



Esperto incaricato

**Dott. Ing. Luisa Massenti**

Via XX Settembre n° 21 – Rezzato (BS)

CF MSS LSU 73H69 B157W

Tel 030/2791070 - 3385656252

Fax 030/2791070

Mail lu.massenti@gmail.com

Pec luisa.massenti@ingpec.eu

Iscritta all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 3295



**Date**

Nomina dell'esperto: 31/05/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento telematico: 21/06/2023

Udienza indicata in sede di Giuramento: 05/10/2023

Prima richiesta di proroga autorizzata: 04/09/2023

Seconda richiesta di proroga autorizzata: 15/12/2023

Terza richiesta di proroga autorizzata: 05/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione : 19/04/2024

Data Prossima Udienza: 21/05/2024

**PREMESSA**

**La scrivente attesta di aver eseguito numerosi sopralluoghi presso il compendio immobiliare alla presenza del Custode Avv. Salvini, avendo effettuato corposa attività tecnica a supporto della procedura alla luce di tutte le problematiche riscontrate e dettagliatamente relazionate nella presente perizia.**



## RISPOSTE AL QUESITO

- A -

### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

**1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.”**

La documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma c.p.c. in atti è completa, ma la scrivente ha rilevato alcune mancanze nel certificato notarile prodotto dalla parte procedente. La scrivente ha informato nel corso delle operazioni peritali la parte procedente che, si è data disponibile a far integrare la certificazione notarile se, durante la prossima udienza, il Giudice Delegato lo riterrà necessario (vedasi allegato n° 38). La scrivente, comunque, rimanda alla lettura della presente perizia, Capitolo D, in cui si è relazionato in merito alla ricostruzione ipotecaria relativa al compendio immobiliare.

**2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).”**

La debitrice è identificata nella società [REDACTED]” con sede a [REDACTED], c.f. e P.Iva [REDACTED], che è proprietaria del compendio immobiliare sito nel Comune di Soiano del Lago (BS) oggetto di esecuzione **per la quota del 100% di piena proprietà.**

Come si evince dalla lettura della relazione ipotecaria a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco aggiornata alla data del 14/04/2023,

- la particella catastale mappale **5833** del Fg. 6 su cui è stato edificato l'immobile (albergo) oggetto di procedura esecutiva, deriva dal frazionamento della particella originaria 63 (ex 63/a) avente un'estensione di mq 9870 acquistato con l'atto sopra citato dal legale rappresentante [REDACTED];
- la particella catastale, mappale **5770** del Fg. 6 (cabina elettrica) deriva anch'essa dal frazionamento dell'originario mappale 63 (ex 63/a);
- la particella catastale mappale **5655** del Fg 6 (terreno) deriva anch'essa dal frazionamento dell'originario mappale 63 (ex 63/a);
- la particella catastale mappale **5769** del Fg 6 (terreno) deriva anch'essa dal frazionamento dell'originario mappale 63 (ex 63/a);



Il mappale 63 (ex mappale 63/a) è stato acquisito dal Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto a firma del Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] in data 09/04/1981 (vedasi allegato n° 1).

Successivamente, il Sig. [REDACTED], con atto del 15/07/1991 Notaio [REDACTED] rep. 28503 racc. 10608, in occasione della costituzione di società a responsabilità limitata, ha trasferito il terreno (NCTR Fg. 9 mappale 63 Ha 0.98.70) su cui successivamente è stato edificato il compendio oggetto di procedura esecutiva, alla società [REDACTED] (vedasi allegato n° 2).

La società esecutata [REDACTED] di [REDACTED] è invece divenuta proprietaria dei beni oggetto della presente procedura con atto di trasformazione di società: da società a responsabilità limitata a società in accomandata semplice, rogato dal Notaio [REDACTED] il 11/12/1995, rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] (vedasi allegato n° 3).

Successivamente sono stati redatti altri atti notarili riguardanti il trasferimento della sede della società: nel 2020 (Atto Notaio [REDACTED] del 22/10/2020 rep. [REDACTED] – vedasi allegato n° 4) da Soiano del Lago (BS) a Milano e, nel 2022 (Atto Notaio [REDACTED] del 05/04/2022 rep. [REDACTED] – vedasi allegato n° 5), da Milano a Soiano del Lago (BS), attuale sede societaria.

**3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.***

La scrivente ha acquisito copia della visura camerale storica della società esecutata (vedasi allegato n° 6).

**- B -**

***Identificazione e descrizione dei beni***

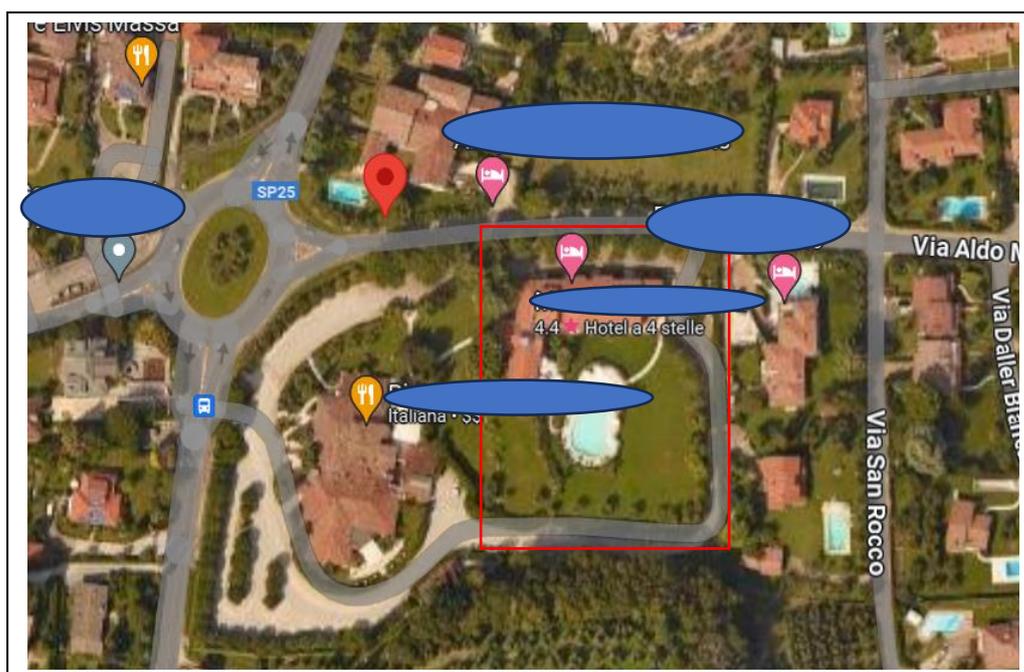
**1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.***



I beni oggetto di perizia in capo all'esecutata per la **quota del 100%** sono ubicati nel Comune di Soiano del Lago (BS) e sono catastalmente così identificati:

- A) Via Aldo Moro n. 1 Piano S1-T-1-2: **Sez. NCT - Foglio 6 mappale 5833** categoria D/2, rendita € 45.407,00: che rappresenta un immobile ad uso albergo con piscina ubicata nella corte pertinenziale;
- B) Via Aldo Moro n° 1 Piano T: **Sez. NCT - Foglio 6 mappale 5770** categoria D/1, rendita € 66,00: che rappresenta una cabina elettrica;
- C) **SEZ. CT – Fg 6 mappale 5655**, qualità seminativo arbor., superficie 600 mq, classe 2, reddito dominicale € 2,94, reddito agrario € 1,55: che rappresenta una parte della corte a verde esclusivo dell'albergo (attualmente indivisa con il mappale confinante di pertinenza del ristorante estraneo al contenzioso);
- D) **SEZ. CT – Fg 6 mappale 5769**, qualità seminativo arbor., superficie 4554 mq, classe 2, Reddito dominicale € 22,34, reddito agrario € 11,76: che rappresenta la restante parte della corte e verde esclusivo dell'albergo.

