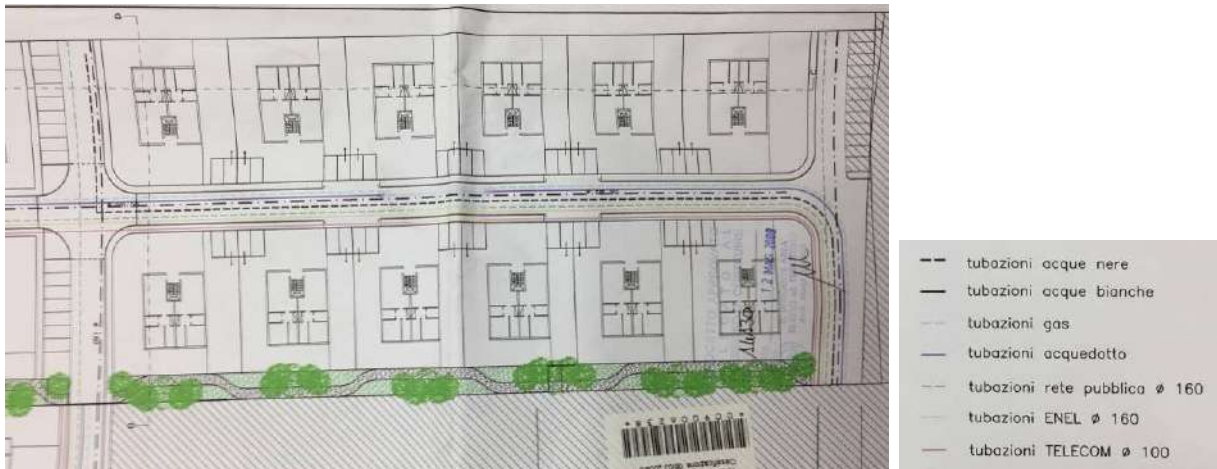


Figura 16: Estratto Tav. 16 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Opere di urbanizzazione primaria– Tavola riepilogativa impianti

Ogni lotto è caratterizzato dei seguenti servizi:

- Servizio di rete idrica: presente su via pubblica
- Servizio di rete gas: presente su via pubblica
- Servizio di rete di energia elettrica e telefono: presente su via pubblica
- Fognatura: presente su via pubblica



### **Identificazione catastale**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia suddivisi/raggruppati nei lotti di vendita risultano catastalmente così identificati:

#### **1) Lotto B1**

Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

##### **Fg.52, part. 289**

Seminativo classe 2, Cons. 6 are 33 centiare (633 mq)

Reddito dominicale € 3,43, Reddito agrario € 3,76

#### **2) Lotto B2**

Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

##### **Fg.52, part. 290**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare (593mq)

Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52

#### **3) Lotto B3**

Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

##### **Fg.52, part. 291**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare (593 mq)

Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52

#### **4) Lotto B4**

Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

##### **Fg.52, part. 292**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare (593 mq)

Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52

#### **5) Lotto B5**

Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

##### **Fg.52, part. 293**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare (593 mq)

Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52





## 6) Lotto B6

[1] Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

### **Fg.52, part. 294**

Seminativo classe 2, Cons. 2 are 75 centiare (275 mq)

Reddito dominicale € 1,49, Reddito agrario € 1,63

[2] Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

### **Fg.52, part. 252**

Seminativo arbor. classe 2, Cons. 3 are 50 centiare (350 mq)

Reddito dominicale € 1,90, Reddito agrario € 2,08

## 7) Lotto B7

Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

### **Fg.52, part. 296**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 90 centiare (590 mq)

Reddito dominicale € 3,20, Reddito agrario € 3,50

## 8) Lotto B8

Catasto terreni di Desenzano del Garda (BS)

### **Fg.52, part. 297**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 90 centiare (590 mq)

Reddito dominicale € 3,20, Reddito agrario € 3,50

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/05/2010 Pratica n. BS0158844 in atti dal 17/05/2010 presentato il 17/05/2010 (n. 158844.1/2010)

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 17/05/2010 Foglio 52 Particella 235

Variatione del 17/05/2010 Pratica n. BS0158844 in atti dal 17/05/2010 presentato il 17/05/2010 (n. 158844.1/2010) FRAZIONAMENTO del 02/12/2008 Pratica n. BS0496742 in atti dal 02/12/2008 (n. 496742.1/2008)

Situazione dell'unita immobiliare che ha originate ii precedente dall'impianto meccanografico Foglio 52 Particella 2 Impianto meccanografico del 03/11/1971

L'immobile oggetto di perizia risulta catastalmente intestato come segue:

- "OMISSIS"

Si riporta a seguire uno stralcio dell'estratto mappa catastale ultimo in banca dati.



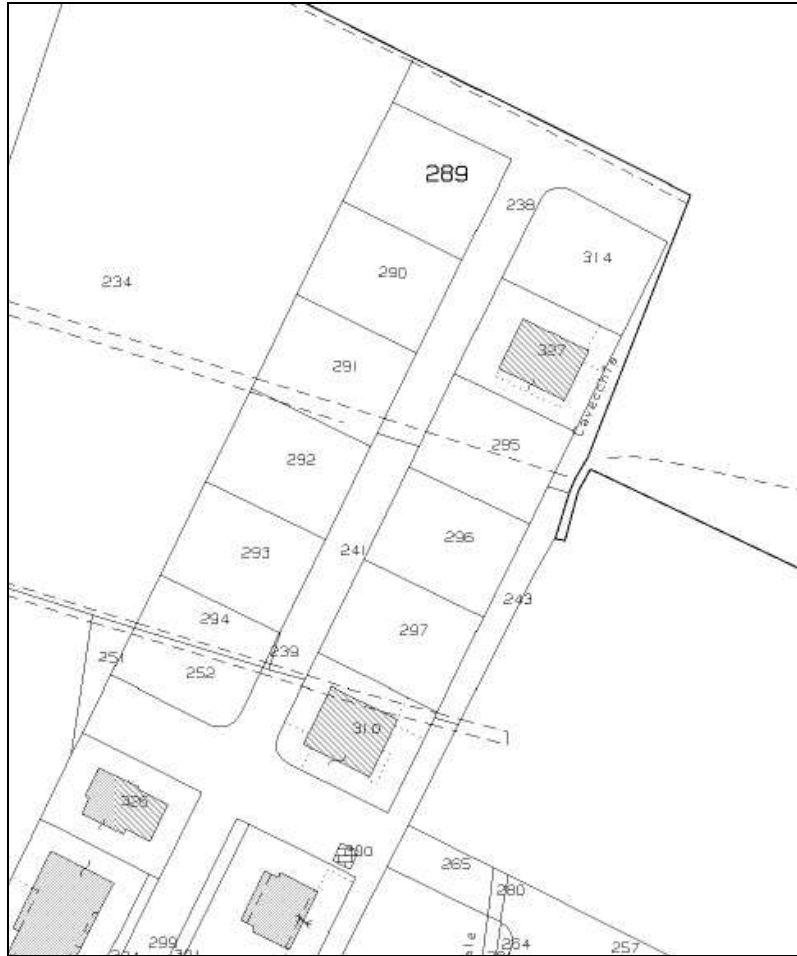


Fig. 17: Estratto mappa catastale – Sez. NCT fg.52

Si riporta in allegato tutta la documentazione catastale presente in banca dati: visure catastali ed estratto mappa. **(Allegato 1)**

