

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 368/2023

Giudice delegato: **PRESIDENTE DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO**

### Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentata dagli Avvocati

Esecutato:

Esperto incaricato

Arch. Dott. Lorenzo D'Adda  
Via Studio in via G. Carducci n.111, 25014 Castenedolo (BS)  
CF DDDLNZ78B28B157M  
Tel. 0302075263  
Cell. 3405638097  
Mail architettodadda@yahoo.it  
Pec lorenzo.dadda@archiworldpec.it  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 2514



## Date

Nomina dell'esperto.....	10/10/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....	18/10/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione.....	22/04/2024

## Identificazione del lotto

### LOTTO NR. 1

#### Descrizione sintetica.

Immobile ad uso Centro Benessere, locali siti al piano seminterrato e terra con piscina esterna coperta.

#### Ubicazione

Toscolano Maderno (Bs) via Promontorio 63.

#### Identificativi catastali

Catasto fabbricati del Comune di Toscolano Maderno (Bs):

- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (L312) (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70**. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TOSCOLANO-MADERNO (L312A) (BS) Foglio 9 Particella 892. Classamento: Rendita: Euro 5.970,00 Categoria D/8 Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70 Indirizzo: VIA PROMONTORIO n. 63 Piano T.\*
- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (L312) (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1**. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TOSCOLANO-MADERNO (L312A) (BS) Foglio 9 Particella 1952. Classamento: Rendita: Euro 146,42 Categoria C/3 , Classe 2, Consistenza 63 m2 Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1. Indirizzo: VIA PROMONTORIO n. 63 Piano T Dati di superficie: Totale: 68 m2.\*\*
- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (L312) (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 2**. Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TOSCOLANO-MADERNO (L312A) (BS) Foglio 9 Particella 1952. Classamento: Categoria F/1, Consistenza 90 m2 Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 2 Indirizzo: VIA PROMONTORIO n. 63 Piano T.

\* Si specifica che per il Foglio 20 Particella 892 Sub. 70 nella realtà il piano è in buona parte seminterrato e non terra.

\*\* L'identificativo catastale è inerente il laboratorio preesistente con Categoria C/3, a seguito della realizzazione della piscina coperta non è stata effettuata la variazione catastale. Anche la planimetria catastale riporta il vecchio fabbricato a laboratorio prima della realizzazione della piscina esterna coperta.



Dalla lettura dell'Atto Notarile di compravendita (rep. 24412 registrato il 25.10.2005 a Trento) i beni risultano di proprietà come segue:

### Diritti di proprietà catastali

- Centro estetico: Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70**

Intestati catastali:  Diritto di:  
Proprietà per 1/1

- Piscina coperta esterna: Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1**

Intestati catastali:  Diritto di:  
Proprietà per 1/1

- Area Urbana: Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 2**

Intestati catastali:  Diritto di:  
Proprietà per 1/1

Valore degli immobili pignorati:

**Più probabile valore in libero mercato** € 283.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta)** € 249.000,00

#### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Centro Benessere al piano seminterrato/terra con piscina esterna coperta e area urbana, irregolarità edilizie rilevanti.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No



### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si  No





# Indice

<b>1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI</b> .....	6
<b>2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE</b> .....	7
<b>3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE</b> .....	10
<b>4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE</b> .....	18
<b>4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA</b> .....	18
<b>4.2 RISPONDENZA CATASTALE</b> .....	38
<b>4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ</b> .....	41
<b>5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b> .....	42
<b>6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b> .....	43
<b>7. ANALISI ESTIMATIVA</b> .....	44
<b>8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA</b> .....	51
<b>9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA</b> .....	52
<b>10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> .....	53



## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto.....	10/10/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....	18/10/2023
Indagini catastali.....	19/10/2023
Richiesta di accesso agli atti U.T.C. di Toscolano Maderno.....	23/11/2023
Inizio operazioni peritali in loco .....	15/12/2023
Accesso agli Atti presso U.T.C. di Toscolano Maderno.....	28/12/2023
Richiesta proroga CTU.....	29/12/2023
Rilascio proroga .....	18/01/2024
Proseguo operazioni peritali in loco .....	24/01/2024
Richiesta proroga CTU.....	29/02/2024
Rilascio proroga .....	27/03/2024
Archivio Notarile di Brescia.....	08/04/2024
Indagini Ipocatastali.....	18/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione.....	22/04/2024



## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

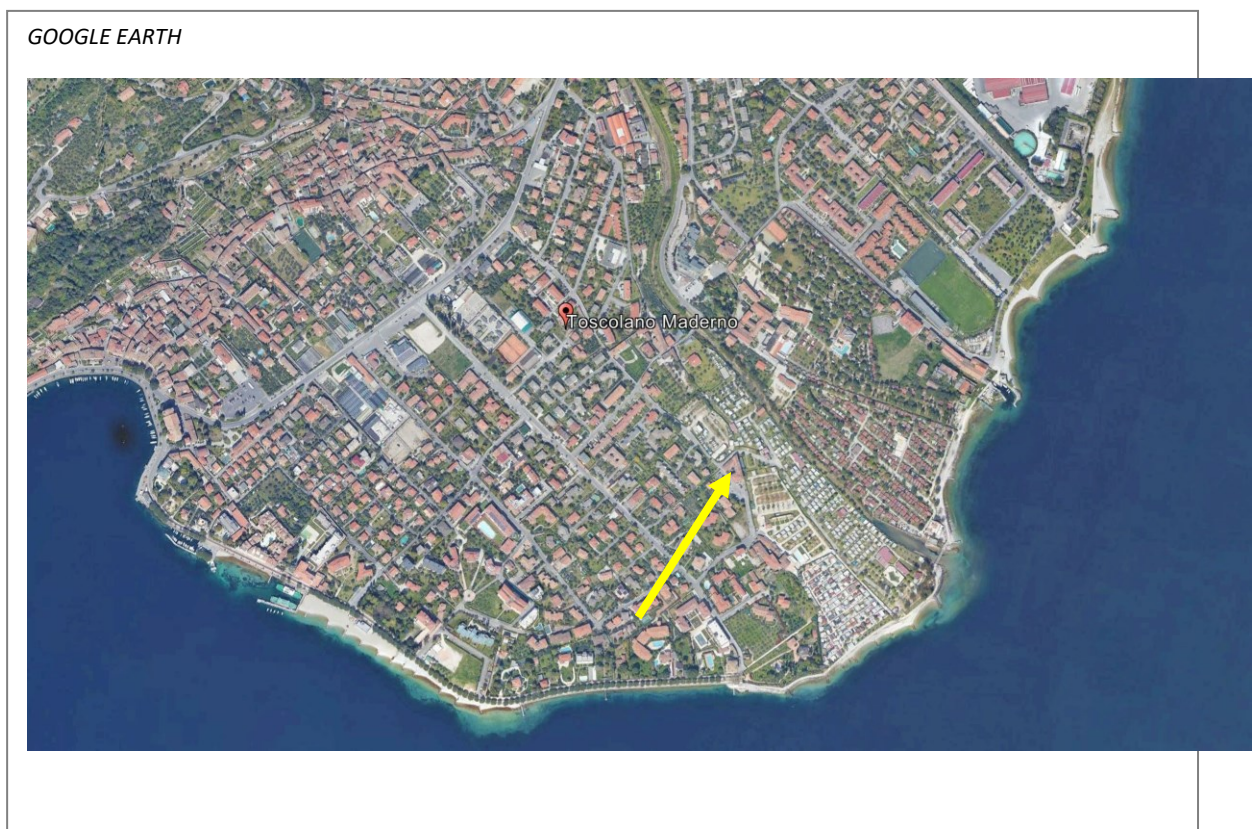
#### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune TOSCOLANO MADERNO (BS)
- Via PROMONTORIO N. 63

#### Zona

Il Centro Benessere è collocato al piano seminterrato e terra di un immobile sito in via Promontorio al n. 63, a sud est rispetto il centro storico di Toscolano Maderno, nei pressi del Camping Riviera e a circa 350 metri dal sponda del Lago di Garda.

#### Mappe geografiche macro/microscopica







**Destinazione urbanistica dell'immobile**

I beni oggetto di stima (mappale 892 sub. 70 e mappale 1952 sub. 1 e 2) siti in via Promontorio n. 63 in Toscolano Maderno (BS) appartengono agli ambiti residenziali della zona B2, il fabbricato di cui al mappale 892 è anche riconosciuto come impianto/edificio storico esterno ai nuclei di antica formazione, l'area esterna pertinenziale al mappale 892 su. 70 è a destinazione parcheggi (vedasi par. Situazione Urbanistica e limitazioni di pag. 32).

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Il Centro Benessere è posto nel piano seminterrato e terra di un immobile prevalentemente a carattere residenziale, originariamente edificato per edificio cartiera. Negli anni 2005-2008 è stato trasformato e ristrutturato per la creazione di unità residenziali ai piani alti e del Centro Benessere al piano seminterrato e terra (mapp. 892 sub. 70 con corti esclusive). Oggetto della perizia di stima è anche l'area esterna al piano terreno ove è presente una piscina coperta e un' area di pertinenza a verde (mapp. 1952 sub. 1 e 2).



**Consistenza**

Centro benessere Mappale 892 sub. 70: mq 369,50

Zona piscina (ex laboratorio) Mappale 1952 sub 1-2: area complessiva mappali mq 195,00

**Caratteri domanda e offerta**

Possibili acquirenti: privato o società.

Lato venditore: esecuzione immobiliare

Possibili motivi di acquisto: investimento.

**Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica.

**Fase del mercato immobiliare**

A seguito della grave crisi finanziaria che ha colpito nell'ultimo decennio il settore immobiliare, si è in una fase di stabilità con segnali di recupero.



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

#### DATI IMMOBILIARI

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

#### ESTERNI, PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di compravendita rep. 24412 dell'anno 2005 si evince che competono alle unità immobiliari la quota proporzionale di comproprietà condominiale sulle parti comuni dell'intero edificio a sensi art. 1117 Cod. Civile. Nulla si evince in merito a eventuali servitù o diritti in merito alle corti di proprietà (mappale 892 sub. 70, corte interna ed esterna a parcheggi), tuttavia all'evidenza la corte interna è ad uso condominiale per l'accesso alle unità immobiliari. Anche il mappale 1952 sub. 2, area urbana, affaccia a confine con un cancello di ingresso al mappale 524 del Camping Riviera, dalle ricerche non è nota al Ctu un'eventuale servitù o concessione di passo.

#### CENTRO ESTETICO PIANO SEMINTERRATO (Mappale 892 Sub. 70)

L'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di stima originariamente era una cartiera, al piano seminterrato sono ancora presenti alcuni elementi e manufatti storici dell'impianto originario (volti a soffitto, lastra storica a pavimento, murature in pietrame).