Si allega alla presente copia della planimetria catastale del mappale n° 5833 (vedasi allegato n° 7), copia della visura storica per immobile del mappale n° 5833 (vedasi allegato n° 8), copia della planimetria catastale del mappale n° 5770 (vedasi allegato n° 9), copia della visura storica per immobile del mappale n° 5770 (vedasi allegato n° 10), copia della visura storica del mappale 5655 (vedasi allegato n° 11), copia della visura storica del mappale 5769 (vedasi allegato n° 12).



Fotografia aerea tratta da Google Earth



### Confini:

I confini dei mappali **5833-5770-5655-5769** del foglio 6 in corpo unico desunti dalla mappa di C.T. risultano

**A nord:** via Aldo Moro;

**A Est:** mappali 2403 e 5740 del foglio 6 di C.T.

**A Sud:** mappali 2798 e 69 del foglio 6 di C.T.

**A Ovest:** mappale 2630 del foglio 6 di C.T.

**3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a-d immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.***

La scrivente ha acquisito copia dell'estratto mappa del Fg. 6 del Comune di Soiano del Lago in cui sono stati evidenziati i beni oggetto di esecuzione (vedasi allegato n° 13) e copia del CDU prot. 4777 del 05/10/2023 rilasciato dal Comune di Soiano del Lago (vedasi allegato n° 14) in cui è stato attestato che: *“nel vigente PGT, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 24/11/2011 i mappali 5655-5769-5833 di cui al fg. 6 è classificato come “Ambiti per attività turistico alberghiere” normato dall'art. 40 delle NTA del PGT. L'area è sottoposta ai seguenti vincoli: Paesaggistico, in forza del DM 24/03/1976”.*

### **Identificazione pregressa dei beni**

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato*



*dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Trattasi di una struttura alberghiera costituita da due blocchi di fabbrica adiacenti tra di loro identificati negli elaborati grafici di progetto come Corpo A e Corpo B (i corpi C e C1 erano stati autorizzati urbanisticamente, ma non sono mai stati realizzati).

Il corpo A contiene al piano terra: la hall, una piccola cucina, un locale tecnico e lo spazio destinato alle colazioni; al piano seminterrato: la zona benessere risulta composta da: uno spazio di ricevimento, spogliatoi maschili e femminili, piscina coperta, locali tecnici, locali per massaggi, locale manicure-pedicure, solarium. Sempre collegato al piano seminterrato, ma con un livello leggermente ribassato, si trova la zona Wellness con saune, bagno turco e locali relax.

Il corpo B contiene le camere distribuite su due piani fuori terra ed in parte su tre piani fuori terra. Il piano interrato è dotato, oltre che di locali tecnici per gli impianti, anche di un ampio spazio autorimessa composto da 17 posti auto e spazio di manovra.

Nell'area esterna è presente una piscina con zona solarium in uso esclusivo del complesso alberghiero.

### **Dall'analisi delle planimetrie e dai documenti catastali,**

si deduce che gli immobili oggetto di perizia, sono intestati in ragione della **quota del 100%** alla società esecutata e sono costituiti da:

#### **A) Mappale 5833:**

piano seminterrato: piscina coperta, spogliatoi e servizi igienici, area centro estetico-sauna- bagno turco, centrale termica, locale macchine, parcheggi coperti e ripostigli, scivolo carraio, scivolo pedonale per accesso al giardino;

piano terra: hall-reception, ufficio e wc, scala interna di accesso al piano seminterrato, n° 8 unità ricettive con antistante porticato, accesso al giardino esterno;

piano primo: n° 8 unità ricettive con antistante porticato con accessi da scale esterne;



piano secondo: n°3 unità ricettive con accessi da scale esterne e locali di pertinenza collegate internamente a due unità del piano primo.

corte esclusiva esterna con posti auto e piscina: tale area, di fatto, risulta non fisicamente divisa dal mappale 2630 (ristorante con ampio giardino esclusivo) estraneo al presente procedimento esecutivo. Per comprendere l'esatto confine tra le due proprietà, la scrivente, tramite l'intervento del custode, ha ottenuto l'autorizzazione a far definire il confine da un esperto topografo mediante il posizionamento di picchetti, come si relazionerà nel proseguo della perizia.

**B) Mappale 5770:**

piano terra: cabina elettrica con piccola corte esclusiva per l'accesso.

**C) Mappale 5655:** corte tenuta a verde esclusivo a pertinenza della struttura ricettiva alberghiera, di fatto collegata a quella di pertinenza del ristorante ubicato al mappale 2630 estraneo al presente procedimento esecutivo. Per comprendere l'esatto confine tra le due proprietà, tramite l'intervento del custode, si è ottenuta dal Giudice Delegato l'autorizzazione a far definire il confine da esperto topografo mediante il posizionamento di picchetti, come si relazionerà nel proseguo della perizia.

**D) Mappale 5769:** corte tenuta a verde esclusivo della struttura ricettiva alberghiera.

**A) Mappale 5833**

**Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente con n° 3 sopralluoghi  
alla presenza dell'ausiliario del custode giudiziario nominato e dell'inquilino**

*si è riscontrato che:*

L'immobile oggetto di esecuzione identificato al mappale 5833 risulta **parzialmente non corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale** relativamente alle destinazioni d'uso di alcuni locali / diversa distribuzione interna.

In particolare, si evidenziano le seguenti difformità:

- piano seminterrato: i due locali con destinazione solarium attualmente sono dei magazzini; non è presente il locale a forma trapezoidale posto a fianco della scala che conduce all'atrio (zona piscina coperta); le due docce zona piscina coperta sono state rimosse; nella centrale termica a fianco della piscina coperta c'è una tramezza; non esiste la scaletta che dal locale macchine a fianco della piscina coperta conduce alla corte pertinenziale esterna; i due locali con destinazione "lavanderia" sono attualmente due magazzini; l'apertura della centrale termica verso la zona parcheggio è stata chiusa;



- piano terra: il locale ad uso ufficio attualmente è una cucina; il wc adiacente all'ufficio è diventato uno spogliatoio; il locale adiacente, senza specifica destinazione, è diventato un wc ed il locale ad esso adiacente attualmente è una locale tecnico - impianti; in tutte le zone alloggio non è presente la cucina, ma sono solo locali ad uso soggiorno; in due alloggi ci sono due piccoli muretti non indicati nella planimetria; non è stata rappresentata in planimetria l'ampia terrazza del piano terra che è costituita dalla soletta di copertura della piscina interna ubicata nel piano seminterrato;
- piano secondo: in tutte le zone destinate ad alloggio non è presente la cucina, ma ci sono solo locali ad uso soggiorno; i due locali indicati come "guardaroba" in realtà sono utilizzati come camere con due letti singoli (anche se non ci sono le altezze per tale utilizzo); le due aperture di accesso ai due locali indicati come "sottotetto non accessibile" sono state completamente chiuse.
- corte esterna: Per comprendere l'esatto confine tra le due proprietà catastalmente identificate al mappale 2630 (estraneo al procedimento esecutivo) ed al mappale 5833 e mappale 5655 attualmente indivisi a livello di corti esterne, è stata ottenuta l'autorizzazione a far definire il confine da esperto topografo mediante il posizionamento di picchetti.