### **Confini**

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini (da Nord, in senso orario):

#### **1) Lotto B1 - Fg.52, part. 289:**

- a Nord confina con strada pubblica;
- a Est confina con strada pubblica;
- a Sud confina con altro mappale (part. 290);
- a Ovest confina con altro mappale (part. 234);

#### **2) Lotto B2 - Fg.52, part. 290:**

- a Nord confina con altro mappale (part. 289);
- a Est confina con strada pubblica;
- a Sud confina con altro mappale (part. 291);
- a Ovest confina con altro mappale (part. 234);



3) Lotto B3 - Fg.52, part. 291:

- a Nord confina con altro mappale (part. 290);
- a Est confina con strada pubblica;
- a Sud confina con altro mappale (part. 292);
- a Ovest confina con altro mappale (part. 234);

4) Lotto B4 - Fg.52, part. 292:

- a Nord confina con altro mappale (part. 291);
- a Est confina con strada pubblica;
- a Sud confina con altro mappale (part. 293);
- a Ovest confina con altro mappale (part. 234);

5) Lotto B5 - Fg.52, part. 293:

- a Nord confina con altro mappale (part. 292);
- a Est confina con strada pubblica;
- a Sud confina con altro mappale (part. 294);
- a Ovest confina con altro mappale (part. 234);

6) Lotto B6 - Fg.52, part. 294-252:

- a Nord confina con altro mappale (part. 293);
- a Est confina con strada pubblica;
- a Sud confina con strada pubblica;
- a Ovest confina con altro mappale (part. 234);

7) Lotto B7 - Fg.52, part. 296:

- a Nord confina con altro mappale (part. 295);
- a Est confina con altro mappale (part. 243);
- a Sud confina con altro mappale (part. 297);
- a Ovest confina con strada pubblica;

8) Lotto B8 - Fg.52, part. 297:

- a Nord confina con altro mappale (part. 296);
- a Est confina con altro mappale (part. 243);
- a Sud confina con altro mappale (part. 310);
- a Ovest confina con strada pubblica.

**Consistenza**

Sono stati eseguiti diversi sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione delle aree. Quanto rilevato è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (**Allegato 2**) e con le mappe catastali (**Allegato 1**) per verificarne la conformità urbanistica e catastale.



**Critero di misurazione e calcolo delle superfici di proprietà**

La misura della superficie è riferita alla superficie riportata nelle visure catastali ultime in banca dati alla data del 21.11.2023 e risulta comparabile con quanto riportato nella documentazione in atti per cui si utilizzerà la quantificazione della superficie desunta dai dati catastali, così quantificabile:

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
<b>Descrizione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Superficie</b>	<b>Rapporto Mercantile</b>	<b>Sup. commerciale</b>	
		(mq)	(%)	(mq)	
<b>LOTTO B1 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 289</b>					
TERRENO	AREA EDIFICABILE	633,00	100%	633,00	
<b>LOTTO B2 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 290</b>					
TERRENO	AREA EDIFICABILE	593,00	100%	593,00	
<b>LOTTO B3 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 291</b>					
TERRENO	AREA EDIFICABILE	593,00	100%	593,00	
<b>LOTTO B4 – TERRENO EDIFICABILE PART. 292</b>					
TERRENO	AREA EDIFICABILE	593,00	100%	593,00	
<b>LOTTO B5 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 293</b>					
TERRENO	AREA EDIFICABILE	593,00	100%	593,00	
<b>LOTTO B6 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 294-252</b>					
[1]	TERRENO	AREA EDIFICABILE	275,00	100%	275,00
[2]	TERRENO	AREA EDIFICABILE	350,00	100%	350,00
Superficie Commerciale				625,00	
<b>LOTTO B7 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 296</b>					
TERRENO	AREA EDIFICABILE	590,00	100%	590,00	
<b>LOTTO B8 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 297</b>					
TERRENO	AREA EDIFICABILE	590,00	100%	590,00	



### **3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE**

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto.

#### **3.1 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

##### **Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

I beni in oggetto così come identificati nell'atto di pignoramento trascritto il 17.01.2023 ai nn.1416/944 di formalità con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n°168/2023 a cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n°23/2023, sono catastalmente così censiti nel Catasto Terreni di Desenzano del Garda (BS):

**1) Lotto B1: Fg.52, part. 289**

Seminativo classe 2, Cons. 6 are 33 centiare; Reddito dominicale € 3,43, Reddito agrario € 3,76

**2) Lotto B2: Fg.52, part. 290**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52

**3) Lotto B3: Fg.52, part. 291**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52

**4) Lotto B4: Fg.52, part. 292**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52

**5) Lotto B5: Fg.52, part. 293**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 93 centiare; Reddito dominicale € 3,22, Reddito agrario € 3,52

**6) Lotto B6:**

**[1] Fg.52, part. 294**

Seminativo classe 2, Cons. 2 are 75 centiare; Reddito dominicale € 1,49, Reddito agrario € 1,63

**[2] Fg.52, part. 252**

Seminativo arbor. classe 2, Cons. 3 are 50 centiare; Reddito dominicale € 1,90, Reddito agrario € 2,08

**7) Lotto B7: Fg.52, part. 296**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 90 centiare; Reddito dominicale € 3,20, Reddito agrario € 3,50

**8) Lotto B8: Fg.52, part. 297**

Seminativo classe 2, Cons. 5 are 90 centiare; Reddito dominicale € 3,20, Reddito agrario € 3,50



## **Titolarità dei beni**

Gli immobili oggetto di pignoramento corrispondono alle unità immobiliari pervenute all'esecutata "OMISSIS" per quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di:

- atto tra vivi – **compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Conti Eligio da Brescia (BS), in data 09/07/2009 Rep. 71898/25971 (Allegato 4.1)** e trascritto il 15/07/2009 ai n.ri 30650/18448 da potere "OMISSIS".

Pervennero alla "OMISSIS" in virtù di atto tra vivi – **compravendita ai rogiti notaio Mastrelli Mario da Desenzano del Garda (BS) in data 30/12/1980 n. rep. 31466** e trascritto il 24/10/1981 al n.ri 1831/1485 da potere di "OMISSIS".

Si riporta in allegato la Visura Storica della società proprietaria "OMISSIS". **(Allegato 5)**

## **Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti**

Le condizioni limitanti sono desunte dal titolo di provenienza di cui all'atto Notaio Eligio Conti del 09.07.2009 Rep. 71898/25971 **(Allegato 4.1)** e dalla citata Convenzione Urbanistica redatta con atto del 18.12.2008 Notaio Simonetta Palombo Rep. 70641/23104 **(Allegato 4.2)**. In particolare nell'atto di provenienza viene specificato che:

.....omissis...