L'ingresso al bene oggetto di stima avviene dalla via Promontorio al civico n. 63, ingresso comune condominiale su corte di proprietà del mappale 892 sub. 70. Da qui si percorre un vialetto pedonale fino a raggiungere, o tramite rampa accessibile o scala, l'ingresso al Centro Benessere posto al piano seminterrato e terra. Varcata la porta di ingresso si presenta una reception, da qui si possono raggiungere le due ali dell'immobile, quella a sud (che costeggia via Promontorio) e quella a nord dalla quale si raggiunge anche la zona della piscina coperta e l'area esterna di pertinenza. Nell'ala sud sono presenti: un corridoio, n. 7 stanze per trattamenti, n. 2 servizi igienici, n. 2 stanze per vano tecnico (nell'area sotto la terrazza del piano primo ex portico). Nell'ala nord sono presenti: un corridoio, n° 2 spogliatoi con relativi wc, un bagno, docce, sauna, bagno turco e un soppalco zona relax. Dall'ultimo locale dell'ala a nord (unico locale già a livello del piano terra) si può accedere direttamente alla piscina esterna coperta e all'area di pertinenza.

Gli ambienti sono rifiniti con intonaco e pietra a vista, i rivestimenti sono con tesserine a mosaico e gress porcellanato, a soffitto nell'ala a sud vi è un solaio in legno a vista con trabeazioni in acciaio, i serramenti sono in legno con vetro camera, è presente a soffitto la canalizzazione dell'impianto di trattamento dell'aria, il riscaldamento è a pavimento come denunciato nelle pratiche edilizie. Il Ctu durante i sopralluoghi non ha potuto verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti a servizio del Centro Benessere (idraulico, elettrico, trattamento aria, riscaldamento, raffrescamento, etc.).



Si segnala che lo stato dei luoghi è viziato da generale degrado, presenza di umidità di risalita da terra sulle partizioni verticali con esfoliazioni della finitura e muffe.

Negli atti edilizi visionati, all'interno della DIA n. 126 del 22/06/2007, sono allegate n. 2 tavole grafiche del 29/05/2007 denominate "impianto di riscaldamento e condizionamento". Dalle tavole risulta chiaro che l'impianto denunciato nel 2007 si estendesse anche alla porzione dell'immobile a sud/est (mappale 892 sub. 69, vedasi elaborato planimetrico subalterni) oggi frazionata e non facente più parte dei beni oggetto di stima. Il Ctu rileva che nessuna pratica edilizia è stata depositata all'Ufficio Tecnico di Toscolano Maderno per il frazionamento immobiliare che ha generato il mapp. 892 sub. 69, non è stato possibile verificare se l'impianto originario denunciato nel 2007 sia stato modificato a seguito del suddetto frazionamento. L'impianto realizzato inoltre si estende anche sulla parte esterna del fabbricato in luogo della piscina coperta e locale tecnico esterni (mapp. 1952 sub. 1 e 2). Come riportato nel capitolo 4 relativamente al mappale 892 sub. 70 vi sono rilevanti irregolarità edilizie e catastali.

### **PISCINA COPERTA ESTERNA E VANO TECNICO (Mappale 1952 Sub. 1 e 2)**

Il mappale 1952 sub. 1 consta di: una piscina coperta esterna (piano terra) raggiungibile direttamente dal centro estetico (passando sulla roggia intubata non di proprietà, vedasi estratto mappa catastale), un vano tecnico sede degli impianti ad uso del Centro Benessere, due aree esterne. Il mappale 1952 sub. 2 invece è un'area esterna a verde. La piscina versa oggi in condizioni di degrado rilevanti, la copertura in legno e vetro è parzialmente ceduta per marcescenza dei travetti e l'area è agli effetti pericolante e non accessibile. Non è stato possibile alcun tipo di verifica sul corretto funzionamento degli impianti e della loro integrità. All'interno della piscina coperta vi è inoltre una botola di accesso conducente un vano interrato a servizio dell'impianto della stessa, per la pericolosità strutturale della copertura non si è potuto accedere al vano interrato. Come riportato nel capitolo 4 relativamente al mappale 1952 sub. 1 vi sono rilevanti irregolarità edilizie e catastali.

### **CONFINI CATASTALI**

L'immobile al piano seminterrato e terra (Centro Benessere) è parte del complesso immobiliare di cui al mappale 892, tale mappale confina a nord con il mappale 3563, a est con una roggia intubata, a sud e ovest con la strada via Promontorio. La piscina coperta, il vano tecnico e le aree esterne di cui al mappale 1952 sub. 1 e 2 sono confinanti: il mappale 524 a est e nord (Camping Riviera), il mappale 907 a est e sud (Camping Riviera), la roggia a ovest.





**STRALCIO ESTRATTO MAPPA**



**CONSISTENZA**

Vista la complessità dei luoghi dovuta alle murature fuori squadro, alla presenza di mobilio, alla poca luminosità degli ambienti, il Ctu ha ritenuto di determinare le circa consistenze dei beni con l’ausilio delle planimetrie catastali e verifiche di massima a campione effettuate in loco, con l’onere al futuro acquirente di incaricare un Tecnico per determinare un rilievo metrico dettagliato.

Per il Centro Benessere di cui al mappale 892 sub. 70 la meglio rappresentazione dei luoghi e consistenza è la planimetria catastale, dalla stessa le consistenze rilevate sono:

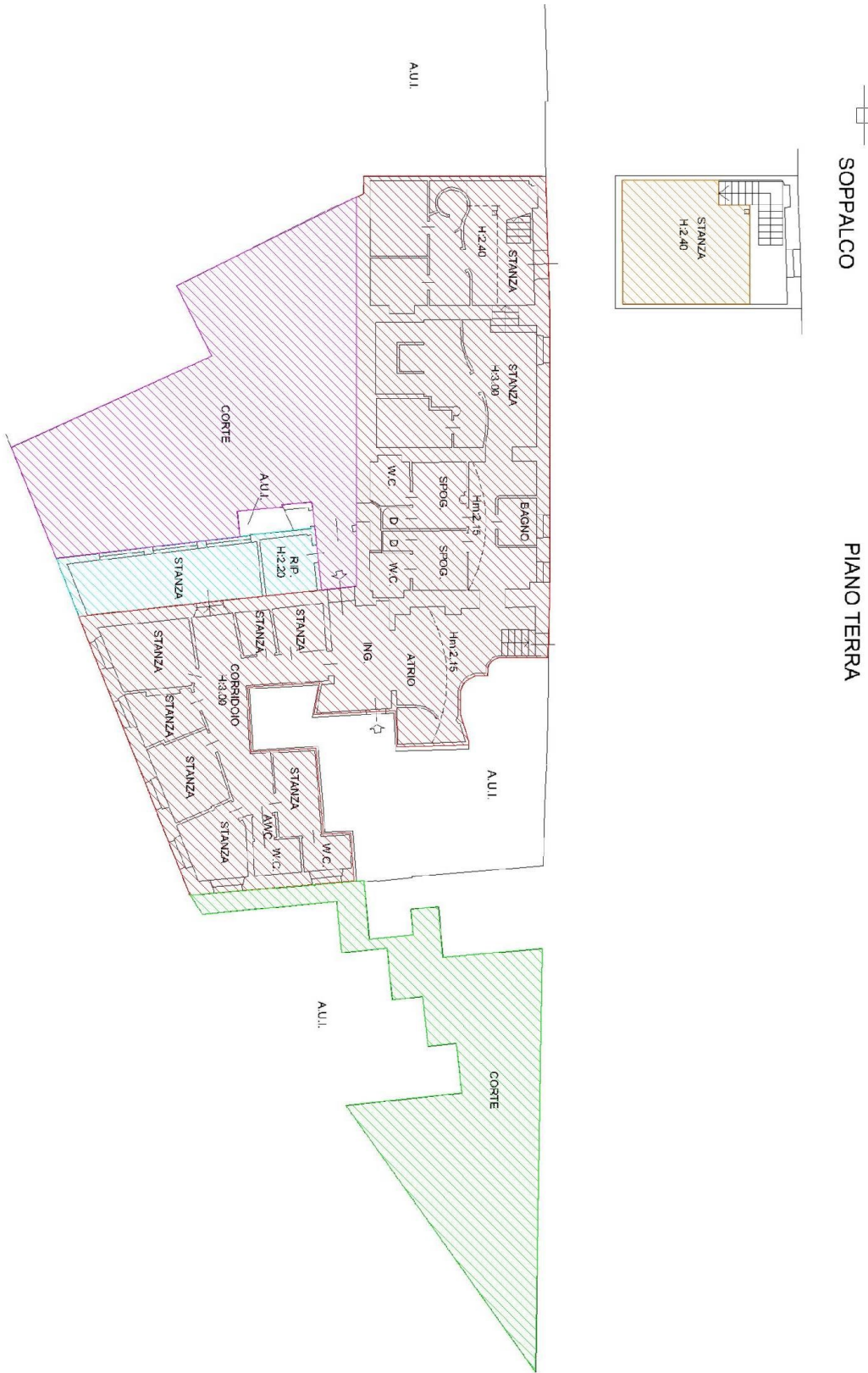
PIANO SEMINTERRATO/TERRA MAPP. 892 SUB. 70

CENTRO BENESSERE.....	313,00 MQ
SOPPALCO.....	29,00 MQ
ZONA PORTICO.....	31,00 MQ
CORTE INTERNA.....	145,00 MQ
AREA ESTERNA (DI CUI UNA PARTE PARCHEGGI).....	100,00 MQ





RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE CON CONSISTENZE MAPPALE 892 SUB. 70



Ai fini delle valutazioni di stima degli immobili di cui al mappale 1952 sub. 1 e 2 (piscina coperta/vano tecnico/corti), il Ctu, viste le difficoltà di rilevare metricamente i locali per la precarietà delle strutture di copertura, procederà alla stima dei suddetti beni tramite una valorizzazione forfettaria ponderata dagli effetti negativi delle irregolarità edilizie.

## PIANO TERRA MAPPALE 1952 SUB. 1 e 2

AREA CATASTALE DI INSISTENZA : MQ 195,00

Progetto variante DIA N. 126 del 2007, in rosso consistenza area mappale 1952 sub. 1 e 2, vedasi planimetria catastale non aggiornata allegata.



**Criteri per il calcolo della superficie commerciale vendibile (scv)**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. A seguito la valutazioni delle superfici di vendita dedotte dalle planimetrie catastali.

**COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE**

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
<b>Precisazioni</b>		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		



Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Balconi e Lastrici solari</b>	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi di attici (a tasca)</b>	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Portici e Patii</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"</b>	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	



**Calcolo delle superfici di proprietà****Sintesi delle superfici commerciali vendibili (SCV)**

Per quanto descritto, al fine della determinazione della consistenza delle superfici lorde del bene, gli immobili insistenti il Catasto dei Fabbricati del Comune di Toscolano Maderno (Bs) NCT:

- Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70
- Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1 e 2

Sviluppano le seguenti superfici commerciali:

**PIANO TERRA/SEMINTERRATO MAPP. 892 SUB 70**

destinazione	Coeff.	Sup. lorda mq	Sup. Commerciale mq
CENTRO BENESSERE	1,00	313,00	313,00
SOPPALCO	0,80	29,00	23,00
PORTICO	0,35	31,00	11,00
CORTE INTERNA*	0,05	145,00	7,50
CORTE ESTERNA**	0,15	100,00	15,00
<b>SCV</b>		<b>618,00</b>	<b>369,50</b>

\* Corte ad uso condominiale per accesso pedonale di cui al civico n. 63 di via Promontorio.