L'ausiliario topografo ha posizionato i picchetti all'esito del rilievo strumentale sovrapponendo le risultanze al frazionamento originario del mappale 63, allegato all'atto di acquisto del 1977 relativo al terreno del ristorante da parte del Sig. [REDACTED] (vedasi allegato n° 15).

Da quanto emerso, si è potuto constatare che l'ingresso principale alla struttura oggetto di procedura esecutiva, attualmente utilizzata sia dal Ristorante (estraneo al procedimento ed attualmente non utilizzato) che dall'Hotel, salvo diverso accordo con la proprietà del ristorante, non potrà più essere utilizzato dall'Hotel in quanto ricadente sul mappale 2630, di proprietà di terzi. Anche alcuni vialetti di collegamento tra l'hotel ed il ristorante andranno eliminati, così come dovrà essere chiuso il passaggio carrabile (strada sterrata) posto a sud che attualmente collega le due strutture. Si è poi riscontata la presenza di baracche abusive poste al limite marginale del lotto dell'Hotel a confine con il mappale 69 di proprietà di terzi. Una delle strutture abusive, benchè parzialmente posizionata sul terreno dell'Hotel, in realtà contiene macchinari relativi al ristorante che, quindi, andranno rimossi prima di procedere con la demolizione.



In data 23/02/2024 sono stati posizionati i picchetti di confine dall'ausiliario topografo Geom. [REDACTED] alla presenza della scrivente, del custode giudiziario Avv. Scalvini, del nuovo affittuario dell'Hotel ([REDACTED]) e dell'esecutato assistito dall'Avv. Bortolotti.

In tale occasione il custode ha redatto un verbale in cui è stato preso atto del posizionamento dei picchetti. La parte esecutata ha ottenuto un periodo di 30 giorni per presentare eventuali osservazioni al custode in relazione alla posizione dei picchetti eseguita dal Geom. [REDACTED] (vedasi allegato n° 16).

In data 22/03/2024 la parte esecutata ha comunicato che non ci sono osservazioni relative al posizionamento dei picchetti eseguito dall'ausiliario topografo (vedasi allegato n° 39).

All'esito del posizionamento dei picchetti, si evince che la struttura ricettiva oggetto di esecuzione immobiliare, quindi, potrà utilizzare solo il cancello carraio realizzato sul mappale 5833 posto in lato est (a confine con la cabina elettrica di cui al mappale 5770, salvo diversi accordi con la proprietà del ristorante) da cui si potrà accedere sia ai posti auto esterni che a quelli coperti ubicati al piano seminterrato della struttura alberghiera. L'aggiudicatario del compendio dovrà prendere accordi con la proprietà del ristorante per la suddivisione materiale dei due compendi immobiliari, compresa la rimozione dei vialetti pedonali di collegamento nel parco a verde e della strada sterrata posta a sud dei lotti.

Le finiture attuali dell'Hotel sono da considerarsi conformi alla vetustà dell'immobile e sono classificabili come discrete/buone: pavimento in marmi/piastrelle a seconda delle zone, bagni parzialmente rivestiti con piastrelle in tono, murature della sala consumazione / hall / reception ultimate con marmorino/stucco veneziano di più recente formazione.

Il giardino, ad eccezione dei percorsi di collegamento e degli spazi circostanti la piscina, è mantenuto a prato con cipressi, carpini, frassini, olmi, querce ed arbusti vari nella zona perimetrale. La piscina esterna è circondata da area pavimentata per solarium con lettini per gli ospiti.

La struttura che ospita la hall è costituita da una copertura a capriate di legno poggianti su massicci pilastri intonacati con soprastante capitello in pietra interamente chiusa da grandi vetrate, mentre una piccola parte è rimasta aperta ad uso portico per l'accoglimento al coperto degli ospiti. Dalla hall si può accedere all'ampia terrazza dotata di tavolini per gli ospiti con vista sulla piscina e sul parco a verde.



Al piano seminterrato è ubicata un'ampia piscina coperta con zona relax ed i locali destinati alla spa.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

I locali sono dotati di aria condizionata centralizzata.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

L'attuale affittuario della struttura sta eseguendo interventi di manutenzione nella struttura ed ha dato incarico a ditte specializzate di effettuare la corretta manutenzione degli impianti e di ottenere le certificazioni di conformità necessarie anche per l'ottenimento del Certificato di Prevenzioni Incendi che attualmente risulta scaduto per la struttura. Alla data odierna non sono stati consegnati nuovi certificati che potranno eventualmente essere successivamente acquisiti dal custode giudiziario nel proseguo dell'iter della procedura.

Come relazionato in precedenza si è riscontrata la presenza di baracche / strutture poste a confine con il mappale 69 di proprietà di terzi che andranno demolite.

Per una maggiore visione delle finiture del compendio immobiliare si rimanda alla relazione fotografica allegata alla presente perizia.

Durante l'attività peritale si è appurata l'esistenza all'interno della proprietà di un pozzo autorizzato da Regione Lombardia con Concessione ad uso antincendio/ irriguo rilasciata con Decreto D.G. n. 22190/1326 del 19/11/2002 all'utenza identificata con BS 0181961990, intestata al Sig. ██████████.

La scrivente ha richiesto all'Ufficio Acque della Provincia di Brescia notizie circa la regolarità del pozzo all'attualità (vedasi allegato n° 40). L'ufficio preposto da relazionato che: *“L'ubicazione corrispondente è quella identificata al Foglio 6 Mappale 5769 del Comune di Soiano del Lago, come si evince dalle planimetrie agli atti e visura catastale dell'immobile (nella pratica n° 5344 autorizzata il Mappale 63 è indicato erroneamente al Fig. 2 anziché al Fig. 9). In riferimento al decreto sopra richiamato, si precisa che il D.D.G. n. 22190/1326 del 19/11/2002 aveva una durata di 10 anni ed è perciò scaduto nel 2012. Da un controllo effettuato non risulta agli atti alcuna istanza di rinnovo a nome del Sig. ██████████ per il pozzo identificato con ID BS 0181961990. Si precisa inoltre che, agli atti dello scrivente ufficio, non risulta la presenza di pozzi ad uso domestico sui mappali interessati”* (vedasi allegato n° 41).



- C -

### Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)."*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito."*

In data 28/11/2023 il Giudice Delegato del Tribunale di Brescia, Dott. Stefano Franchioni, ha autorizzato il Custode Giudiziario Avv. Luciano Scalvini a sottoscrivere un contratto di locazione con [REDACTED] per l'esercizio dell'attività alberghiera.

In data 10/12/2023, è stato sottoscritto il contratto di locazione con la predetta società per l'esclusivo uso turistico alberghiero, registrato a Brescia n° 201 serie 3T del 05/01/2024 per un canone annuo pari a € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila), ovvero in rate mensili pari a € 6.250,00/cad. La durata del contratto attualmente è fissata a 36 mesi.

**Nel contratto sono state indicati numerosi ed importanti patti e condizioni a cui si rimanda per presa visione** (vedasi allegato n° 17). Si allega alla presente anche copia della registrazione del contratto (vedasi allegato n° 18).