*"Gli immobili vengono trasferiti nel loro stato attuale di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni.*

*In relazione alla sopra citata Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Desenzano del Garda (BS) in data 18 Dicembre 2008 n. 70641/23104 di repertorio notaio Simonetta Palombo – il cui contenuto, ben noto alla parte acquirente, si intende come qui integralmente riportato – la società acquirente "OMISSIS", per quanto di sua competenza ed in relazione all'acquisto effettuato, vi subentra in stato e luogo della parte venditrice.*

*Con riferimento sempre alla precitata Convenzione Urbanistica, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che – come si evince anche dall'art. 3 della Convenzione medesima – tutte le opere previste nel piano di lottizzazione, comprese quelle delle sistemazioni esterne e quelle necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica (in quanto l'area oggetto di trasformazione è posta in zona soggetta a vincolo di tutela paesaggistica) nonché ai titoli abilitativi edilizi (permesso di costruire o D.I.A.).*

*La società acquirente "OMISSIS" dichiara di essere a conoscenza del contenuto dell'art. 10 della Convenzione medesima, e dei relativi obblighi derivanti anche in riferimento ad eventuali future vendite, articolo che di seguito si riporta letteralmente:*

*"Art. 10 – Alienazione delle aree lottizzate. Nel caso il lottizzante alieni le aree s'impegna sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa gli impegni assunti con la presente convenzione, circa le norme che la regolano e circa gli oneri ed obblighi assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data della alienazione. In particolare dovrà rendere edotti gli acquirenti sull'obbligazione relativa alla manutenzione ordinaria del verde di cui al precedente art. 7 punto "c", e sulle modalità di adempimento. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente:*

- all'esplicita dichiarazione dell'acquirente di conoscere il piano di lottizzazione e tutti gli oneri ed obblighi ad esso relativi;*
- all'esplicita dichiarazione dell'acquirente di subentrare in tutto al lottizzante nell'assunzione degli oneri sopracitati.*



All'atto dell'alienazione l'acquirente dovrà costituire, pro quote ed a suo carico, le garanzie finanziarie di cui al precedente art. 9, così liberando la parte venditrice. Copia dell'atto di alienazione con relativa trascrizione e nota di voltura dovrà essere trasmessa al Comune entro trenta giorni dalla stipula. Qualora non vengano rispettate le modalità sopra descritte, il lottizzante rimarrà comunque solidamente responsabile con l'acquirente per gli oneri e obblighi assunti".

...omissis...

La parte acquirente "OMISSIS" dichiara inoltre esplicitamente di essere edotta delle norme di cui agli Articoli 14 e 15 della precitata Convenzione. Pertanto le aree in oggetto non sono interessate da edilizia sociale, ma destinate all'edilizia residenziale libera."

### **3.2 RISPONDENZA CATASTALE**

#### **Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti**

Al fine della verifica della conformità catastale degli immobili oggetto di perizia è stato eseguito il confronto tra quanto risultante nell'estratto mappa rappresentante lo stato dei luoghi e nelle visure ultime in atti con quanto visionato in occasione del sopralluogo svolto presso gli immobili. Da tale confronto non sono emerse difformità.

#### **Dichiarazione di rispondenza catastale**

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510, 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 in esame:

##### 1) Lotto B1 – Part. 289

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile  
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

##### 2) Lotto B2 – Part. 290

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile  
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

##### 3) Lotto B3 – Part. 291

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile  
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

##### 4) Lotto B4 – Part. 292

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile



la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

5) Lotto B5 - Part. 293

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

6) Lotto B6 – Part. 294/252

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

7) Lotto B7 - Part. 296

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

8) Lotto B8 - Part. 297

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'area edificabile

### **3.3 LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare le potenzialità edificatorie di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale. Per la verifica della situazione urbanistica ed edilizia degli immobili è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda e il Certificato di Destinazione Urbanistica di tutti i lotti in oggetto al fine di analizzare tutti gli atti di natura urbanistica inerenti agli immobili oggetto di stima.

#### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:            Vigente  
    Adottato  
    in fase di variante

Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di C.C. n°13 del 24.03.2017.

I mappali in oggetto n.252-289-290-291-292-293-294-296-297, fg.52 sezione Catasto Terreni Censuario di Desenzano del Garda, con i quali vengono identificati le aree oggetto di perizia, secondo il Piano delle Regole dello Strumento Urbanistico Vigente ricadono all'interno della seguente zona urbanistica:

- Parte "Ambiti residenziali consolidati a bassa densità" – Art. 33 delle NTA – (Allegato A)





- Art. 33.13.1 Ambiti urbani di trasformazione convenzionati
- AUT/CV 25 ex ATR/RP 5 convenzionato in data 18.12.2008 Rep. 70641 Racc. 23104 registrato a Lonato il 22.12.2008 n. 4205 S1 Notaio Simonetta Palombo – Desenzano d/G
- Classe 3 - Sensibilità pesistica media
- Aree compatibili a trasformazioni con condizioni limitative – Livello 2