\*\* Comprensiva di 4 posti auto scoperti

**PIANO TERRA MAPP. 1952 SUB 1-2**

destinazione	Coeff.	Sup. lorda mq	Sup. Commerciale mq
AEREA COMPLESSIVA	1,00	195,00	195,00
<b>SCV</b>		<b>195,00</b>	<b>195,00</b>

**Totale superficie commerciale di vendita (scv) :**

Centro benessere Mappale 892 sub. 70: mq 369,50

Zona piscina (ex laboratorio) Mappale 152 sub 1-2: mq 195,00





## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Il giorno 23/11/2023 Il CTU ha richiesto un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Toscolano Maderno per visionare e prendere copia dei documenti autorizzati delle pratiche edilizie inerenti i beni in oggetto. Il giorno 28/12/2023 Il Ctu si è recato presso l'U.T.C. per esaminare e fotografare diversi documenti edilizi resi disponibili:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.197/1983** (adeguamento servizio igienico piano primo). La pratica edilizia non concerne gli immobili oggetto di pignoramento, tuttavia si desume nella Tav. 1 dell'ottobre 1983 la sezione tipo dell'immobile dove si evince la roggia intubata, a confine ovest del fabbricato, sulla quale oggi insiste un porzione della copertura e dei serramenti perimetrali della piscina insistente il mappale 1952 sub 1 oggetto di stima. Dall'estratto mappa della Tavola 1 inoltre si bene percepisce che la roggia ha una propria area catastale e non fa parte dei mappali attribuiti ai fabbricati oggetto di stima. **(VEDASI ALLEGATO A)**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.187/1984:** La pratica edilizia è inerente i lavori di consolidamento strutturale dei solai e rifacimento dei pavimenti, interessa il solaio a soffitto dell'oggi mappale 892 sub. 70. Dall'estratto mappa della Tavola 1, contrariamente alla Tavola 1 della concessione 197/1983, la roggia non viene più eccepita e viene presumibilmente accorpata al mappale 1952 confinante direttamente con il mappale 892 **(VEDASI ALLEGATO B)**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.197/1985:** La pratica edilizia è inerente i lavori di realizzazione di un nuovo terrazzo a cavallo della roggia di confine tra gli attuali mappali 892 sub. 70 e 1952 sub. 1 e 2 oggetto di stima, dai disegni delle tavole 1 e 2 si possono desumere parte dei prospetti, la sezione e le piante degli immobili oggetto di stima **(VEDASI ALLEGATO C)**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.166/1987:** anche questa pratica edilizia è inerente i lavori di realizzazione di un nuovo terrazzo a cavallo della roggia, dalla tavola 1 si nota come la roggia sia accorpata al mappale 1952. **(VEDASI ALLEGATO D)**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.183/1987:** la pratica è inerente ad alcuni adeguamenti igienici al piano terreno in luogo dell'attuale mappale 892 sub.70. Anche in questo caso al cartiglio della tavola 1 si nota come la roggia sia accorpata al mappale 1952. **(VEDASI ALLEGATO E)**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.139/1999:** la pratica è inerente all' adeguamento igienico sanitario del preesistente fabbricato ove oggi è edificata la piscina coperta sul mappale 1952 sub. 1. Alla pratica è allegata la planimetria catastale del 1983 ove ben si recepisce che il fabbricato esistente era a



confine della roggia (seriola). Sono inoltre allegate alla pratica documentazioni fotografiche del fabbricato e una tavola grafica. **(VEDASI ALLEGATO F)**

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.100/2003:** la pratica è inerente a un nuovo adeguamento igienico sanitario con piccolo ampliamento del preesistente fabbricato ove oggi è edificata la piscina coperta sul mappale 1952 sub 1. Alla pratica è allegata la tavola unica dove si evince chiaramente che non appartiene al fabbricato l'area su cui insiste la roggia. **(VEDASI ALLEGATO G)**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N.170/2005:** il Committente delle opere è la pignorata GEC COSTRUZIONI SRL, il permesso di costruire è volto alla completa ristrutturazione dei fabbricati insistenti i mappali 892 e 1952 con la creazione di unità residenziali e commerciale al piano terra (seminterrato). La tavola n. 1 rappresenta lo stato dei luoghi al piano terra (seminterrato) nell'anno 2005, nella tavola n. 3 viene rappresentato il progetto che prevedeva in luogo del mappale 892 sub. 70 una generica superficie commerciale e un appartamento, in luogo del mappale 1952 sub. 1 e 2 una palestra con una piscina privata. Nella tavola n. 4 si evince quella che doveva essere la copertura della piscina in luogo dell'ex fabbricato di cui al mappale 1952 sub. 1. Nella tavola n.5 sono rappresentati i prospetti e sezioni di rilievo. Nella tavola n. 6 sono rappresentati i prospetti e sezioni di progetto. Sono inoltre allegati la Legge di contenimento Energetico ex Legge 10, l'autorizzazione paesistica e altri documenti. **(VEDASI ALLEGATO H)**
- **DIA N.105/2007:** la pratica è una variante parziale al permesso di costruire C.E. 170/2005, con applicazione di sanzione amministrativa di euro 516,00 per aver realizzato anzitempo i lavori denunciati. All'interno della pratica è presente la relazione paesistica dove dalle fotografie si evince lo stato dei luoghi nell'anno 2007. Nella tavola n. 2C sono evidenti i prospetti e le sezioni di variante. **(VEDASI ALLEGATO I)**
- **DIA N.126/2007:** la pratica è un'ulteriore variante e rappresenta l'ultimo titolo edilizio concessionato sugli immobili. Le tavole grafiche allegate alla pratica sono l'ultimo riferimento per la verifica edilizia dei luoghi, la tavola n. 2C rappresenta le sezioni del fabbricato variate, la tavola 3C rappresenta la pianta del piano terra variata.  
Allegata alla pratica è anche la richiesta del nulla osta dell'ASL, la relazione tecnica dell'impianto idrico sanitario e di riscaldamento. **(VEDASI ALLEGATO L)**
- **ATTESTAZIONE AGIBILITA' CENTRO BENESSERE N. 30/2008 DEL 09/05/2008** riferita ai mappali 892 e 1952 sub. 1 di cui alle pratiche edilizie DIA N. 126/2007, C.E. N.REG. 163/2006 P.E. N. 170/2005. Allegati alla pratica sono diversi documenti tra cui: certificato di collaudo statico del 16/11/2007, certificato di idoneità statica del 28/02/2007, dichiarazione di fine lavori del 27/02/2007, lo schema della centrale termica, le dichiarazioni di conformità delle opere, il pagamento dei bollettini per la presentazione del progetto all'Asl. **(VEDASI ALLEGATO N)**



Riferimento per la valutazione della regolarità edilizia dei beni oggetto di stima è l'ultima variante DIA N. 126 dell'anno 2007, dalle tavole grafiche 2C (sezioni variante con raffronto), 3C (piante piano terra raffronto), 4C (pianta piano terra variante percorso disabili) e 5C (piante piano terra percorso disabili, tavola discorde rispetto alla 4C sulla rappresentazione dei camminamenti esterni), si evincono le irregolarità dello stato dei luoghi.

Sono evidenti dal confronto degli elaborati grafici denunciati e lo stato dei luoghi le seguenti irregolarità:

#### **MAPPALE 892 SUBALTERNO 70 – CENTRO BENESSERE**

- Diversa distribuzione degli spazi interni, sono state realizzate partizioni interne dei locali differenti rispetto l'ultimo titolo edilizio denunciato, le irregolarità sono estese e interessano la maggior parte dei locali.
- In luogo del porticato esterno è stato realizzato un locale ripostiglio, una stanza trattamento, una stanza locale tecnico contrariamente a quanto denunciato.
- Il centro benessere è stato frazionato senza debita autorizzazione edilizia per la creazione del subalterno 70 (oggetto del pignoramento immobiliare) e il subalterno 69 oggetto di compravendita immobiliare nell'anno 2016 (Atto del 04/08/2016 Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Sede SALO' (BS) Repertorio n. 4963 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3542.1/2016 Reparto PI di SALO' in atti dal 05/08/2016).
- Gli impianti originari di riscaldamento a pavimento, di raffrescamento, di trattamento dell'aria ed elettrico erano estesi e centralizzati a tutto il centro benessere che occupava per intero il piano seminterrato/terra, non è noto al Ctu come tali impianti siano stati separati e divisi per la creazione del subalterno 69 non oggetto di pignoramento immobiliare.
- Dalle verifiche condotte anche le altezze denunciate di alcuni locali risultano discordi rispetto a quanto rappresentato e rilevato dalle planimetrie e sezioni degli elaborati grafici. In particolare nella zona di ingresso dove il soffitto è a volta l'altezza massima è stata rilevata di circa cm 260 contrariamente a quanto denunciato di cm 285 (vedasi stralcio tavola 2C-3C-5C). Anche nella seconda stanza con il soffitto a volta, successiva a quella di ingresso, l'altezza massima è stata rilevata in cm 245 contrariamente ai cm 285 denunciati (vedasi stralcio tavola 2C-3C-5C). Nella zona trattamenti è stata invece rilevata un'altezza al soffitto di circa cm 300 e di cm 286 al travetto coerentemente a quanto denunciato nella tavola 2 C. Nella zona porticato (chiuso per la creazione di vano ripostiglio – trattamento - locale tecnico, le altezze rilevate sono di cm 220/230 contrariamente a quanto denunciato di cm 270 (vedasi stralcio tavola 2C-3C-5C).
- Anche alcune aperture finestrate denunciate sono state chiuse, in particolare quelle rivolte alla corte interna del fabbricato (sezione D-D1) e alcune del prospetto Ovest verso la roggia.





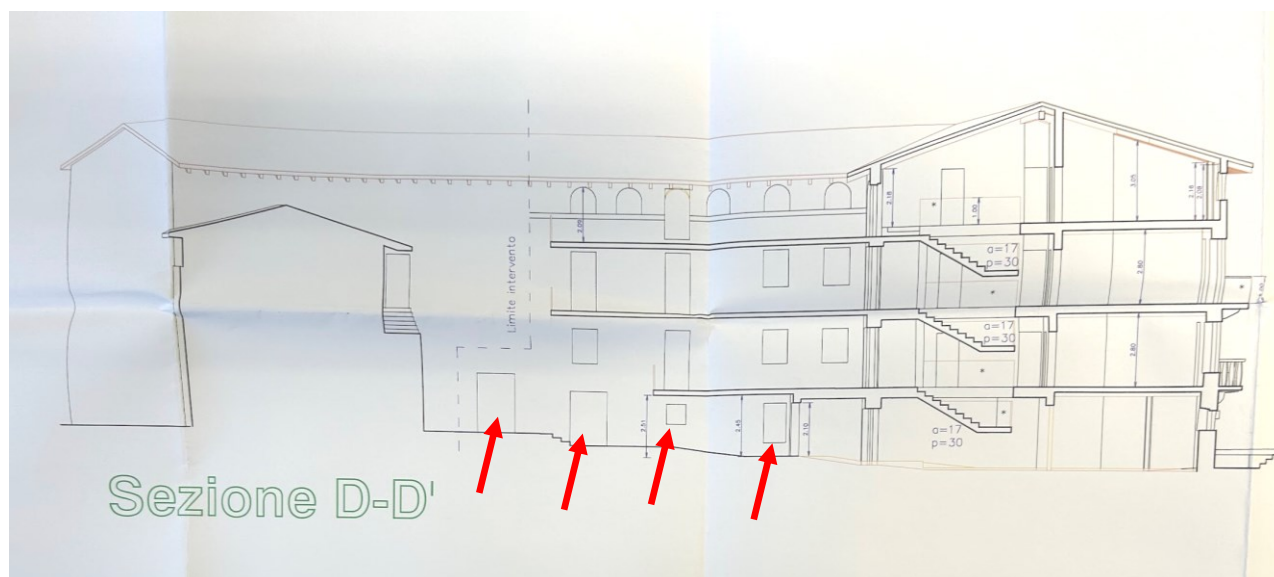
- Nella Tavola 3C e 4C viene rappresentato anche uno stato di variante della corte interna differente da quello riscontrato nei luoghi, tuttavia inspiegabilmente nella tavola 5C viene denunciata correttamente la disposizione delle rampe di accesso dalla corte interna all'ingresso del centro benessere.
- Si sono rilevati inoltre errori di rappresentazione del rilievo originario del fabbricato, ad esempio la seconda stanza con soffitto a volta che segue quella dell'ingresso risulta di misure ben maggiori rispetto a quelle del rilievo, ne consegue che tutte le planimetrie di progetto e raffronto siano errate.
- Si segnala inoltre che una porzione dell'area esterna a parcheggi pertinenziale al mappale 892 sub. 70 ricade anch'essa in luogo della roggia intubata.