La scrivente segnala altresì che la cabina elettrica catastalmente identificata come mappale 5770 è gestita da Enel ai sensi dell'atto notarile sottoscritto, come si relazionerà nel proseguo della perizia.

- 3) *Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode*



*giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

E' parere della scrivente, viste le attuali condizioni del compendio immobiliare attualmente privo di CPI e di aggiornata conformità degli impianti, che il valore locativo sia congruo in relazione al canone stabilito nel contratto di locazione in essere, ovvero pari a €/mese 6.250,00 (ovvero € 75.000/anno), stante le opere da eseguire.

Nel contratto di locazione è stata allegata anche copia dell'APE da cui si evince che l'immobile attualmente è classificato in Classe C (vedasi allegato n° 19).

Si ritiene che, una volta ottenuti tutti i documenti e le certificazioni attualmente mancanti, eseguite le manutenzioni indicate nel contratto di locazione, stante la limitata capienza di ospiti della struttura (n° 19 camere), la mancanza del ristorante, l'accessibilità alla hall ed alla spa solo dall'esterno della struttura, il canone di locazione possa essere aumentato fino a € 100.000,00/anno.

**- D -**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

*1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo: - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; - sequestri penali ed amministrativi; - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla*



*affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”*

Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile, catastale ed ipotecaria ventennale aggiornata alla data del 14/04/2023), integrata dalla scrivente con ispezione ipotecaria alla data del 13/03/2024, si riscontrano le seguenti formalità che gravano sui beni oggetto di esecuzione:

- a-** TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2006 - Registro Generale 33175 Registro Particolare 19511 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 68866/21732 del 13/06/2006 Costituzione di Vincolo di Destinazione turistico-alberghiera-ricettiva per tutta la durata del finanziamento concesso dal Banco di Brescia San Paolo Cab società' per azioni in data 13 giugno 2006 e, comunque, per una durata minima non inferiore ad anni 10 per immobili siti in Soiano del Lago (BS) Fg 9 mappale 5654- mappale soppresso che poi è stato unito nell'attuale 5833 (area di sedime del complesso in esame)
- b-** ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2006 - Registro Generale 33176 Registro Particolare 7339 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 68866/21732 del 13/06/2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB Società per azioni per immobili siti in Soiano del Lago (BS) a cui sono correlati i seguenti documenti:
- ✓ annotazione n. 8301 del 13/10/2008 (erogazione a saldo);
  - ✓ annotazione n. 2952 del 21/04/2011 (proroga durata dell'ammortamento del mutuo);
- c-** TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2008 - Registro Generale 28127 Registro Particolare 17140 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 33881/9692 del 26/05/2008 Costituzione di diritti reali a titolo oneroso per immobili siti in Soiano del Lago (BS) (cabina Enel mappale 5770);
- d-** TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2008 - Registro Generale 44876 Registro Particolare 26996 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 70455/22976 del 26/09/2008 Costituzione di Vincolo di Destinazione per immobili siti in Soiano del Lago (BS) Fg 5 mappale 5833;
- e-** ISCRIZIONE CONTRO del 01/10/2008 - Registro Generale 44877 Registro Particolare 10020 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio



70455/22976 del 26/09/2008 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB Società per azioni per immobili siti in Soiano del Lago (BS) a cui è correlato il seguente documento:

- ✓ annotazione n. 2953 del 21/04/2011 (proroga durata dell'ammortamento del mutuo);
- f-** ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2021 - Registro Generale 12669 Registro Particolare 2033 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 1009/2021 del 11/03/2021 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ ██████████ srl su immobili siti in Soiano del Lago (BS).
- g-** ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2021 - Registro Generale 33828 Registro Particolare 5817 Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 2673/2021 del 05/07/2021 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo su immobili siti in Soiano del Lago (BS).
- h-** TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2021 – Registro Generale 54130 Registro Particolare 36122 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 211 del 02/11/2021 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di ██████████ su immobili siti in Soiano del Lago (BS).
- i-** ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 – Registro Generale 26106 Registro Particolare 5009 Concessionario riscossione Fintel Repertorio 155 del 29/04/2020 a favore di Fintel Engineering srl Concessionario della riscossione derivante da Ingiunzione Fiscale ex R.D. 639/1910 su immobili siti in Soiano del Lago (BS).
- j-** ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2022 – Registro Generale 26338 Registro Particolare 5049 Concessionario riscossione Fintel Repertorio 164 del 29/04/2020 a favore di Fintel Engineering srl Concessionario della riscossione derivante da Ingiunzione Fiscale ex R.D. 639/1910 su immobili siti in Soiano del Lago (BS).
- k-** ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2022 – Registro Generale 26339 Registro Particolare 5050 Concessionario riscossione Fintel Repertorio 161 del 29/04/2020 a favore di Fintel Engineering srl Concessionario della riscossione derivante da Ingiunzione Fiscale ex R.D. 639/1910 su immobili siti in Soiano del Lago (BS).
- l-** ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2022 – Registro Generale 26340 Registro Particolare 5051 Concessionario riscossione Fintel Repertorio 158 del 29/04/2020 a favore di Fintel Engineering srl Concessionario della riscossione derivante da Ingiunzione Fiscale ex R.D. 639/1910 su immobili siti in Soiano del Lago (BS).



**m-ISCRIZIONE CONTRO** del 28/07/2022 – Registro Generale 35463 Registro Particolare 6888 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 8135 del 26/06/2022 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Fallimento [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione su immobili siti in Soiano del Lago (BS).

**n- TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/04/2023 - Registro Generale 16309 Registro Particolare 11283 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI di Brescia Repertorio 502 del 30/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Guernica SPE srl su immobili siti in Soiano del Lago (BS) e più precisamente gravante sul mappale 5833 – 5770 – 5655 - 5769 (ovvero beni di cui ai punti A-B-C-D della presente perizia).

La scrivente, quindi, dopo aver consultato i dati relativi al compendio presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed aver controllato la situazione ipotecaria aggiornata alla data del 13/03/2024, ha constatato la corrispondenza con quanto indicato nella ventennale notarile agli atti ad eccezione dei seguenti documenti:

- annotazione ad iscrizione del 13/10/2008 registro particolare 8301 a firma Notaio [REDACTED] rep. 70454/22975 del 26/09/2008 con riferimento all’iscrizione reg. particolare 7339 del 21/06/2006;
- annotazione ad iscrizione del 21/04/2011 registro particolare 2952 (proroga di durata dell’ammortamento del mutuo) con riferimento all’iscrizione reg. particolare 7339 del 21/06/2006;
- annotazione ad iscrizione del 21/04/2011 registro particolare 2953 (proroga di durata dell’ammortamento del mutuo) con riferimento all’iscrizione reg. particolare 10020 del 01/10/2008;
- costituzione di vincolo di destinazione del 21/06/2006 registro particolare 9511 relativo ad un mappale soppresso (vedasi allegato n° 24)
- costituzione di vincolo di destinazione del 01/10/2008 registro particolare 26996 relativo al mappale dell’hotel;
- atto di servitù prediale sottoscritta dalla società esecutata con Enel Distribuzione spa relativamente alla cabina elettrica identificata come Cabina 22596 denominata “Via Aldo Moro” catastalmente identificata al mappale 5570 oggetto di procedimento esecutivo a firma del Notaio Dott. Rega rep. 33881 racc. 9692 del 26/05/2008.



Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità alla data del 13/03/2024 (vedasi allegato n° 20), copia dell'atto di servitù relativo alla Cabina Enel (vedasi allegato n° 21), copia di note acquisite non citate nella certificazione notarile (vedasi allegato n° 22).

Durante le attività peritali, la scrivente ha appurato l'esistenza di Convenzione datata 14/01/1991 rep. 460 con cui il Comune di Soiano del Lago ha sottoscritto con i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per normare l'attuazione del piano di lottizzazione "[REDACTED] che coinvolge anche mappali esclusi dal presente procedimento (vedasi allegato n° 23). Tale convenzione è stata trascritta in data 14/02/1992 n° reg. generale 5625 reg. part. 4392.

In tale convenzione è segnalato l'obbligo della trascrizione, in caso di alienazione dei beni, della clausola che: *"l'acquirente dichiara di essere a predetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione scritturata con il comune di Soiano del Lago in data, e trascritta il, accettando i relativi effetti formali e sostanziali ... omissis..."*.

Come relazionato in precedenza, la scrivente ha acquisito copia del CDU prot. 4777 del 05/10/2023 rilasciato dal Comune di Soiano del Lago (vedasi allegato n° 14) in cui è stato attestato che: *"nel vigente PGT, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 24/11/2011 i mappali 5655-5769-5833 di cui al fg. 6 è classificato come **"Ambiti per attività turistico alberghiere"** normato dall'art. 40 delle NTA del PGT. L'area è sottoposta ai seguenti vincoli: Paesaggistico, in forza del DM 24/03/1976"*.

La scrivente ha informato nel corso delle operazioni peritali la parte procedente che, si è data disponibile a far integrare la certificazione notarile se, durante la prossima udienza, il Giudice Delegato lo riterrà necessario (vedasi allegato n°38).

Si segnala nuovamente l'esistenza del contratto di locazione in essere stipulato dal Custode Giudiziario in epoca successiva al verbale del pignoramento, con espressa autorizzazione del Giudice del procedimento (vedasi allegato n° 17).

- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati."*

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione non è parte di un condominio.



*3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'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.”*

Non esistendo condominio non è possibile rispondere a questa parte del quesito.

Essendo subentrato da poco l'affittuario ed essendo ancora formalmente chiusa l'attività (apertura prevista a fine Aprile 2024), non è possibile dare indicazione circa l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria del compendio immobiliare.

Agli atti non ci sono documenti utili per una ricostruzione dei costi relativi alla manutenzione della struttura.

E' noto, invece, l'obbligo di realizzare le seguenti opere e/o ottenere i seguenti certificati (vedasi contratto di locazione in essere):

- rinnovo del CPI attualmente scaduto,
- manutenzione impianto elettrico e sostituzione del quadro elettrico;
- agibilità della cabina elettrica;
- sostituzione della centrale termica;
- riparazione delle perdite d'acqua;
- pitturazione e sanificazione delle aree interessate dalle perdite ed infiltrazioni;
- manutenzione del giardino;
- manutenzione delle piscine.

- E -

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:**

**verifica effettuata dalla scrivente mediante accesso ad atti e sopralluogo**

*1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con*



*quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”*

Non avendo reperito elementi utili per la richiesta di accesso ad atti tra i documenti prodotti dalla precedente e dagli intervenuti, non essendo riportati nell'atto di acquisto gli estremi dei titoli edilizi abilitativi, la scrivente, in data 06/07/2023, ha presentato la richiesta generale di accesso ad atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soiano del Lago (vedasi allegato n° 25).

Come relazionato in precedenza, si è appurata l'esistenza di apposita Convenzione datata 14/01/1991 rep. 460 con cui il Comune di Soiano del Lago ha sottoscritto un accordo con i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per normare l'attuazione del piano di lottizzazione "[REDACTED]" che coinvolgeva anche altri mappali estranei al presente procedimento esecutivo (vedasi allegato n°23). Tale convenzione risulta scaduta, essendo decorsi 10 anni dalla data della stipula, ma nel PGT è stato riportato un articolo appositamente dedicato alle convenzioni, ovvero l'art. 40 comma 14.6 in cui sono state inserite specifiche indicazioni relative alla convenzione che la mantengono in essere (vedasi allegato n°26).

La scrivente, di seguito, relaziona le risultanze in merito all'accesso ad atti eseguito per l'analisi delle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Soiano del Lago (BS) in relazione alla costruzione del compendio ubicato sul mappale 5833 (albergo), compresa la piscina esterna oggetto della presente perizia che si riepilogano di seguito:

- Concessione Edilizia n° 2348, domanda prot. 3958 del 15/12/2000: in seguito all'autorizzazione della Soprintendenza c'è stato il rilascio della Concessione Edilizia con Contributo in data 07/10/2002 prot. 3211/1 pratica edilizia 2348 e dell'autorizzazione paesistica prot. 168 del 15/01/2001. In tale pratica si è reperita anche la documentazione attestante l'esame della pratica dei Vigili del Fuoco prot. 6518 del 09/05/2001, protocollata in Comune in data 09/07/2001 prot. 2208. Con prot. 3774 e 3774/1 del 20/10/2003 sono state richieste proroghe per l'inizio dei lavori. Con comunicazione prot. 4040 del 06/11/2003 si è formalizzato l'inizio dei lavori. Con protocollo 4042 del 06/11/2023 si è depositata copia della relazione ex



Legge 10/91 e della relazione geologica. Si allegano alla presente i documenti ritenuti importanti per l'acquirente (vedasi allegato n° 27);

- Permesso di costruire gratuito 2882/1 pratica edilizia n° 2694 del 24/07/2006, prima variante al P.d.C. 2348 ed autorizzazione paesistica n° 1878 del 15/05/2006. Si allegano alla presente i documenti ritenuti importanti per l'acquirente (vedasi allegato n° 28);
- Permesso di Costruire n° 2755 del 09/11/2007 prot. 5404/1, pratica edilizia 2791 - seconda variante del permesso di Costruire iniziale n° 2348. Si allegano alla presente i documenti ritenuti importanti per l'acquirente (vedasi allegato n° 29);
- DIA n°2255 del 09/05/2008, terza variante del permesso di Costruire iniziale. Si allegano alla presente i documenti ritenuti importanti per l'acquirente (vedasi allegato n° 30);
- Agibilità richiesta in data 22/10/2008 prot. 5089 relativa alla costruzione autorizzata dalle concessioni n° 2348 – 2694 - 2971- DIA 2255. In tale richiesta viene fatta menzione del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) prot. 21891 del 21/10/2008- pratica 14479. Il Comune di Soiano del Lago ha confermato il rilascio dell'agibilità per silenzio assenso con ordinanza prot. 5235 del 31/10/2008. Si allegano alla presente i documenti ritenuti importanti per l'acquirente, comprensivi del collaudo statico, della certificazione dei VVF, dei certificati conformità impianti dell'epoca, ecc. (vedasi allegato °31).
- Successivamente è stata presentata una comunicazione per escludere la costruzione dei corpi C e C1, è stata depositata un'istanza per la restituzione parziale degli oneri relativi alla mancata costruzione dei corpi C e C1 e la Comunicazione Asseverata 23/2014 per interventi di manutenzione straordinaria per modifiche interne nell'immobile (escludendo i corpi C e C1). Con Determinazione n° 44 del 10/08/2015 il Comune ha stabilito la restituzione degli oneri già versati per la costruzione dei corpi C e C1. Si allegano alla presente i documenti ritenuti importanti per l'acquirente (vedasi allegato n° 32).