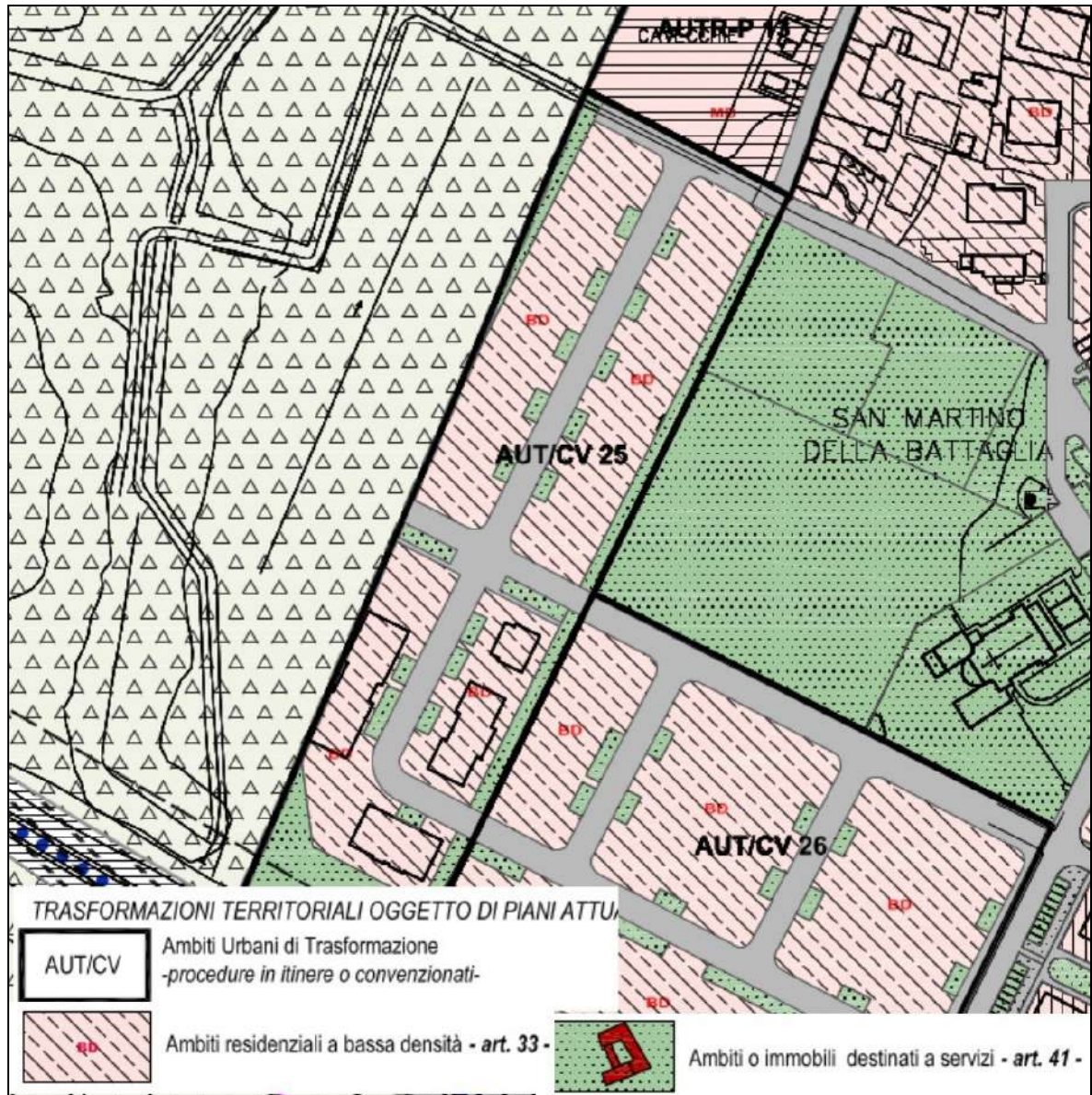


Fig.18: Estratto del PGT vigente – Piano delle Regole – tav. PR2 – Quadr. 15 -Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione

CONTESTO	ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	di cui max per. superficie opaca	di cui max per. superficie trasparente
- su strade pubbliche	2,20 mt	1,00 mt	2,20 mt
- su confini privati	2,40 mt	2,40 mt	2,40 mt

Fig.19: Estratto del PGT vigente – Piano delle Regole – N.T.A. Art. 33.10



		INDICE-Fatti salvi i comparti a volumetria definita	Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice	Incremento degli indici sotto indicati nei lotti saturi alla data di adozione del previgente PGT - .28/09/2011
Mc/mq	Indice territoriale			
Mc/mq	Indice fondiario	1.00	Si	10%
Mc/mq	Indice fondiario aggiunto al volume preesistente			
Mq/mq	Utilizzazione fondiaria			10%
Mq/mq	Rapporto di copertura	0,40		10%
%	Indice drenante	30%		
Mc	Volume predeterminato			
Mq	Utilizzazione predetermin.			
Mq	Copertura predeterminata			
<b>Tutela, conservazione e potenziamento del verde:</b> si veda art. 12 NTA				
<b>Altezza</b> (per gli edifici esistenti l'altezza deve essere calcolata come definito all'art. 19.1)	<b>Allineamenti</b>	<b>Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta (in caso di demolizione)</b>		
		<b>No</b>	<b>No</b>	

Fig.20: Estratto del PGT vigente – Piano delle Regole – N.T.A. Art. 33.5

Si evidenzia che nel Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 2.1**) è precisato che: “l'utilizzo della potenzialità volumetrica dei mappali sopra citati è soggetta alla verifica di eventuali asservimenti volumetrici dell'area stessa all'edificazione degli edifici circostanti”.

La Convenzione consente quindi il passaggio di volume da un lotto all'altro all'interno dell'ambito.

Riguardo ai lotti della presente perizia si precisa però che nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Conti Eligio in data 09/07/2009 Rep. 71898/25971 (**Allegato 4.1**) veniva specificato che sulle aree oggetto di compravendita identificate al Catasto Terreni – Foglio 52 – Mappali 252, 242, 235, 237, 240, 253 di superficie totale di 6.030mq, attualmente identificati con i mappali 252, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 310 di superficie totale di 6.030mq, “viene garantita per edilizia libera SLP mq 2.745 (duemilasettecentoquarantacinque) e volume mc 8.510 (ottomilacinquecentodieci)”.

Pertanto, teoricamente, ridistribuendo la SLP e la volumetria sopra indicate realizzabili sulle singole aree oggetto di compravendita come da atto sopra citato che coinvolgeva anche mappali attualmente non più di proprietà della Società “OMISSIS”, si otterrebbero per ciascuna determinati valori.

Tenuto conto però che sul mappale 310 con Permesso di Costruire del 28/10/2010 è stato realizzato un fabbricato residenziale per una volumetria complessiva di 860,22 mc e che il mappale 295 è stato ceduto con atto Notaio Pietro Barziza Rep. 57687/14314 senza indicazione specifica della capacità edificatoria attribuitagli; si deduce che la capacità edificatoria residua al netto di quella utilizzata per il mapp. 310, e di



quella utilizzabile dal mappale 295, ridistribuita sui soli 8 lotti di proprietà della "OMISSIS", è riportata nella tabella sottostante:

<b>CALCOLO SPL E VOLUMI REALIZZABILI</b>			
<b>Mappale</b>	<b>Superficie</b>	<b>SPL realizzabile</b>	<b>VOLUME realizzabile</b>
	(mq)	(mq)	(mc)
<b>LOTTO B1 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 289</b>			
Part. 289	633,00	289,25	896,72
<b>LOTTO B2 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 290</b>			
Part. 290	593,00	270,97	840,06
<b>LOTTO B3 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 291</b>			
Part. 291	593,00	270,97	840,06
<b>LOTTO B4 – TERRENO EDIFICABILE PART. 292</b>			
Part. 292	593,00	270,97	840,06
<b>LOTTO B5 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 293</b>			
Part. 293	593,00	270,97	840,06
<b>LOTTO B6 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 294-252</b>			
[1]	Part. 294	275,00	125,66
[2]	Part. 252	350,00	159,93
Totale		625,00	285,59
<b>LOTTO B7 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 296</b>			
Part. 296	590,00	269,60	835,81
<b>LOTTO B8 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 297</b>			
Part. 297	590,00	269,60	835,81

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche sono state consultati i seguenti atti dello strumento urbanistico vigente (**Allegato 2.2**):

- \_ Convenzione urbanistica del 18.12.2008 Notaio Simonetta Palombo Rep. 70641/23104;
- \_ Piano delle Regole – tav. PR2 – Quadr. 15 -Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate;



- \_ Piano delle Regole – N.T.A. – Art. 33.
- \_ DP 11 centro-sud - Sintesi delle vocazioni e dei limiti per le trasformazioni del territorio su base ortografica con sovrapposizione delle classi di sensibilità paesistica;

**Limitazioni urbanistiche**

I mappali in oggetto ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 14977/1939 (ora D. lgs. 42/2004 e s.m.i.)