### CONCLUSIONI INDAGINI EDILIZIE - MAPPALE 892 SUB. 70 CENTRO BENESSERE

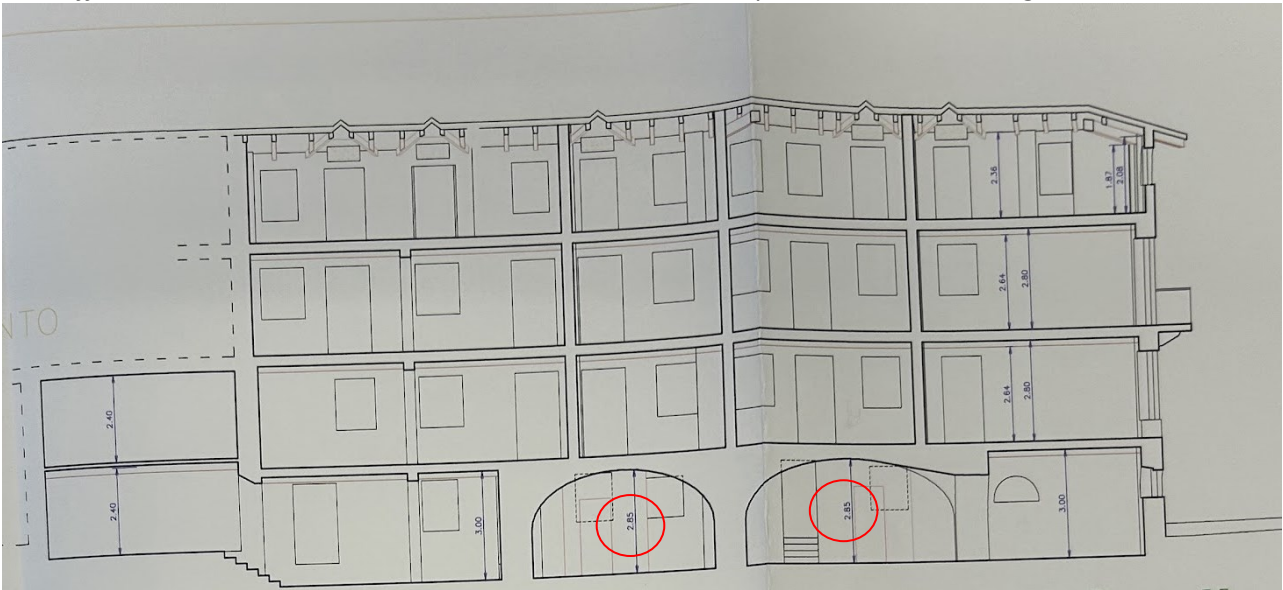
Le pratiche edilizie denunciate risultano discordanti rispetto l'attuale verifica dello stato dei luoghi per diversa distribuzione delle partizioni interne, altezze di alcuni locali, chiusura di alcune aperture finestrate, mancato frazionamento dell'originario centro benessere per la creazione del subalterno 69. Si riscontrano inoltre diverse imprecisioni grafiche, discordanze e contraddizioni tra gli stessi documenti delle pratiche edilizie, errori di rilievo e rappresentazione.

Non è stato possibile inoltre verificare il funzionamento degli impianti generali (elettrico, idraulico, riscaldamento e raffrescamento, trattamento aria, etc.) e come gli stessi siano stati separati in funzione del frazionamento immobiliare per la creazione del mapp. 892 sub. 69. Il futuro acquirente avrà l'onere di far eseguire da un tecnico esperto un rilievo dettagliato dei beni oggetto di pignoramento immobiliare e regolarizzare i luoghi o con una sanatoria edile o ripristinandoli rispetto ai titoli autorizzati qualora non sanabili.

*STRALCIO TAV. 2C – SEZIONE D-D1, variante DIA N. 126 del 2007, raffronto. Frecce in rosso aperture finestrate chiuse sulla corte interna.*



**STRALCIO TAV. 2C – SEZIONE C-C1, variante DIA N. 126 del 2007, raffronto. Le massime altezze nelle stanze con soffitto a volta sono dichiarate cm 285 contrariamente a quanto rilevato nei luoghi del subalterno 70.**



**STRALCIO TAV. 3C – piano terra/seminterrato, variante DIA N. 126 del 2007, raffronto. Frecche in rosso aperture finestrate chiuse. Cerchiata in giallo l'area frazionata per la creazione del subalterno 69. Sono inoltre all'evidenza della verifica dei luoghi diverse le difformità di distribuzione interna rispetto a quelle denunciate. La corte esterna è erroneamente rappresentata rispetto lo stato dei luoghi. Freccia in verde luogo del porticato in verità oggetto di ripartizioni interne e installazione di serramenti nelle arcate.**





**FOTOGRAFIA DELLA FACCIATA SULLA CORTE INTERNA, NESSUNA PRESENZA DI APERTURE FINESTRATE RIVOLTE NELLA CORTE INTERNA.**



**STRALCIO TAV. 4C – piano terra/seminterrato, variante DIA N. 126 del 2007, schema percorso disabili. La corte esterna è erroneamente rappresentata rispetto lo stato dei luoghi, sono rilevabili tutte le difformità già evidenziate nella tavola 3C.**





**STRALCIO TAV. 5C – piano terra/seminterrato, DIA N. 126 del 2007, schema percorso disabili. Rispetto la tavola 3C e 4C viene rappresentata correttamente la realizzazione della rampa e scalini di accesso al centro benessere. Incomprensibilmente 2 finestre rivolte nella corte interna vengono rappresentate chiuse rispetto la tavola 3C e 4C, frecce in rosso.**



### MAPPALE 1952 SUBALTERNO 1-2 PIANO TERRA – PISCINA COPERTA

La piscina esterna coperta è stata costruita a seguito della demolizione del fabbricato a laboratori precedente (ancora oggi rappresentato dalla planimetria catastale non variata), sono evidenti dal confronto degli elaborati grafici denunciati e lo stato dei luoghi le seguenti irregolarità:

- La copertura è stata realizzata monofalda con travi in legno e pannelli in vetrocamera, struttura in appoggio al muro di confine con il Camping Riviera, a una trabeazione su pilastri paralleli la facciata condominiale e alla facciata condominiale stessa, il progetto prevedeva una copertura con tetto a capanna sia in luogo della piscina che del tunnel di collegamento al Centro Benessere.
- Il volume realizzato della zona piscina e della centrale termica esterna è ben maggiore rispetto a quello denunciato, inoltre non è stata realizzata la scala di accesso e il vano tecnico interrato per la piscina come da autorizzazione, il vano tecnico interrato è invece stato realizzato all'interno della piscina coperta nell'angolo sud/est dove è presente una botola, non si è potuti procedere all'ispezione essendo la botola sotto i travi ceduti della struttura.



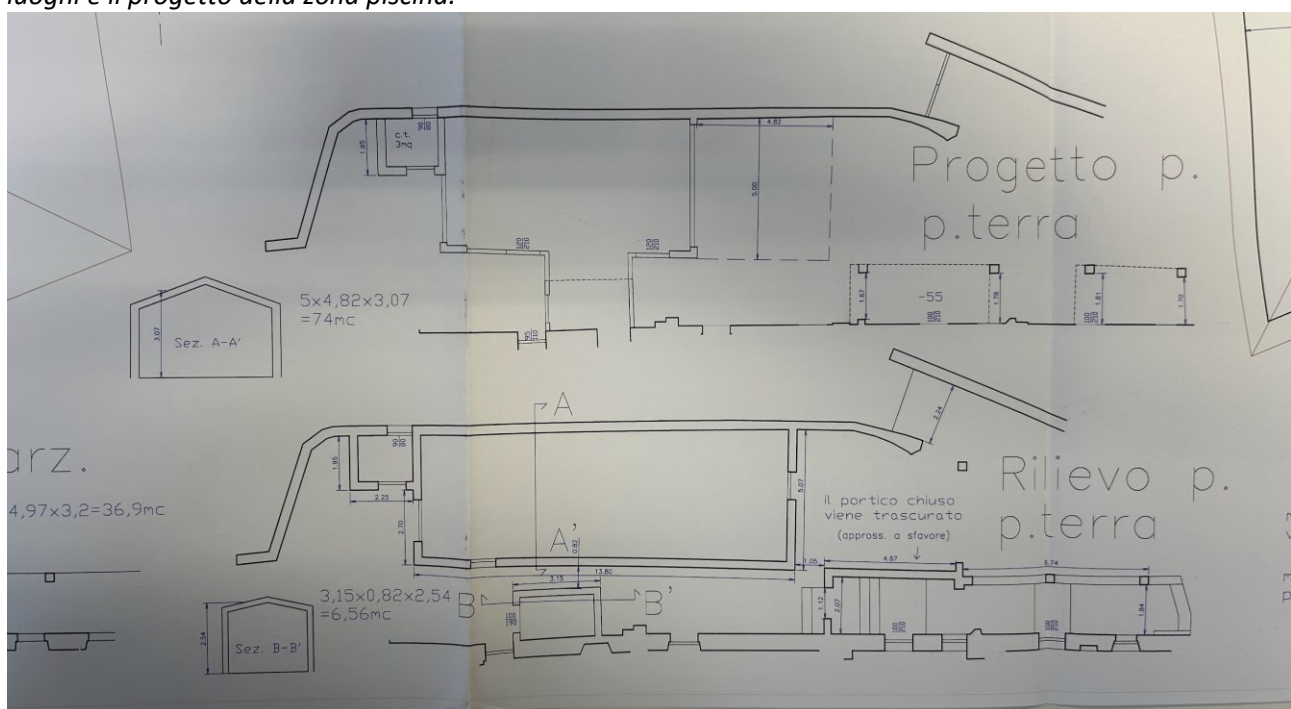
- La vasca della piscina è stata realizzata di dimensioni ben maggiori rispetto a quella degli elaborati grafici, anche i serramenti che perimetrano l'area coperta non rispecchiano il progetto. A supporto della copertura inoltre sono stati realizzati dei pilastri paralleli alla facciata condominiale e in luogo della roggia intubata.
- All'evidenza inoltre si è appurato che parte della copertura e serramenti della piscina coperta insistono sulla roggia intubata che separa il mappale 1952 dal mappale 892, la roggia è presumibilmente demaniale e ogni edificazione su tale suolo necessiterebbe di autorizzazione, il Comune di Toscolano Maderno nel 2005 rilasciò il Permesso di Costruire n. 170/2005 (non rispettato nell'esecuzione delle opere) senza eccepire alcuna riflessione sulla proprietà della roggia intubata e la realizzazione sopra la suddetta del tunnel di collegamento tra il Centro Benessere e la piscina.