La scrivente ha presentato istanza presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Brescia che hanno attestato che il Certificato di Prevenzione Incendi relativo all'immobile oggetto di perizia risulta essere scaduto (vedasi allegato n° 34).

Si ricorda che il Conduttore, subentrato nel corso del presente procedimento esecutivo, ha assunto l'obbligo di ottenimento di nuovo CPI.



La scrivente, di seguito, relaziona in merito all'accesso ad atti eseguito per l'analisi delle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Soiano del Lago (BS) in relazione alla costruzione della cabina elettrica ubicata sul mappale 5770 oggetto della presente perizia che si riepilogano di seguito (vedasi allegato n° 33):

- DIA 2/2007 del 01/02/2007 prot. 484
- richiesta di agibilità prot.713 del 14/02/2008
- interruzione dell'agibilità prot. 880 del 25/02/2008

La scrivente segnala l'esistenza dell'Ordinanza di sospensione dell'Agibilità ai sensi della comunicazione prot. 880 del 25/02/2008 con cui il Comune ha richiesto integrazione documentale, non eseguita dalla società esecutata.

Il Conduttore, subentrato nel corso del presente procedimento, ha assunto, tra le varie incombenza, anche l'obbligo di ottenimento dell'agibilità del manufatto.

██████████ ha informato che un proprio tecnico incaricato ha depositato la segnalazione certificata di agibilità della cabina elettrica – prot. 1502 del 29/03/2024.

Come relazionato in precedenza, durante l'attività peritale, si è appurata l'esistenza all'interno della proprietà di un pozzo autorizzato da Regione Lombardia con Concessione ad uso antincendio/ irriguo rilasciata con Decreto D.G. n. 22190/1326 del 19/11/2002 all'utenza identificata con BS 0181961990, intestata al Sig. ██████████. La scrivente ha richiesto all'Ufficio Acque della Provincia di Brescia notizie circa la regolarità attuale del pozzo (vedasi allegato n° 40). L'ufficio preposto da relazionato che: *“L'ubicazione corrispondente è quella identificata al Foglio 6 Mappale 5769 del Comune di Soiano del Lago, come si evince dalle planimetrie agli atti e visura catastale dell'immobile (nella pratica n° 5344 autorizzata il Mappale 63 è indicato erroneamente al Fg. 2 anziché al Fg. 9). In riferimento al decreto sopra richiamato, si precisa che il D.D.G. n. 22190/1326 del 19/11/2002 aveva una durata di 10 anni ed è perciò scaduto nel 2012. Da un controllo effettuato non risulta agli atti alcuna istanza di rinnovo a nome del Sig. ██████████ per il pozzo identificato con ID BS 0181961990. Si precisa inoltre che, agli atti dello scrivente ufficio, non risulta la presenza di pozzi ad uso domestico sui mappali interessati”* (vedasi allegato n° 41).

Nulla si può dire in merito all'effettivo funzionamento delle pompe dedicate al pozzo, né relativamente alle eventuali opere necessarie per la messa in funzione esclusiva a favore dell'hotel separando eventuali collegamenti elettrici ed idraulici eventualmente esistenti ed utilizzati anche dalla proprietà del ristorante, bene estraneo al presente contenzioso. Come indicato dal Responsabile della Provincia, sarà necessario ottenere una nuova concessione



per l'utilizzo del pozzo, effettuando eventuali adeguamenti ove richiesti. Sarà inoltre necessario corrispondere a Regione Lombardia gli oneri dovuti per eventuali canoni non pagati per gli anni precedenti relativamente all'utilizzo del pozzo.

- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*
- 3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini."*

Dal confronto tra quanto rilevato in loco, l'analisi delle pratiche edilizie reperite in Comune e delle planimetrie catastali, si rilevano solo le difformità catastali relazionate in precedenza relative all'immobile identificato al mappale 5833.



Urbanisticamente, invece, le difformità preesistenti (rappresentate tutt'ora nelle planimetrie catastali) sono state regolarizzate dalla proprietà con il deposito in Comune della Comunicazione Asseverata n° 23/2014 per interventi di manutenzione straordinaria per modifiche interne nell'immobile. Urbanisticamente, quindi, non si rilevano difformità relative all'hotel.

Si dovrà quindi considerare il rifacimento delle planimetrie catastali relative al mappale 5833; la scrivente ipotizza un costo pari a **€ 1.000,00**.

La scrivente evidenzia che i costi necessari al rilascio del nuovo CPI sono stati assunti come onere da parte del conduttore attuale del compendio immobiliare (che ha rilasciato anche idonea fidejussione), così come i costi necessari per l'agibilità della cabina elettrica e, pertanto, non verranno quantificati.

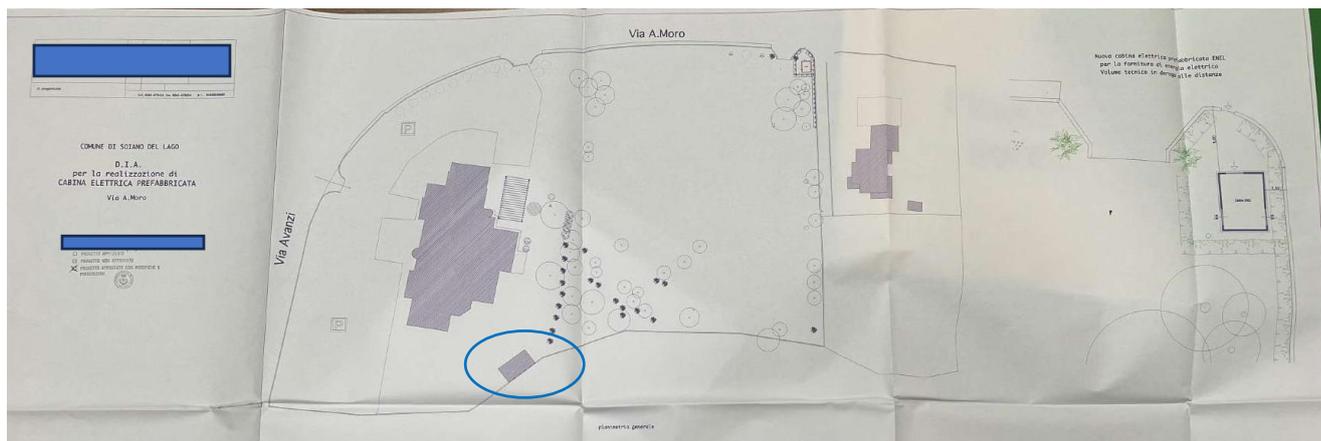
Relativamente al mappale 5570 si ricorda l'assenza dell'agibilità per mancanza di deposito di documentazione tecnica.

Relativamente ai mappali n°5655 e n°5769, nella zona a sud, a confine con i mappali 2630 e 69 (estranei al contenzioso), si è riscontrata la presenza di tettoie e di una porzione di piccolo fabbricato adibito a deposito non autorizzati urbanisticamente.