Convenzione urbanistica:       Si    No                      Vincoli urbanistici:             Si    No  
 Vincoli ambientali:             Si    No                      Vincoli paesaggistici:         Si    No  
 Cessioni diritti edificatori:     Si    No

**Situazione relativa alle opere di urbanizzazione**

È stata indagata la situazione edilizia delle opere di urbanizzazione, necessarie all'agibilità di realizzandi fabbricati sulle aree in oggetto. I titoli autorizzativi esaminati sono di seguito riportati:

**1 – Progetto Lottizzazione ATR-RP del 05/02/2008 Prot. 4515 (Allegato 2.3)**

Tale pratica, presentata in data 05.02.2008 da parte della "OMISSIS" relativa al progetto di lottizzazione è stata approvata dal Consiglio Comunale in data 27.06.2008 n. 48.



Figura 21: Estratto Tav. 11 - Progetto lottizzazione ATR-RP 5 – Tavola riepilogativa delle zone ATR/RP5 e 6



## **2 – Autorizzazione Paesistica n. 6047 del 29/12/2008 P.E. 1206/2008 (Allegato 2.4)**

Tale pratica, presentata in data 11.12.2008 prot. 44787 da parte della "OMISSIS", è relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria del Comparto ATR/RP 5.

In merito a tale pratica la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio prescrive la realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

## **3 – Permesso di Costruire n. 14129 del 12/05/2009 P.E. 140/2009 (Allegato 2.5)**

Tale pratica, presentata in data 02.03.2009 prot. 6623 da parte della "OMISSIS", è relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse sovracomparto dei Piani di Lottizzazione ATR/RP 5, ATR/RP 6 e ATR/RP 5bis.

Tale pratica contiene tra l'altro:

- Preventivo di spesa per la realizzazione del corridoio verde connettivo est-ovest e del parco centrale con fascia di mitigazione;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Parere di congruità delle opere di urbanizzazione del 16.04.2009;
- Verbale di validazione del progetto esecutivo;
- Parere preventivo da parte della società Garda Uno spa riguardante i Piani di Lottizzazione ATR/RP 5 e ATR/RP 6; del 17.04.2009;

## **4 – Permesso di Costruire n. 14130 del 12/05/2009 P.E. 127/2009 (Allegato 2.6)**

Tale pratica, presentata in data 26.02.2009 prot. 6238 e successiva integrazione del 05.03.2009 prot. 7069 da parte della "OMISSIS", è relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria del Comparto ATR/RP 5. Il progetto delle opere di urbanizzazione si riferisce alla lottizzazione residenziale approvata definitivamente dal Consiglio Comunale in data 30.10.2008.

Tale pratica contiene tra l'altro:

- Comunicazione di Inizio Lavori prot. 15105 del 13.05.2009;
- Progetto dell'impianto elettrico di illuminazione pubblica;
- Parere di congruità delle opere di urbanizzazione ATR/RP 5 del 19.04.2009;
- Parere preventivo da parte della società Garda Uno spa riguardante i Piani di Lottizzazione ATR/RP 5 e ATR/RP 6; del 17.04.2009;
- Certificato di regolare esecuzione del 15.05.2012;
- Situazione finale relativa alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle opere del 21.03.2013.

## **5 – Permesso di Costruire n. 14324 del 01/09/2009 P.E. 621/09 (Allegato 2.7)**

Tale pratica, presentata in data 07.08.2009 prot. 26011 integrata in data 27.08.2009 con prot. 27954 da parte della "OMISSIS", è relativa alla realizzazione di un nuovo serbatoio di rilascio a servizio del civico



acquedotto con sovrastante struttura ricettiva pubblica rientrante nel progetto delle opere sovracomparto dei Piani di Lottizzazione ATR/RP 5, ATR/RP 6 e ATR/RP 5bis.

Tale pratica contiene tra l'altro:

- Comunicazione Inizio Lavori prot. 11522 del 08.04.2010;
- Parere favorevole da parte dell'ASL di Brescia in merito al nuovo serbatoio del 16.10.2009;
- Provvedimento di Autorizzazione Paesistica del 01.09.2009 n. 6248;
- Proroga dell'Autorizzazione paesistica del 06.02.2014 prot. 3873/6/3

#### **6 – Permesso di Costruire n. 17330 del 28/02/2014 P.E. 1012/2013 (Allegato 2.8)**

Tale pratica, presentata in data 20.11.2013 prot. 36650 è relativa al rinnovo del PdC 14129 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sovracomparto.

Tale pratica contiene tra l'altro:

- Collaudo parziale opere fuori comparto del 10.12.2012;
- Collaudo finale opere fuori comparto del 09.06.2016;
- Presa in carico delle opere di urbanizzazione comparto ATR/RP 5 – 5bis e 6 e del Serbatoio di rilascio San Martino;
- Comunicazione di Inizio Lavori prot. 6804 del 25.02.2015;

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente alle unità immobiliari oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

A conclusione dell'analisi della documentazione urbanistica e come confermato dal tecnico comunale si possono esprimere le seguenti considerazioni:

1- Le opere di urbanizzazione relative al comparto ex ATR/RP 5 sono completate come da certificato di regolare esecuzione e dal documento relativo alla situazione finale relativa alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle opere del 21.03.2013 (**Allegato 2.6**).

2- Le opere di urbanizzazione relative alle parti comuni ai comparti ex ATR/RP 5, ATR/RP 5 bis e ATR/RP 6, sono completate, come da nota del 9 giugno 2016 a firma dell'Ing. Peretti (**Allegato 2.8**), fatto salvo alcuni piccoli "interventi di rifinitura" "riguardanti il polo pubblico per servizi e attrezzature sportive" "che saranno completati a cura e spese dei lottizzanti del comparto ATR/RP 6". Ossia, in altre parole, che a riguardo non vi sono oneri pendenti a carico del comparto ex ATR/RP 5;

3- Per il calcolo della fidejussione e delle spese annue riguardanti la manutenzione del verde come da convenzione si dovrà fare riferimento al documento relativo alla situazione finale relativa alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione delle opere del 21.03.2013 (**Allegato 2.6**), tenendo conto della percentuale di tali spese spettanti al comparto ex ATR/RP 5 e tenendo conto dell'adeguamento secondo gli indici ISTAT.



## Confronto tra la Convenzione Urbanistica e il PGT

Da un confronto tra quanto espresso in Convenzione Urbanistica e nel Piano di Lottizzazione riguardo ai parcheggi esterni alle recinzioni dei singoli lotti e il PGT emerge che in quest'ultimo tali parcheggi siano assimilati agli standard e considerati pubblici.