Si riscontra inoltre il cedimento strutturale dei travi in legno strutturali della copertura, in particolare nella porzione a sud del mappale 1952 sub. 1 dove è evidente la marcescenza delle teste della travatura, il Ctu ha comunicato al Custode Giudiziario e all'Avvocato Procedente la necessità di mettere in sicurezza l'area (email Pec del 29/02/2024), i luoghi versano in stato di abbandono con fatiscenza generale e precarietà.

Dalle analisi condotte è evidente che la piscina esterna coperta e il vano tecnico esistenti sono stati realizzati non conformemente al progetto e gli abusi edilizi risultano difficilmente sanabili, conseguentemente dovranno essere ripristinati i luoghi secondo il progetto originario con annessi i costi delle opere edili e dell'adeguamento degli impianti.

Il Ctu non ha oltremodo la possibilità di verificare il corretto funzionamento degli impianti del vano tecnico, inoltre non ha potuto ispezionare il vano pompe della piscina posto sotto una botola in luogo dell'area di copertura pericolante.

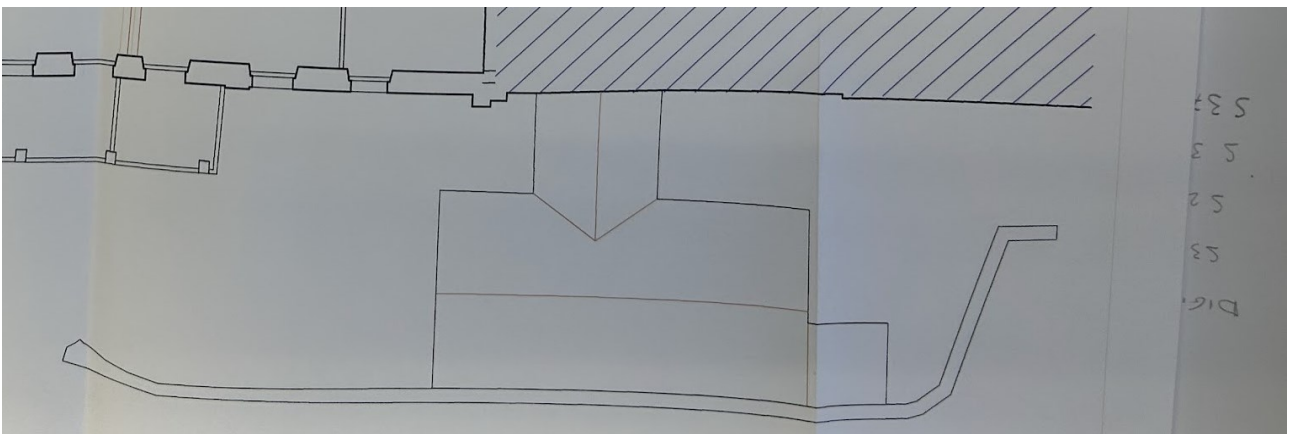
**STRALCIO TAV. 1C – piano terra, PERMESSO DI COSTRUIRE N. 170 del 2005, si rappresenta lo stato dei luoghi e il progetto della zona piscina.**



STRALCIO TAV. 3B – piano terra, PERMESSO DI COSTRUIRE N. 170 del 2005, si rappresenta il progetto della zona piscina.

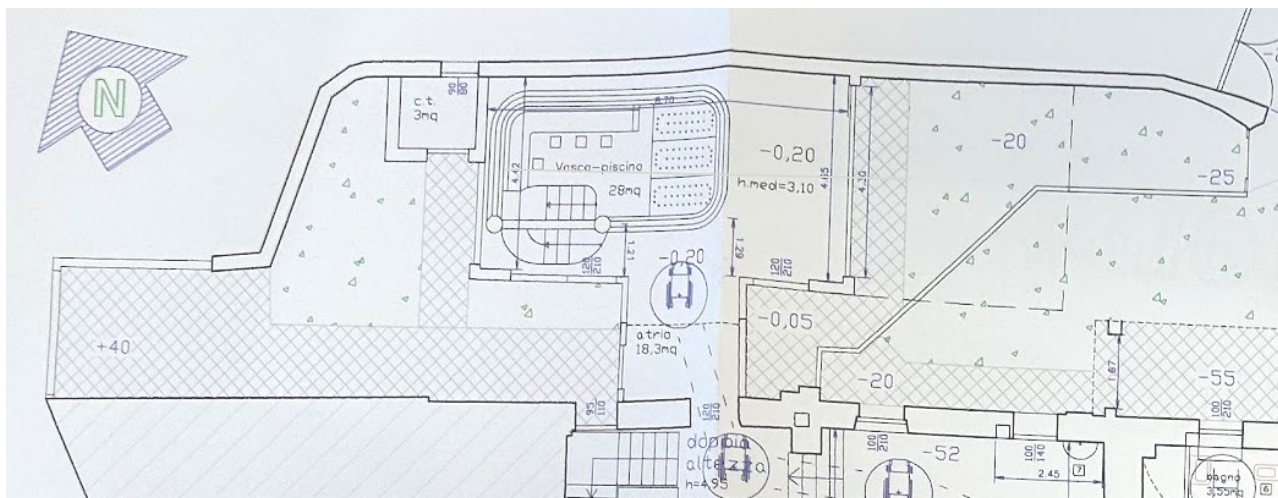


STRALCIO TAV. 3C – piano primo, DIA N. 105 del 2007, si rappresenta il progetto di copertura della zona piscina.

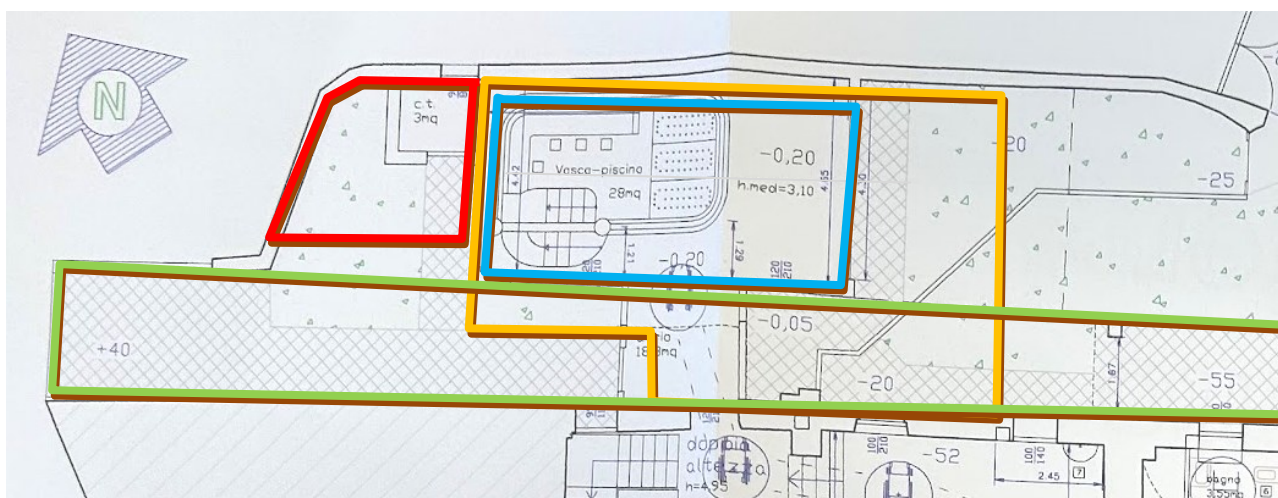




STRALCIO TAV. 4C – piano terra, variante DIA N. 126 del 2007, progetto finale piscina



STRALCIO TAV. 4C – piano terra, variante DIA N. 126 del 2007, il vano tecnico realizzato (perimetro in rosso), la piscina realizzata (in blu) e la copertura realizzata (in arancio) sono difformi rispetto al progetto denunciato. Inoltre all'evidenza sull'area in verde di insistenza della roggia di altra proprietà sono stati edificati i pilastri di sostegno della copertura e i serramenti di chiusura perimetrale (vedasi anche foto seguente a pag. 28).





**FOTOGRAFIA PISCINA COPERTA, PILASTRATURA PARALLELA ALLA FACCIATA INSISTENTE SULLA ROGGIA.**  
*In rosso allineamento della roggia, in arancio allineamento pilastri di sostegno alla copertura.*