Nella pratica edilizia relativa all'autorizzazione per l'edificazione della cabina elettrica era stata rappresentata solo una piccola costruzione presente sul mappale 2630 riferibile al ristorante (estraneo al contenzioso), (vedasi allegato n° 33). Nell'estratto mappa, però, non indicata nemmeno la presenza di tale fabbricato. Non avendo eseguito attività relative al compendio de ristorante non si può sapere se tale piccola costruzione sia regolare urbanisticamente o sia da considerare abusiva.





In occasione del posizionamento dei picchetti eseguito dall'ausiliario topografo nominato dal custode giudiziario, è stato constatato che una parte di fabbricato abusivo ricade nel mappale del ristorante, mentre una parte ricade nei mappali riferibili all'hotel. Le tettoie, invece, sono ubicate tutte sui mappali dell'hotel.

Si ipotizza quindi un costo di demolizione e smaltimento dei materiali per le opere abusive presenti sui terreni riferibili all'hotel a corpo, pari a **€ 9.000,00**.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizioni di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.**

Come anticipato in precedenza, la scrivente ha richiesto copia del CDU relativo al compendio immobiliare oggetto di perizia.

Analizzando le norme NTA, art. 40 comma 14.6, si rileva che: “per i piani attuativi e permessi di costruire Convenzionati, approvati e convenzionati antecedentemente l'adozione del Piano di Governo del Territorio, anche se decaduti i termini della





della scrivente attestando che: “la volumetria residuale di interesse dell’immobile ad uso Hotel ammonta a mc. 2.826,14” (vedasi allegato n° 36).

*5) si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale”*

La scrivente ha reperito copia della dichiarazione di fine lavori datata 22/10/2008 prot. 5059 con cui il Sig. [REDACTED] ha attestato la fine lavori in data 13/10/2008 (vedasi allegato n°37).

- F -

### Formazione dei lotti

*1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione è vendibile solo come un **UNICO LOTTO**, nonostante si debba stimare in modo differente a seconda dei mappali oggetto di procedura esecutiva.

*2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”*

I beni oggetto di stima sono stati pignorati da parte della procedente **in ragione del 100% di quota di proprietà della società esecutata.**

*3) Nel caso di lotto unico costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse Nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individuati e distingua i rispettivi valori.*

Gli immobili pignorati hanno quattro differenti nature:



- struttura ricettiva – alberghiera con valori differenti per il piano interrato zona autorimessa, per la zona spa e piscina interrata e per i locali tecnici;
- piscina esterna;
- cabina elettrica;
- terreno verde pertinenziale dell'albergo considerato il valore medio tra il parco dell'Hotel e la strada sterrata di servizio che collegava a sud l'hotel ed il ristorante estraneo al contenzioso;
- volumetria residua dei terreni ai sensi della convenzione urbanistica relativi però ai soli mappali oggetto del procedimento esecutivo.

**4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posto auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di Legge (fatto richiamo ad esempio alle distinzioni tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 numero 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).**

Tutti i posti auto coperti/scoperti sono pertinentziali al compendio oggetto di perizia.

- G -

#### Valore del bene e costi

**1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi**



*della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; - stato di conservazione dell'immobile; - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.*

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 vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame



i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. La valutazione di una azienda alberghiera è un tema controverso. Infatti, la complicità di determinare l'esatto valore di un Hotel necessita di una molteplicità di considerazioni da parte del valutatore che vanno analizzate con estrema attenzione.

Intanto la crisi del mercato immobiliare del settore pone di fronte a un valore del patrimonio immobiliare che sarà indubbiamente considerato in maniera diversa rispetto al passato e la capacità di generare reddito tenendo conto dei prezzi molto alti per la manutenzione di una struttura alberghiera è fondamentale nella determinazione del valore.

Inoltre, proprio la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, subisce la continua competizione delle strutture ricettive extra alberghiere (b&b, affittacamere, etc., molto numerosi sul Lago di Garda) che attenua fortemente la capacità dell'hotel di trarre profitto dal valore delle sue camere.

Nella valutazione ordinaria, normalmente, si procede in modo standardizzato applicando sostanzialmente tre metodi di valutazione: il metodo patrimoniale, il metodo reddituale ed il metodo finanziario.

Il Metodo Patrimoniale esprime il valore dell'azienda in funzione della consistenza del suo patrimonio. Sostanzialmente si rettificano i valori delle attività contabilizzate. Quindi, fondamentalmente, è una somma algebrica del valore corrente degli elementi del patrimonio sia attivi che passivi. Tali dati non sono in possesso della scrivente, che, quindi, deve escludere tale tipologia di stima.

Il Metodo Reddituale tende ad esprimere il valore dell'azienda in funzione della sua capacità di generare reddito. Vanno pertanto analizzati i redditi generati, i redditi potenziali, gli ostacoli alla generazione del reddito e la difficoltà nella risoluzione delle cause ostative per la redditività. Tali dati non sono in possesso della scrivente, che, quindi, deve escludere tale tipologia di stima.

Il Metodo finanziario esprime il valore dell'albergo in funzione della sua capacità di generare flussi di cassa ovvero sulla sua capacità di produrre liquidità che remunera i portatori di capitale e garantisce autofinanziamento. Tali dati non sono in possesso della scrivente, che, quindi, deve escludere tale tipologia di stima.

La scrivente, quindi, ha redatto la seguente stima del compendio immobiliare esclusivamente analizzando il mercato immobiliare della zona, tramite l'analisi degli annunci immobiliari di strutture alberghiere in diverse zone del Lago di Garda, sulla base



della propria esperienza professionale, consultando anche i valori, puramente indicativi, forniti dai Listini in commercio (Listino Pro Brixia, OMI, Borsino Immobiliare), tenendo conto di numerosi aspetti che hanno una grande influenza sul valore del compendio immobiliare in oggetto (fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie commerciale, della tipologia dell'immobile, dello stato manutentivo, della vetustà, dell'accessibilità e dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare).

La scrivente, per la stima del compendio, ha tenuto conto di ogni tipo di specificità (positiva o negativa a seconda dei casi) della struttura in oggetto.

### **LOTTO UNICO**

- A) Via Aldo Moro n. 1 Piano S1-T-1-2: **CF - Foglio 6 mappale 5833** categoria D/2, rendita € 45.407,00: che rappresenta un immobile ad uso albergo;
- B) Via Aldo Moro n° 1 Piano T: **CF - Foglio 6 mappale 5770** categoria D/1, rendita € 66,00: che rappresenta una cabina elettrica;
- C) **CT – Fg 6 mappale 5655**, qualità seminativo arbor., superficie 600 mq, classe 2, reddito dominicale € 2,94, reddito agrario € 1,55: che rappresenta la corte a verde esclusivo dell'albergo (attualmente indivisa con il mappale confinante di pertinenza del ristorante estraneo al contenzioso);
- D) **CT – Fg 6 mappale 5769**, qualità seminativo arbor., superficie 4554 mq, classe 2, Reddito dominicale € 22,34, reddito agrario € 11,76: che rappresenta la corte e verde esclusivo dell'albergo.