Sulla base della documentazione urbanistica autorizzata e visionata e sentito l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che la schematizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici all'interno dei singoli lotti in oggetto è da ritenersi non corretta. Infatti, per i mappali in oggetto, essendo parte di una lottizzazione realizzata mediante convenzione (ad oggi ancora vigente), vigono le condizioni contrattuali indicate nell'atto e nei suoi allegati, quindi al contrario di quanto emerge dalle tavole del PGT e dal CDU tali parcheggi non sono standard e non sono pubblici.



Figura 22: Estratto Tav. 11 – Prog. Lottizz. ATR-RP 5

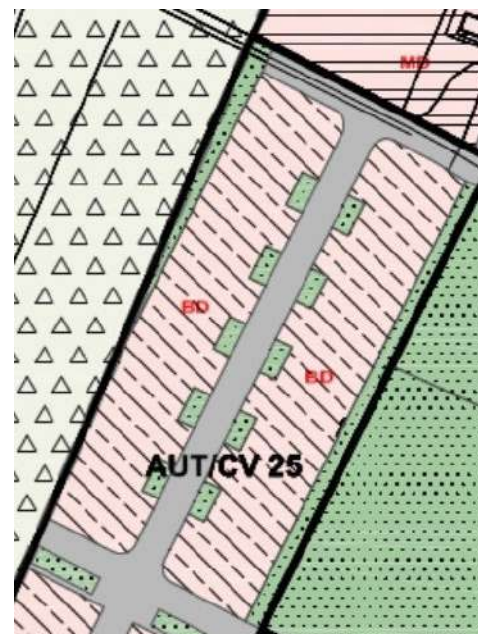


Fig.23: Estratto del PGT vigente - Tav. PR2



## Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n°1106, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara per l'unità immobiliare in oggetto:



1) Lotto B1 – Part. 289

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati

2) Lotto B2 – Part. 290

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati

3) Lotto B3 – Part. 291

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati

4) Lotto B4 – Part. 292

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati

5) Lotto B5 - Part. 293

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati

6) Lotto B6 – Part. 294/252

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati

7) Lotto B7 - Part. 296

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati

8) Lotto B8 - Part. 297

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati  
 la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile ai titoli abilitativi urbanistici citati





## **4. VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

### **Stato di possesso del bene alla data della valutazione**

Durante i sopralluoghi svolti dal sottoscritto presso gli immobili in oggetto è stato constatato e confermato dalla proprietà che gli immobili, risultano essere liberi e nella piena disponibilità della proprietà.

### **Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica**

Come evidenziato al precedente capitolo 3 l'unità immobiliare oggetto di perizia, non presenta alcuna situazione di irregolarità edilizio-urbanistica.

A carico della parte acquirente rimarrà inoltre la realizzazione del rilievo strumentale atto a definire i confini dei lotti e il frazionamento degli stessi nonché i costi del tracciamento e della realizzazione dei muri di recinzione dei lotti.

### **Vincoli connessi al carattere urbanistico, paesaggistico o ambientale**

Come evidenziato al precedente capitolo 3 le unità immobiliari oggetto di perizia, ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

### **Oneri derivanti da Convenzione Urbanistica**

In ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica regolante l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato "ATR/RP 5" di Rep. 70641/23104 Notaio Simonetta Palombo del 18.12.2008 (**Allegato 4.2**), i lottizzanti, tra cui la "OMISSIS", sono obbligati in solido alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tali opere sono state concluse come precedentemente indicato al paragrafo "situazione relativa alle opere di urbanizzazione". Si evidenzia tuttavia che rimangono in carico alla parte acquirente tutti gli obblighi derivanti dall'Art. 7 che specifica che:

...omissis...

"Sono a carico dei tre comparti:

a- le opere di urbanizzazione primaria specificatamente attinenti il proprio comparto, relative alle nuove strade di lottizzazione comprese di servizi e sottoservizi, i parcheggi pubblici e il verde pubblico primario interni al rispettivo comparto di lottizzazione;

b- la partecipazione alle opere di urbanizzazione primaria di interesse sovracomparto sottoelencate, in quota parte rispetto alla percentuale di area territoriale sul totale dei tre comparti:

- un corridoio verde connettivo, quale collegamento ambientale nord-sud...omissis...

- un polo pubblico per servizi e attrezzature sportive...omissis...

- un corridoio verde connettivo, quale collegamento ambientale ovest-est...omissis...

- un parco centrale ...omissis...

- una fascia di mitigazione infrastrutturale ... omissis...



*c- la ditta lottizzante si assume l'obbligo della manutenzione ordinaria del verde pubblico di cessione relativo al parco posto in fregio alla linea ferroviaria Milano-Venezia, con interventi programmati in modo che ne garantiscano la fruibilità e il decoro, ivi compresi sfalci, pulizia, ecc., prestando idonea garanzia fidejussoria di importo pari alla stima dei costi annuali determinati dal responsabile Ufficio Ecologia del Comune. A tale scopo, prima del collaudo finale delle opere e loro presa in carico da parte del Comune di Desenzano del Garda, la ditta lottizzante provvederà alla costituzione di un organismo condominiale per la gestione dell'impegno assunto. Tale obbligo dovrà essere trasferito ai successori ed aventi causa."*

In data 27.08.2012 con prot. 30103/04/08/05 l'Ufficio Ecologia del Comune di Desenzano ha quantificato l'onere della manutenzione ordinaria del verde pubblico di cessione relativo al parco posto in fregio alla linea ferroviaria Milano-Venezia di cui all'Art. 7 lettera c della sopracitata convenzione a carico dei tre comparti pari a € 5.360,80 annui oltre a IVA.

La partecipazione alle opere di urbanizzazione primaria di interesse sovracomparto è calcolata in quota parte rispetto alla percentuale di area territoriale sul totale dei tre comparti, al comparto ATR/RP 5 spetta il 27,70%.

Pertanto la spesa relativa alla manutenzione ordinaria a carico del solo comparto ATR/RP 5 per l'anno 2012 risulta pari a € 1.484,94. Tale importo dovrà essere aggiornato secondo indice Istat alla odierna.

Si evidenzia che i lottizzanti non hanno mai provveduto alla costituzione di un organismo condominiale, come richiesto dalla convenzione, per la gestione e ripartizione degli oneri sopra esposti e che ad oggi tali spese sono state momentaneamente prese in carico dall'Amministrazione Comunale in attesa che i lottizzanti ottemperino a quanto detto.

Tali obblighi rimarranno pertanto a carico della parte acquirente, per quanto di sua competenza.

### **Altri oneri**

Si evidenzia relativamente al lotto B6 la presenza di tubazioni di cui non è stato possibile accertare con certezza la proprietà. Rimarrà pertanto a carico della parte acquirente tale onere nonché l'eventuale onere per la rimozione/smaltimento di materiale edile (tubazioni) presenti sul lotto in oggetto.

Si stima che tale operazione avrà un costo di circa € 2.500 comprensivo di tasse di accesso alle discariche competenti. Tale importo verrà dunque decurtato dal valore dell'immobile.