**FOTOGRAFIA PISCINA COPERTA, CEDIMENTO TRAVATURA DI COPERTURA.**





**FOTOGRAFIA PISCINA COPERTA, CEDIMENTO TRAVATURA DI COPERTURA.**

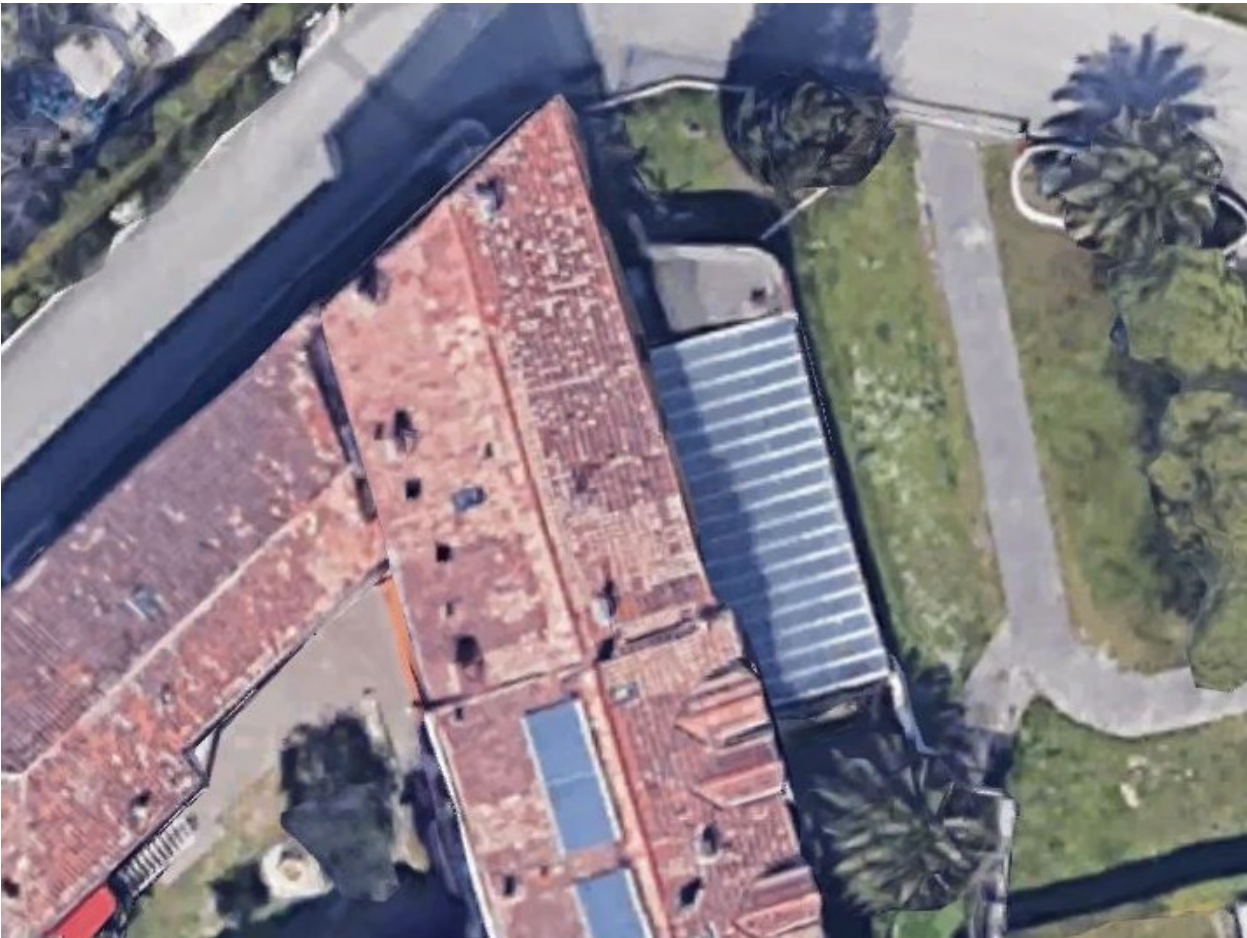


**FOTOGRAFIA CENTRALE TERMICA**





*AEREOFOTOGRAFIA DA GOOGLE ,all'evidenza la copertura della piscina coperta diversamente realizzata rispetto le Concessioni Edilizie.*

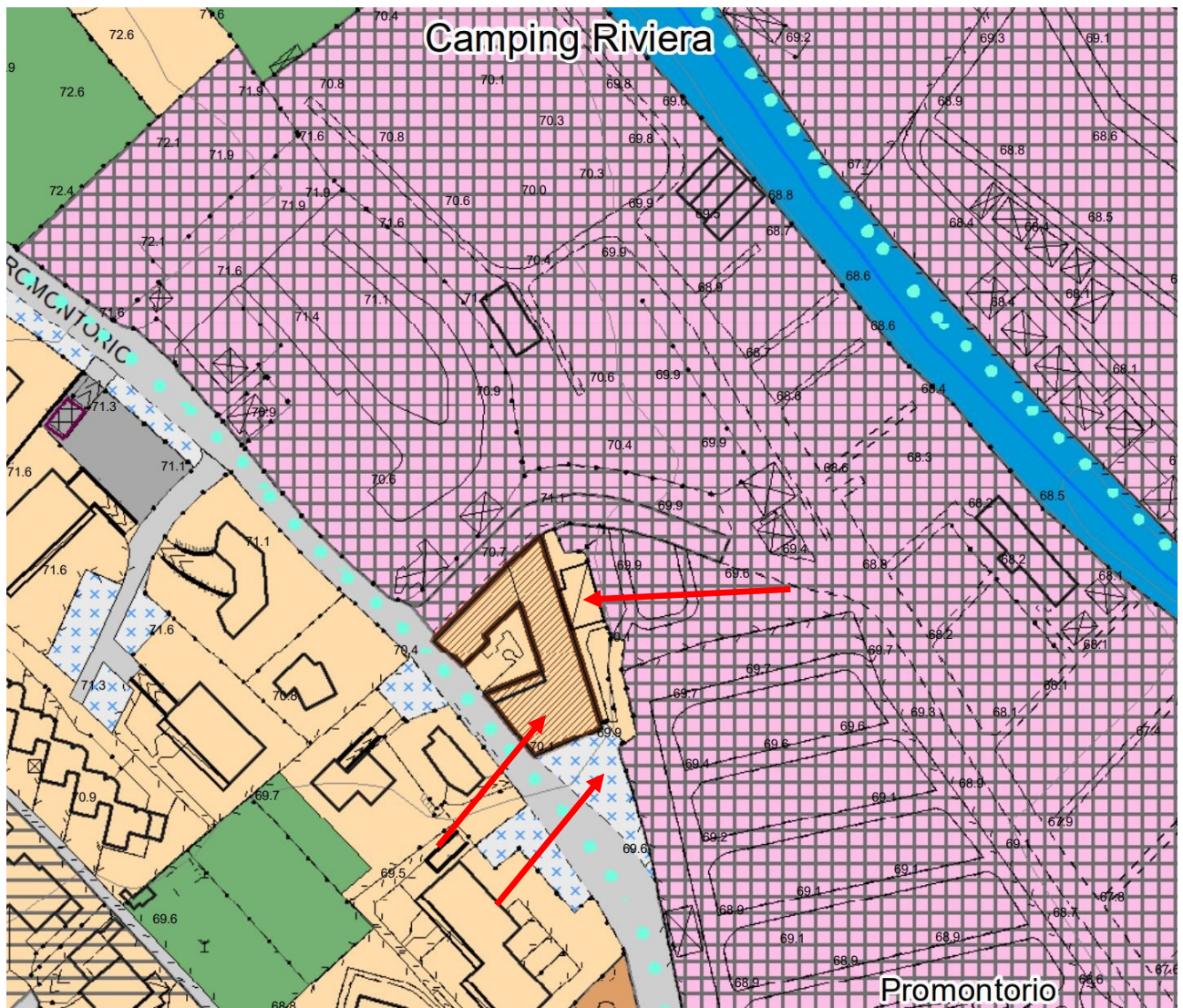


### Situazione urbanistica e limitazioni

Strumento urbanistico Piano del Governo del Territorio del Comune di Toscolano Maderno (BS).


I beni oggetto di stima (mappale 892 sub. 70 e mappale 1952 sub. 1 e 2) siti in via Promontorio n. 64 in Toscolano Maderno (BS) appartengono agli ambiti residenziali della zona B2, il fabbricato di cui al mappale 892 è anche riconosciuto come impianto/edificio storico esterno ai nuclei di antica formazione, l'area esterna pertinenziale al mappale 892 sub. 70 è a destinazione parcheggi. I beni sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 30 e 34 e rappresentati nella Tavola 6.2 Regime Dei Suoli.

#### STRALCIO TAVOLA 6.2 - REGIME DEI SUOLI.



#### Area residenziale pianeggiante

 B2 – Ambiti consolidati del Promontorio

 Impianti e/o edifici storici esterni ai N.A.F.

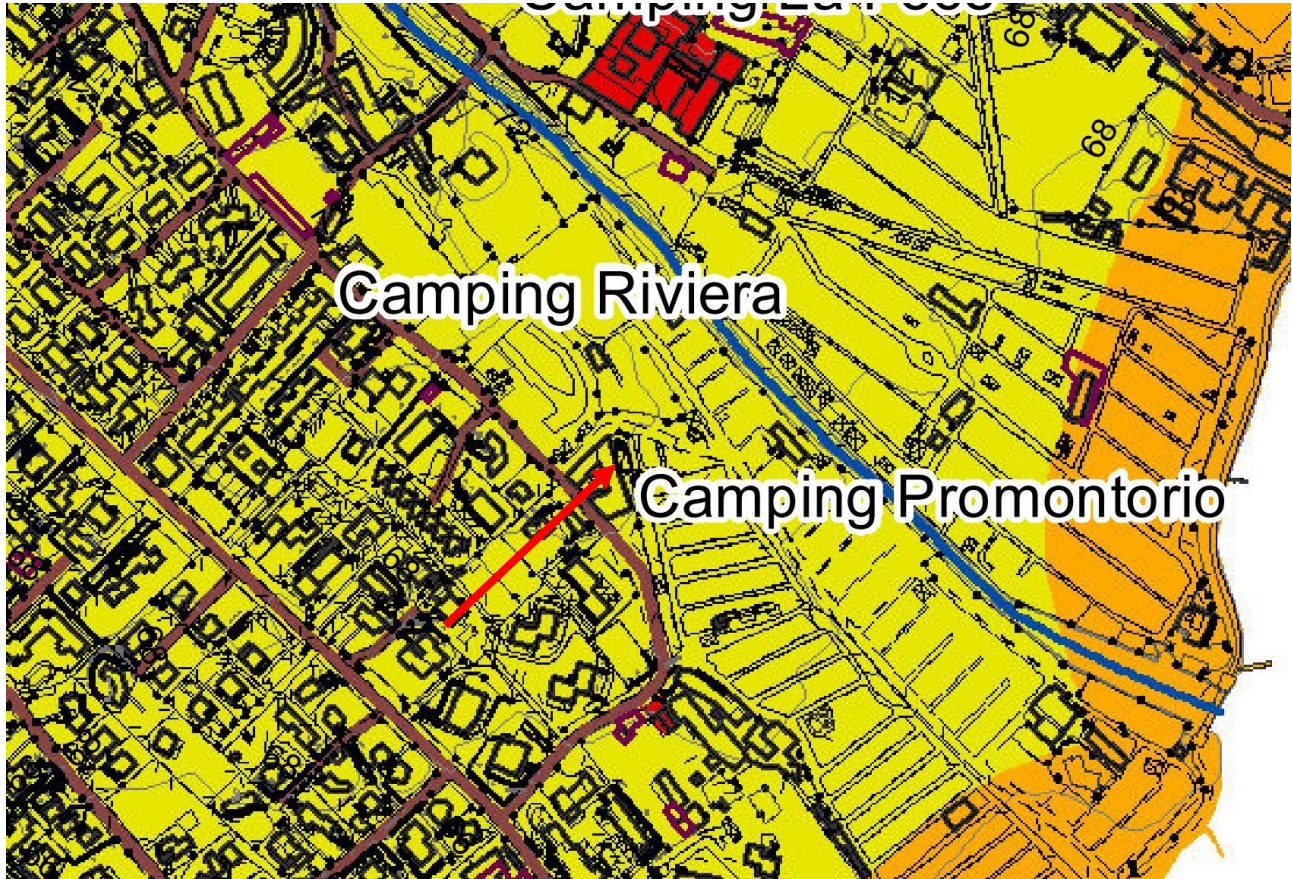
 Parcheggi stato di fatto





Dalla visione della TAV. 8 Sintesi delle Classi di Sensibilità Paesaggistica, il bene ha una classe di sensibilità paesistica media.

**STRALCIO TAVOLA 8 - SINTESI DELLE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA.**



**Classi di sensibilità paesistica**

-  3 - Classe Media
-  4 - Classe Alta
-  5 - Classe Molto Alta





Dalla visione della TAV. 4 Caratteri Paesaggistici, si conferma che il bene di cui al mappale 892 viene considerato nucleo di antica formazione.