#### **Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo del compendio immobiliare:**

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- ✓ intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- ✓ metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

La scrivente evidenzia i fattori importanti da tenere conto ai fini della stima:



- la posizione: l'hotel non gode di alcun tipo di vista panoramica sul Lago di Garda, è ubicato in una posizione non centrale rispetto al paese e non è nelle immediate vicinanze del Garda Golf;
- la tipologia, il grado di finitura della struttura e delle camere e delle piscine e la loro vetustà;
- l'assenza di collegamento diretto interno tra le camere e la hall con la zona del centro benessere,
- la possibilità di offrire agli ospiti della struttura solo le colazioni, vista l'assenza del ristorante a servizio della struttura,
- la presenza di due grandi piscine: una piscina coperta ed una scoperta che da un lato sono un pregio per la struttura, ma rappresentano anche un notevole costo di gestione e manutenzione;
- la presenza dell'area beauty-spa che da un lato sono un pregio per la struttura, ma rappresentano anche un notevole costo di gestione e manutenzione;
- la futura inaccessibilità della struttura dal cancello principale in quanto risulta ubicato sul mappale del ristorante ed il conseguente obbligo di utilizzare come unico accesso il cancello secondario posto a confine con la cabina elettrica,
- la necessità di suddivisione fisica delle corti di pertinenza dell'hotel e del ristorante attualmente collegate da vialetti interni che andranno quindi parzialmente rimossi;
- la chiusura del passaggio carraio a sud dei lotti (strada sterrata) a collegamento delle due strutture ricettive,
- alla luce di tutti gli ulteriori aspetti ampiamente e dettagliatamente relazionati in perizia,
- alla luce degli alti costi di gestione della struttura (non quantificabili con certezza dal momento che non si hanno i bilanci della struttura)
- alla luce delle problematiche relative all'attuale assenza del CPI, dell'attuale assenza delle certificazioni degli impianti e delle manutenzioni da eseguire (incombenze assunte dall'attuale conduttore della struttura),

La scrivente, quindi, ritiene equo ipotizzare un valore di stima come di seguito suddiviso:

- **mappale 5833:**
  - ✓ n° 17 posti auto e corsello ubicati nell'autorimessa interrata per una superficie complessiva di circa 500 mq: a corpo € **170.000,00**;
  - ✓ piscina coperta interrata e zona adiacente per una superficie commerciale pari a circa 200 mq: a corpo € **100.000,00**;



- ✓ hall al piano interrato, zona spa e centro benessere con grado di finiture differenti per una superficie commerciale pari a circa 427 mq: a corpo € **650.000,00**;
  - ✓ piano interrato: corridoi e parti comuni, centrali termiche e locali tecnici, ripostigli e lavanderia per una superficie pari a circa 217 mq: a corpo € **110.000,00**;
  - ✓ piano terra: hall e servizi comuni di circa 300 mq, scala di collegamento con il piano seminterrato e portici comuni alla struttura 179 mq, terrazza esterna di circa 95 mq di cui la superficie commerciale della hall da valutare al 100% e le restanti superfici da ragguagliare: a corpo € **600.000,00**;
  - ✓ alloggi del piano terra con antistanti porticati esclusivi, compresi scale di accesso e corridoi comuni, aventi superfici commerciali ragguagliate da considerare ai fini della stima pari a circa 533 mq: a corpo € **960.000,00**;
  - ✓ alloggi del piano primo con antistanti logge e terrazze esclusive, compresi ballatoi e scale di accesso comuni aventi superficie commerciale ragguagliata pari a circa 560 mq: a corpo € **1.000.000,00**;
  - ✓ alloggi ubicati al secondo piano con antistanti logge e terrazze (tasche), comprese scale di accesso e corridoi comuni ed i sottotetti non accessibili aventi superficie commerciale ragguagliata pari a circa 290 mq: a corpo € **520.000,00**;
  - ✓ posti auto scoperti e corte esclusiva di ingresso avente estensione di 1.570 mq circa, corte esclusiva (esclusa piscina) tenuta a giardino avente estensione pari a circa 1120 mq: a corpo € **200.000,00**;
  - ✓ piscina esterna e zona solarium: a corpo € **150.000,00**.
- **mappale 5770** (cabina elettrica): € 0,00, stante il fatto che è in uso ad ENEL;
  - **mappale 5655 e mappale 5769**: aventi rispettivamente superficie catastale pari a 600 mq e superficie catastale pari a 4554 mq in parte tenuta a verde, in parte costituente una parte della strada sterrata posta a sud del complesso ed in parte occupata dalle tettoie e dalla porzione di fabbricato (deposito) abusivi: totale 5.154 mq stimati a corpo € **200.000,00**;
  - **volumetria residua ai sensi della Convenzione**: mc 2826,14 riconosciuti dal Comune, a corpo € **540.000,00**.



per un totale in condizioni di libero mercato attuali pari a € 5.200.000,00 a cui va detratto il costo per la regolarizzazione catastale stimato in € 1.000,00 e la demolizione delle tettoie e della parte di fabbricato in lato sud del lotto stimate in € 9.000,00.

**La scrivente stima il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare pari a € 5.190.000,00** (cinquemilionicientonovantamila euro).

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta della quota del 100% di proprietà dell'esecutata,** viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificando quindi **€ 4.200.000,00** (diconsi euro quattromilioniduecentomila).

Rezzato (BS), 12/04/2024

In fede.



Elenco allegati:

- Relazione fotografica
- Allegato 1: Atto notarile anno 1981;
- Allegato 2: Atto notarile anno 1991;
- Allegato 3: Atto Notarile anno 1995
- Allegato 4: Atto Notarile anno 2020;
- Allegato 5: Atto Notarile anno 2022;
- Allegato 6: Visura camerale esecutata;
- Allegato 7: Planimetria catastale mappale 5833;
- Allegato 8: Visura catastale mappale 5833;
- Allegato 9: Planimetria catastale mappale 5770;
- Allegato 10: visura catastale mappale 5770;
- Allegato 11: visura catastale mappale 5655;



- Allegato 12: visura catastale mappale 5769;
- Allegato 13: estratto mappa;
- Allegato 14: CDU;
- Allegato 15: atto notarile anno 1977 per frazionamento;
- Allegato 16: verbale ausiliario topografo per posizionamento picchetti;
- Allegato 17: Contratto di locazione;
- Allegato 18: Registrazione contratto di locazione;
- Allegato 19: APE
- Allegato 20: elenco sintetico delle formalità;
- Allegato 21: atto servitù cabina elettrica;
- Allegato 22: note ipotecarie;
- Allegato 23: convenzione anno 1991 con il Comune;
- Allegato 24: visura mappale soppresso;
- Allegato 25: istanza accesso ad atti;
- Allegato 26: estratto NTA del Comune di Soiano del Lago;
- Allegato 27: estratto documentazione della prima concessione edilizia;
- Allegato 28: estratto documentazione della prima variante alla concessione edilizia;
- Allegato 29: estratto documentazione della seconda variante alla concessione edilizia;
- Allegato 30: estratto documentazione della DIA, terza variante alla concessione edilizia;
- Allegato 31: agibilità e documentazione allegata;
- Allegato 32: estratto documentazione della Comunicazione Asseverata;
- Allegato 33: estratto documentazione della cabina elettrica;
- Allegato 34: attestazione Vigili del Fuoco;
- Allegato 35: istanza al Comune per volumetria edificabile residua;
- Allegato 36: attestazione volumetria del Comune;
- Allegato 37: dichiarazione fine lavori;
- Allegato 38: dichiarazione della precedente in merito alle mancanze della relazione ipotecaria;
- Allegato n° 39: comunicazione esecutato per determinazione confine tra hotel e ristorante;
- Allegato n° 40: pec inviata dalla scrivente alla Provincia per indagine relativa al pozzo
- Allegato n° 41: riscontro della Provincia;