Si evidenzia che tale costo verrà detratto al valore di stima dell'immobile come calcolato con la presente perizia ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

Tale importo di costo è infatti da ritenersi indicativo e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo in fase di studio esecutivo, non oggetto del presente incarico.



## **5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle risultanze derivanti da:

- Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale redatta dal Notaio Antonio Trotta in data 10.03.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia alla data del 14.02.2023, nell'ambito della Procedura esecutiva R.G. 168/2023 riunita alla R.G. 23/2023 Trib. Brescia; **(Allegato 3.1)**

- Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Elena Peperoni in data 12.04.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 11.04.2023, nell'ambito della Procedura esecutiva R.G. 168/2023 riunita alla R.G. 23/2023 Trib. Brescia **(Allegato 3.2)**

risulta che, in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

**\*\*\* Trascrizione NN 59867-59868/36357-36358 del 24/12/2008, convenzione urbanistica** stipulata con il Comune di Desenzano del Garda con atto in data 18.12.2008 nn. 70641/23104 di repertorio Notaio Simonetta Palombo. **(Allegato 4.2)**

**\*\*\* Iscrizione NN 30651/6647 del 15/07/2009, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito** concesso con atto ai rogiti del notaio Conti Eligio in data 09/07/2009 n.rep. 71899/25972 a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO (SO) C.F. 00053810149 (domicilio ipotecario Sondrio piazza Garibaldi)

contro "OMISSIS" importo capitale euro 4.000.000,00, importo totale euro 6.800.000,00 1 anni 6 mesi 1 giorni.

**\*\*\* Iscrizione NN 19412/3271 del 11/06/2015, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di piano di risanamento** concesso con atto ai rogiti del notaio Lera Enrico in data 08/06/2015 n.rep. 45475/12840 a favore FACTORIT S.P.A. Sede MILANO (MI) C.F. 04797080969 (domicilio ipotecario Brescia via B. Croce n. 22) contro "OMISSIS" importo totale euro 6.800.000,00 1 anni 6 mesi 1 giorni.

**\*\*\* Iscrizione NN 34784/6080 del 31/07/2019, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** concesso con atto del Tribunale di Brescia in data 16/07/2019 rep. n. 3564/2019 a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI Sede MILANO (MI) C.F. 09722490969 (domicilio ipotecario presso avv. Andrea Mina via Solferino 51, Brescia) contro "OMISSIS" importo capitale euro 166.897,71, importo totale euro 166.897,71.



**\*\*\* Iscrizione NN 888/142 del 17/01/2022, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ingunzione Fiscale ex R.D.-639-1910 concesso con atto di Fraternità Sistemi IS SCS sede Brescia in data 10/10/2018 rep.n. 13798 a favore di FRATERNITA' SISTEMI IS SCS Sede BRESCIA (BS) C.F. 02383950983 (domicilio eletto in via Cefalonia n. 49 Brescia) contro "OMISSIS" importo capitale euro 23.241,70, importo totale euro 46.483,40.

**\*\*\* Trascrizione NN 1416/944 del 17/01/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia con sede in Brescia (BS) in data 09/01/2023 rep. n. 11517 a favore di AURELIA SPV S.R.L. sede ROMA (RM) C.F. 15502861006 (domicilio ipotecario presso avv. Andrea Mina via Solferino 51, Brescia) contro "OMISSIS".

**\*\*\* Trascrizione NN 15484/10677 del 07/04/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** notificato da Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Brescia con sede in Brescia (BS) in data 22/03/2023 rep. n. 2379 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede SONDRIO (SO) C.F. 00053810149 contro "OMISSIS".

È stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 04.04.2024 da cui non risultano ulteriori gravami sul mappale oggetto di pignoramento. (Allegato 3.3)



## **6. ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della valutazione**

Il valore di stima dipende dallo 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.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del “**più probabile valore di mercato**” dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del “**più probabile valore di mercato ridotto**” ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

### **Assunzioni e condizioni limitative**

La presente relazione di stima si basa sulle verifiche di conformità eseguite e sui dati reperiti presso gli uffici pubblici a garanzia di veridicità ed affidabilità dei dati considerati.

Quanto alle verifiche di conformità urbanistica si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base del sopralluogo eseguito dal sottoscritto in data 27.06.2023 nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale.

Quanto alle verifiche di conformità catastale si evidenzia che sono state eseguite con riferimento alle visure catastali ultime in atti nonché con riferimento alla documentazione catastale in banca dati.

Quanto alle verifiche circa la titolarità dei beni si evidenzia che state eseguite con riferimento alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-catastale redatta dal Notaio Antonio Trotta in data 10.03.2023 sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 14.02.2023 redatta nell'ambito della Procedura esecutiva (**Allegato 3.1**) nonché con riferimento al Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Elena Peperoni in data 12.04.2023 (**Allegato 3.2**) e alle ispezioni ipotecarie di aggiornamento alla data del 04.04.2024 eseguite dal sottoscritto (**Allegato 3.3**).

La presente valutazione si basa inoltre sulla consistenza dei lotti così come indicato nelle visure catastali. La volumetria assegnata a ciascun lotto è stata attribuita su base proporzionale partendo dalla volumetria complessiva indicata nell'atto di provenienza redatto dal Notaio E. Conti in data 09/07/2009 Rep. 71898/25971 come dettagliato nei paragrafi precedenti (**Allegato 4.1**).

La valutazione dell'effettiva corrispondenza tra le superfici reali e le superfici catastali è a carico dell'acquirente.



## **Analisi mercato locale**

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione del bene richiesta, ovvero a febbraio 2024.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche quali i Listini dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, redatti da ProBrixia, agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia;
- Anche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- Pubblicazioni del Borsino Immobiliare;
- Compravendite di immobili simili per caratteristiche di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori medi di vendita:

- Area edificabile valore min. 350,00 €/mq di superficie fondiaria
- Area edificabile valore max. 650,00 €/mq di superficie fondiaria

## **Criterio di stima adottato**

Il criterio di stima utilizzato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'immobile da valutare è confrontato con immobili presi a confronto simili per caratteristiche di destinazione, di posizione e oggetto di compravendita sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

## **Verifica del migliore e più conveniente uso**

L'attuale destinazione d'uso residenziale determina per l'area in oggetto un valore di mercato che rappresenta il massimo valore tra il valore nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.