**STRALCIO TAVOLA 4 - CARATTERI PAESAGGISTICI.**



**ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL PAESAGGIO URBANO**

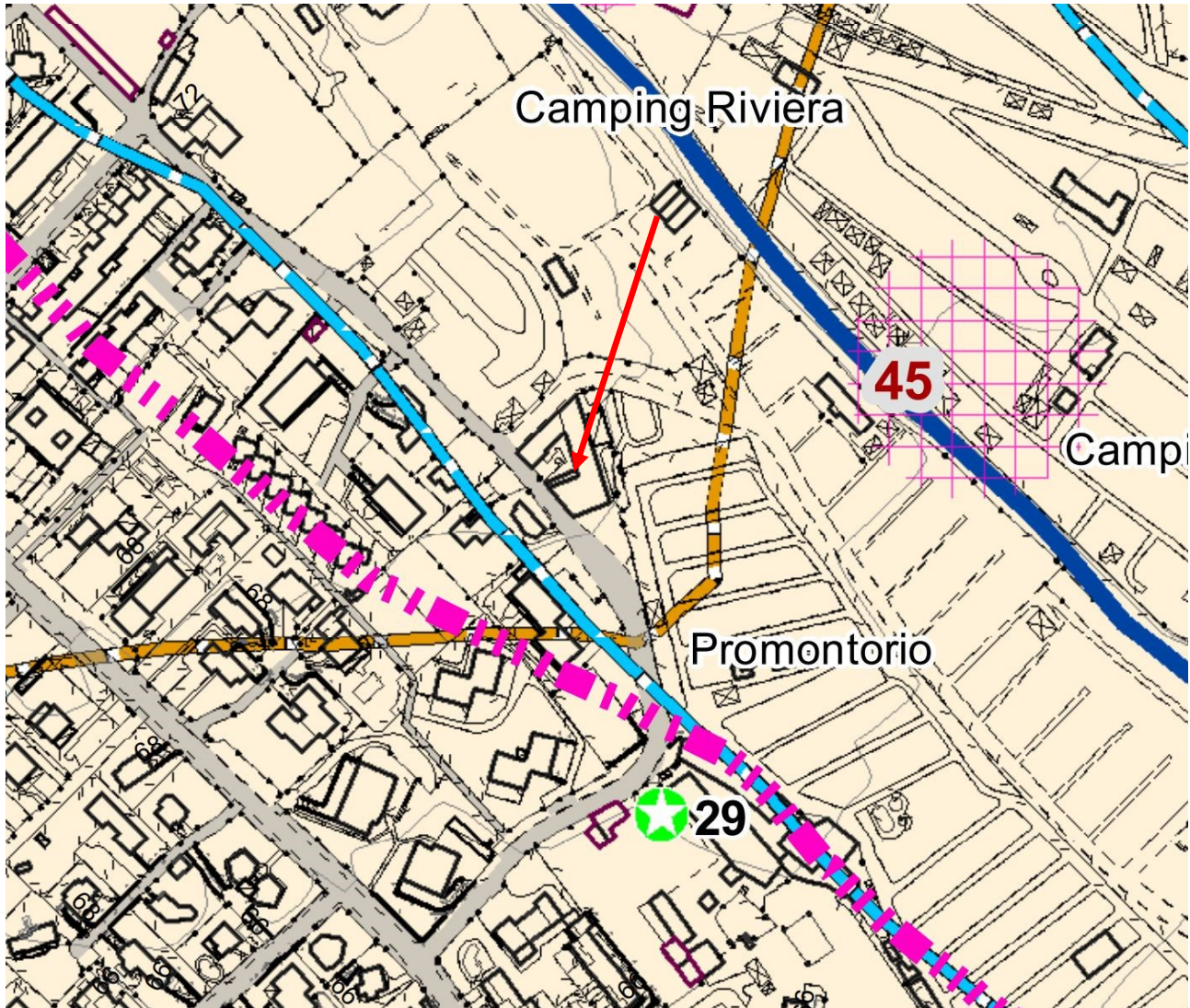
-  NUCLEI ANTICA FORMAZIONE
-  ZONA ARCHEOLOGICA
-  GOLFO DI MADERNO







Dalla visione della TAV. 2.1 Tutela del Patrimonio Culturale e Naturalistico, il bene è considerato bene paesaggistico e sottoposto a vincolo (fascia 150 m dai fiumi).



**STRALCIO TAVOLA 2.1 - TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE E NATURALISTICO.**



**Beni paesaggistici**

-  Centri Storici -Nuclei di antica formazione
-  Aree sottoposte a vincolo paesaggistico

**Aree tutelate per legge (Art.142 D.Lgs. 42/2004, n.42)**

-  Fascia 300 m dalla linea di battigia del lago (comma b)
-  Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi - (comma c)

**Contratto di fiume**

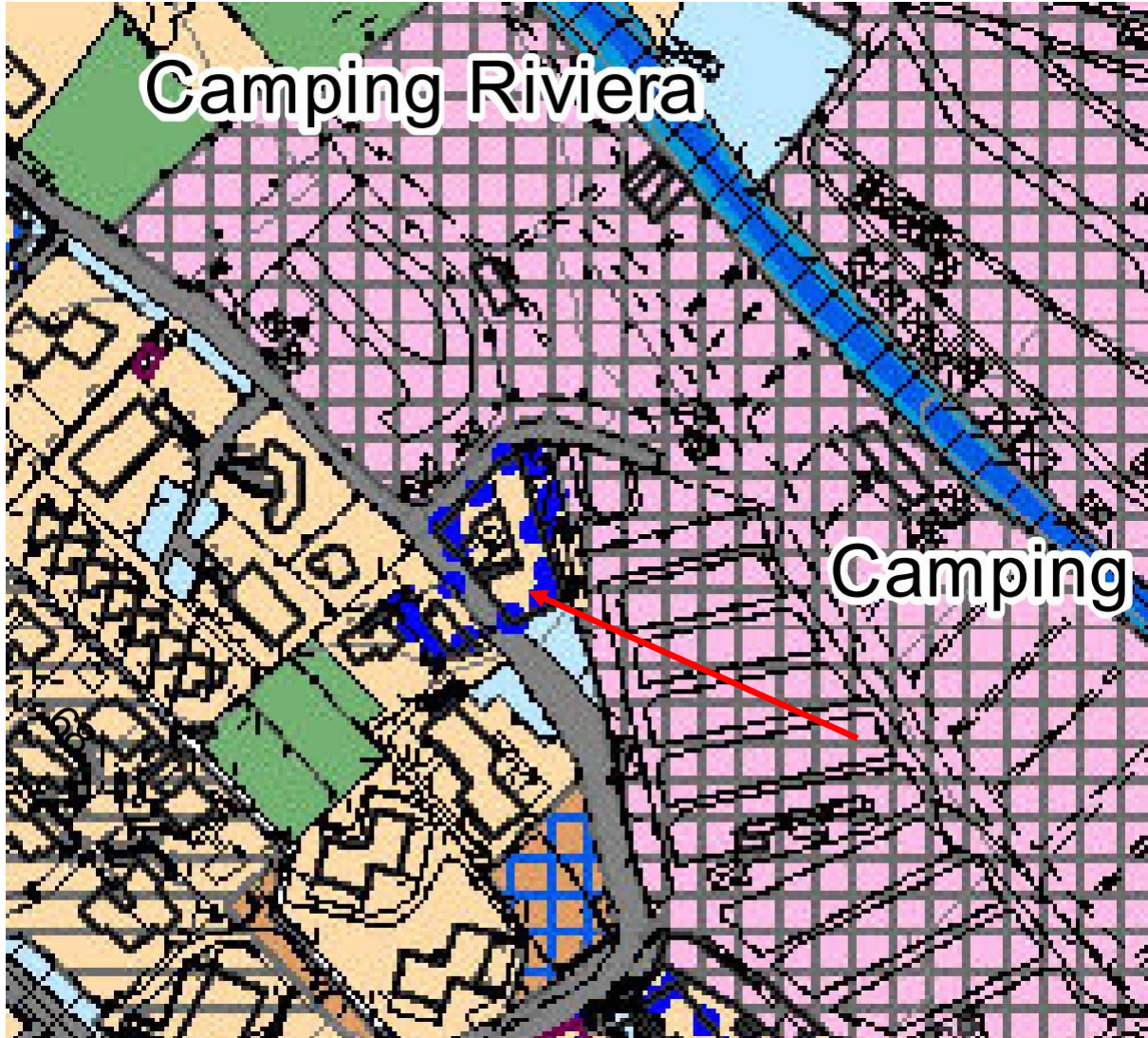
-  Limite Bacino Toscolano









Dalla visione della TAV. 1.1 Progetto di Piano Classificazione degli Ambiti del Territorio Comunale, il bene al mappale 892 è considerato nucleo di antica formazione appartenente gli ambiti del Promontorio.



STRALCIO TAVOLA 1.1 - PROGETTO DI PIANO CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE



**ART. 16 AMBITI ARCHEOLOGICI O STORICI**

-  ART. 16.A - Area Archeologica
-  ART. 16.B - Nuclei di antica formazione N.A.F.
-  ART. 16.C - Centri storici
-  ART. 16.C.2.4 - Limonaie

**ART. 17 AMBITI RESIDENZIALI**

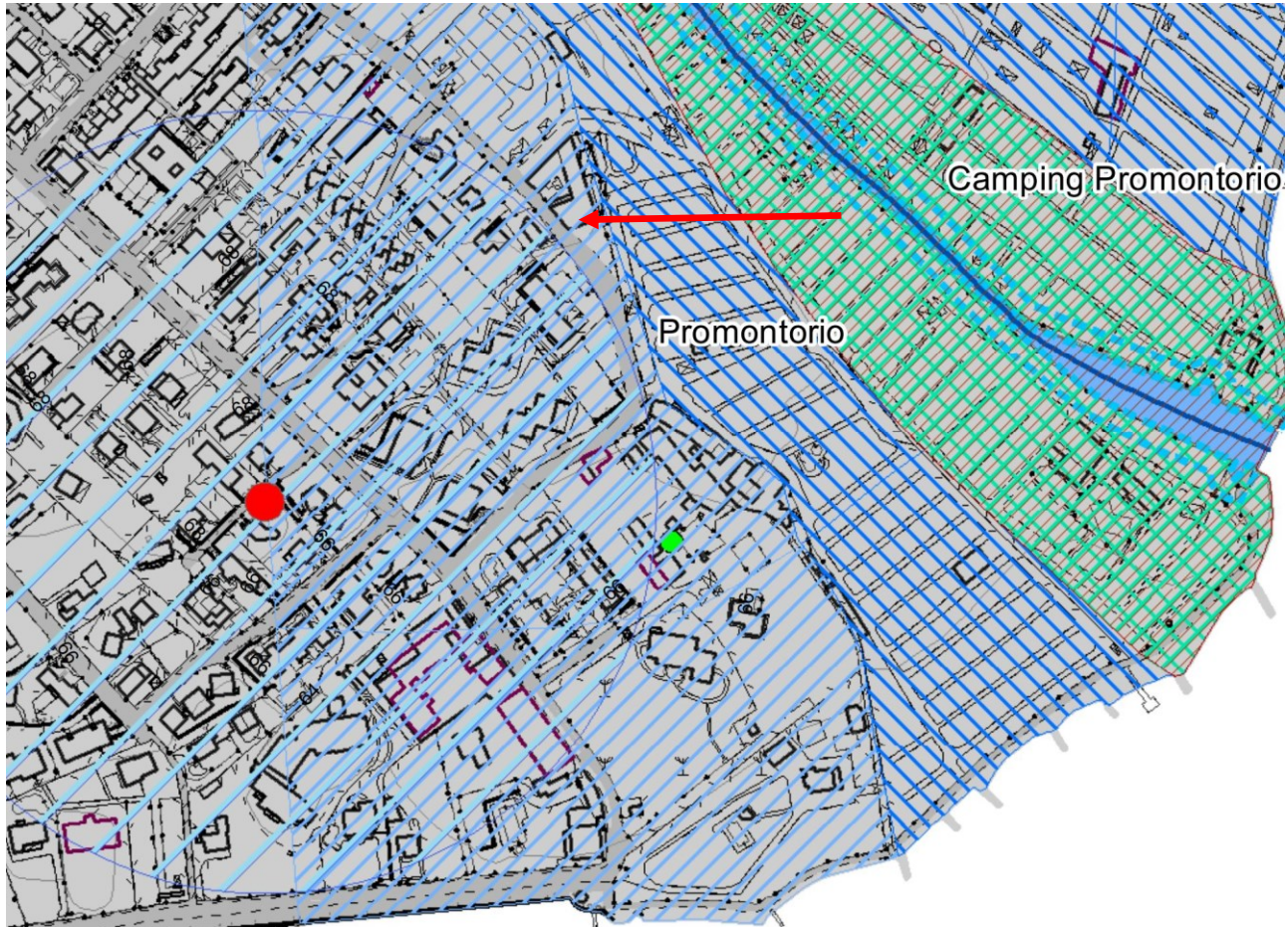
-  ART. 17.A - Ville di pregio con o senza parco
-  ART. 17.B - Ambiti del promontorio consolidati