## **7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA**

### **Valore di stima base**

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia degli immobili oggetto di perizia (aree edificabili), della dimensione, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica delle aree e delle relative potenzialità edificatorie, dello stato di avanzamento dei lavori di urbanizzazione, degli oneri gravanti sul bene inerenti la manutenzione ordinaria delle aree a verde pubblico che rimarranno a carico della parte acquirente così come evidenziato al capitolo 4, è possibile attribuire all'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato (**Allegato 6**):

- Area edificabile                      460,00 € / mq di superficie fondiaria  
corrispondenti a circa              325,00 €/mc

#### **1) Lotto B1 – Part. 289**

Superficie fondiaria:                      633,00 mq  
SPL realizzabile sull'area:              289,25 mq  
Volume realizzabile sull'area:              896,72 mc  
Valore di libero mercato unitario:              460,00 €/mq di superficie fondiaria  
Valore di mercato complessivo:  $460,00 \text{ €/mq} \times 633,00 \text{ mq} =$               € 291.180,00

#### **2) Lotto B2 – Part. 290**

Superficie fondiaria:                      593,00 mq  
SPL realizzabile sull'area:              270,97 mq  
Volume realizzabile sull'area:              840,06 mc  
Valore di libero mercato unitario:              460,00 €/mq di superficie fondiaria  
Valore di mercato complessivo:  $460,00 \text{ €/mq} \times 593,00 \text{ mq} =$               € 272.780,00

#### **3) Lotto B3 – Part. 291**

Superficie fondiaria:                      593,00 mq  
SPL realizzabile sull'area:              270,97 mq  
Volume realizzabile sull'area:              840,06 mc  
Valore di libero mercato unitario:              460,00 €/mq di superficie fondiaria  
Valore di mercato complessivo:  $460,00 \text{ €/mq} \times 593,00 \text{ mq} =$               € 272.780,00

#### **4) Lotto B4 – Part. 292**

Superficie fondiaria:                      593,00 mq



SPL realizzabile sull'area:	270,97 mq
Volume realizzabile sull'area:	840,06 mc
Valore di libero mercato unitario:	460,00 €/mq di superficie fondiaria
Valore di mercato complessivo: $460,00 \text{ €/mq} \times 593,00 \text{ mq} =$	€ 272.780,00

**5) Lotto B5 - Part. 293**

Superficie fondiaria:	593,00 mq
SPL realizzabile sull'area:	270,97 mq
Volume realizzabile sull'area:	840,06 mc
Valore di libero mercato unitario:	460,00 €/mq di superficie fondiaria
Valore di mercato complessivo: $460,00 \text{ €/mq} \times 593,00 \text{ mq} =$	€ 272.780,00

**6) Lotto B6 - Part. 294-252**

Superficie fondiaria:	625,00 mq
SPL realizzabile sull'area:	285,59 mq
Volume realizzabile sull'area:	885,39 mc
Valore di libero mercato unitario:	460,00 €/mq di superficie fondiaria
Valore di mercato complessivo: $460,00 \text{ €/mq} \times 625,00 \text{ mq} =$	€ 287.500,00

**7) Lotto B7 - Part. 296**

Superficie fondiaria:	590,00 mq
SPL realizzabile sull'area:	269,60 mq
Volume realizzabile sull'area:	835,81 mc
Valore di libero mercato unitario:	460,00 €/mq di superficie fondiaria
Valore di mercato complessivo: $460,00 \text{ €/mq} \times 590,00 \text{ mq} =$	€ 271.400,00

**8) Lotto B5 - Part. 297**

Superficie fondiaria:	590,00 mq
SPL realizzabile sull'area:	269,60 mq
Volume realizzabile sull'area:	835,81 mc
Valore di libero mercato unitario:	460,00 €/mq di superficie fondiaria
Valore di mercato complessivo: $460,00 \text{ €/mq} \times 590,00 \text{ mq} =$	€ 271.400,00

Si ottengono pertanto ii seguenti valori commerciali:





<b>CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO</b>					
<b>Descrizione</b>	<b>Area</b>	<b>Rapporto Mercantile</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore di mercato</b>
	(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
<b>LOTTO B1 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 289</b>					
Terreno edificabile	633,00	100%	633,00	460,00	291.180,00
<b>Sommano €</b>					<b>291.180,00</b>
<b>LOTTO B2 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 290</b>					
Terreno edificabile	593,00	100%	593,00	460,00	272.780,00
<b>Sommano €</b>					<b>272.780,00</b>
<b>LOTTO B3 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 291</b>					
Terreno edificabile	593,00	100%	593,00	460,00	272.780,00
<b>Sommano €</b>					<b>272.780,00</b>
<b>LOTTO B4 – TERRENO EDIFICABILE PART. 292</b>					
Terreno edificabile	593,00	100%	593,00	460,00	272.780,00
<b>Sommano €</b>					<b>272.780,00</b>
<b>LOTTO B5 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 293</b>					
Terreno edificabile	593,00	100%	593,00	460,00	272.780,00
<b>Sommano €</b>					<b>272.780,00</b>
<b>LOTTO B6 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 294-252</b>					
[1] Terreno edificabile	275,00	100%	275,00	460,00	126.500,00
[2] Terreno edificabile	350,00	100%	350,00	460,00	161.000,00
<b>Sommano €</b>					<b>287.500,00</b>
<b>LOTTO B7 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 296</b>					
Terreno edificabile	590,00	100%	590,00	460,00	271.400,00
<b>Sommano €</b>					<b>271.400,00</b>
<b>LOTTO B8 – TERRENO EDIFICABILE - PART. 297</b>					
Terreno edificabile	590,00	100%	590,00	460,00	271.400,00
<b>Sommano €</b>					<b>271.400,00</b>

**Valore di stima ridotto**

Relativamente al solo Lotto B6, si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopraesposto un importo pari ad € 2.500,00 iva esclusa per opere necessarie alla rimozione del materiale giacente sull'area.



Pertanto, tenuto conto, come precisato nei precedenti capitoli, della variabilità dei dati stereometrici, il valore ridotto e arrotondato è da considerarsi “valore a corpo” per il singolo lotto e non modificabile.  
Una eventuale variazione delle superfici e/o della capacità edificatoria in aumento o in diminuzione, conseguente ad una eventuale differenza tra la superficie reale e la superficie catastale, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia.

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO “A CORPO” **LOTTO B1**  
**€ 290.000,00** (diconsi euro duecentonovantamila/00)

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO “A CORPO” **LOTTO B2**  
**€ 270.000,00** (diconsi euro duecentosettantamila/00)

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO “A CORPO” **LOTTO B3**  
**€ 270.000,00** (diconsi euro duecentosettantamila/00)

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO “A CORPO” **LOTTO B4**  
**€ 270.000,00** (diconsi euro duecentosettantamila/00)

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO “A CORPO” **LOTTO B5**  
**€ 270.000,00** (diconsi euro duecentosettantamila/00)

VALORE DI MERCATO RIDOTTO “A CORPO” **LOTTO B6**  
**€ 285.000,00** (diconsi euro duecentottantacinquemila/00)

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO “A CORPO” **LOTTO B7**  
**€ 270.000,00** (diconsi euro duecentosettantamila/00)

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO “A CORPO” **LOTTO B8**  
**€ 270.000,00** (diconsi euro duecentosettantamila/00)

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**  
**LOTTI AREE EDIFICABILI B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8**

**€ 2.195.000,00**

(diconsi euro duemilionicentonovantacinquemila/00)



## Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 1106, con la presente, dichiara:

- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento o in conflitto di interesse e di non aver alcun interesse verso il bene;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

San Zeno Naviglio (BS),

Lì 05.04.2024

In fede, Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani

(documento firmato digitalmente)