Dalla visione della TAV. 2.1 Vincoli Amministrativi, i beni sono sottoposti a classe di pericolosità idraulica bassa e media.

**STRALCIO TAVOLA 2.1 - VINCOLI AMMINISTRATIVI.**



**Viabilità**

■ Perimetrazione Centro Abitato - art.4 del D.LGS 285/1992 e s.m.i.

**Classi di pericolosità idraulica - Conoidi**

▨ CLASSE 2a Aree a pericolosità idraulica bassa

▨ CLASSE 3a Aree a pericolosità idraulica media





## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione di quanto accertato, con la presente

DICHIARA

LA NON REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA PER RILEVANTI DIFFORMITÀ'



## 4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

### CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS):

- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70. (CENTRO BENESSERE).
- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1. (PISCINA COPERTA ESTERNA).
- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 2. (AREA URBANA).

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali.
- Estratto mappa.
- Planimetria catastale

Data verifica catastale: BS 19/10/2023

Prese in esame e comparate le rappresentazioni grafiche planimetriche catastali con quanto rilevato in loco presso l'immobile, si da atto che vi siano le seguenti difformità:

### CENTRO BENESSERE MAPPALE 892 SUB. 70

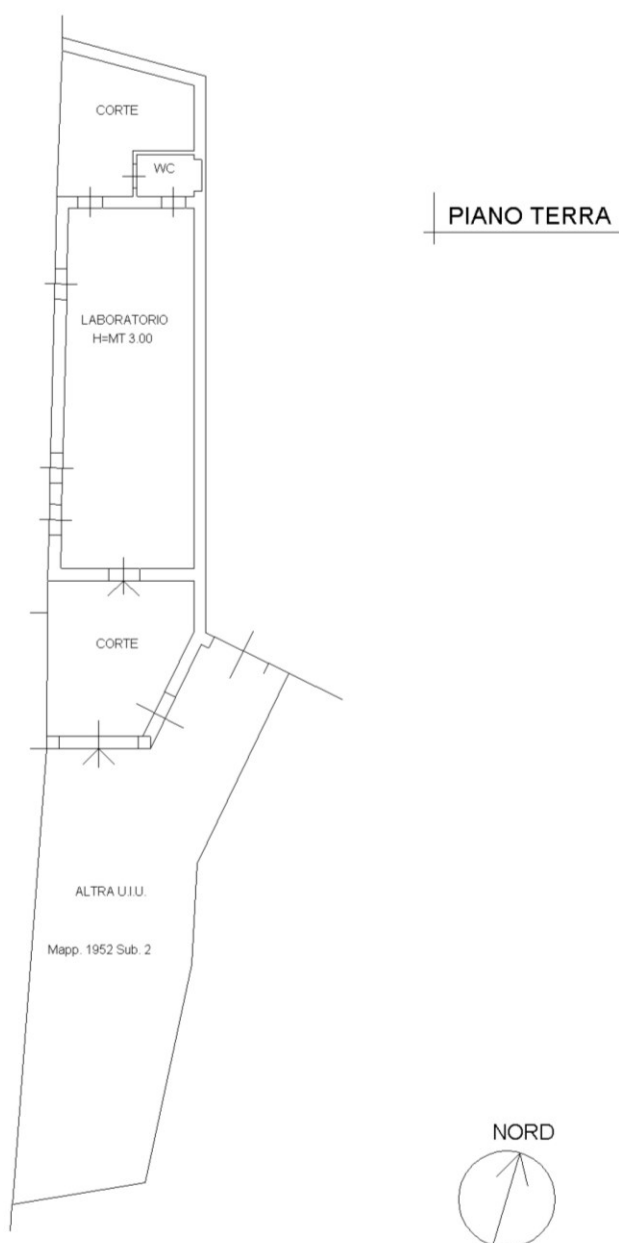
### STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SEMINTERRATO/TERRA MAPPALE 892 SUB. 70



La planimetria catastale rappresenta al meglio lo stato attuale dei luoghi ed è riferimento per il calcolo della consistenza del bene. Si rilevano tuttavia delle irregolarità sulle partizioni interne in particolare nel locale denominata "stanza" in luogo dell'ex porticato esterno dove si rilevano la presenza delle tramezzature.

**PISCINA COPERTA MAPPALE 1952 SUB. 1 E AREA URBANA MAPPALE 1952 SUB.2**

**STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA MAPPALE 1952 SUB. 1 E 2**



La planimetria catastale rappresenta l'ex laboratorio (Ancora in categoria C/3) demolito per la realizzazione della oggi piscina coperta e del vano tecnico, si necessita della regolarizzazione planimetrica catastale in funzione della futura regolarizzazione edilizia o demolizione e ricostruzione dei luoghi conformemente rispetto le Concessioni Edilizie autorizzate.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LA NON CONFORMITÀ CATASTALE RISPETTO ALLA STATO ATTUALE DEI LUOGHI



#### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

##### Inquadramento della titolarità

A seguito delle verifiche condotte, letto l'ultimo atto di compravendita del bene N. REP. 24412 registrato a Trento il 25/10/2005, letta la Certificazione Notarile a cura del Dott. Giovanni Posio allegata ai documenti di causa, si evincono le seguenti titolarità.

##### Titolo

- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70.** (CENTRO BENESSERE).

Diritto di: Proprieta' per 1/1

- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1.** (PISCINA COPERTA ESTERNA ancora accatastata a laboratorio c/3).

Diritto di: Proprieta' per 1/1

- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 2.** (AREA URBANA).

Diritto di: Proprieta' per 1/1

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

I beni alla data del sopralluogo sono in custodia giudiziaria dell'Avv. Filippo Maria De Stefano Grigis.



## 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Viste le gravi irregolarità edilizie dei beni oggetto di stima, Il futuro acquirente avrà l'onere di regolarizzare i luoghi attraverso o una sanatoria edilizia o il ripristino dei luoghi conformemente alle Concessioni Edilizie rilasciate. Saranno a suo carico tutte le spese necessarie (tecniche, amministrative, autorizzative, di esecuzione delle opere edili di demolizione e ricostruzione, l'adeguamento degli impianti, etc.) atte ad ottenere la piena regolarità edilizia/urbanistica e catastale dei beni.

L'immobile, che presenta sostanziali irregolarità edilizie, è oltremodo ricadente e sottoposto in area a vincolo paesaggistico ambientale.

L'acquirente dovrà corrispondere le spese pregresse condominiali non versate, la norma prevede che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si consiglia, prima dell'acquisizione del bene, di richiedere all'Amm.re del Condominio lo stato delle spese pregresse ed eventualmente non corrisposte dalla società pignorata.

Il Ctu rileva che dalla lettura degli atti notarili Rep. 24412 trascritto a Trento il 25/10/2005, Rep. 10161 trascritto a Salò il 02/04/2003, i beni oggetto di compravendita sono stati alienati *"con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, usi, azioni, servitù ed altri diritti reali attivi e passivi, nella consistenza risultante dalla Conservatoria competente, con tutti i diritti relativi e per legge congiunti"*. Non si rilevano, per quanto potuto accertare, specifiche su eventuali servitù o diritti in merito alle corti esclusive (mappale 892 sub. 70) o all'area urbana di cui al mappale 1952 sub. 2 . A tal fine il Ctu l il 08/04/2024 si è inoltre recato all'Archivio Notarile di Brescia per visionare l'atto di compravendita numero 8594/5749 di repertorio Notaio Bonzanini di Salò, ivi registrato il 22 febbraio 1952. Anche da tale atto, inerente l'allora mappale 1952, non si sono evinte le specifiche di eventuali servitù o diritti relativamente all'oggi mappale 1952 sub. 1 e 2. Tuttavia è chiaro che: la corte esclusiva interna di cui al mappale 892 sub 70 è utilizzata dai condomini per l'accesso pedonale ai beni immobili, dalla planimetria catastale e dai luoghi del mappale 1952 sub. 1 e 2 si evince un ingresso al Camping Riviera di cui al mappale 524.



## 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il CTU, letto il Certificato Notarile dei bene oggetto di pignoramento immobiliare a cura e firma del Notaio Dott. Posio Giovanni allegato agli atti della procedura, rileva che con identificativi catastali del Comune di Toscolano Maderno :

- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70.** (CENTRO BENESSERE).
- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1.** (PISCINA COPERTA ESTERNA).
- Dati identificativi: Comune di TOSCOLANO-MADERNO (BS) **Sez. Urb. MAD Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 2.** (AREA URBANA).

vi siano le seguenti formalità non opponibili dedotte dallo stralcio alla pag. 3 della Certificazione Notarile a cura del Notaio Dott. Giovanni Posio del 27/09/2023:

che a carico della [redacted] gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Salò il 7.5.2008 ai n.ri 3418/604 per la complessiva somma di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) a favore di [redacted]

carico, tra l'altro, delle unità immobiliari originariamente identificate con i mappali 1952 sub.1, 1952 sub.2 e 892 sub.22 del Foglio 20 del Catasto Fabbricati, Sez.MAD;

- ipoteca volontaria iscritta a Salò il 5.8.2014 ai n.ri 4246/625 per la complessiva somma di Euro 3.300.000,00 (tremilionitrecentomila virgola zero zero) a favore di [redacted]

a carico, tra l'altro, dell'unità immobiliare originariamente identificata con il mappale 892 sub.60 del Foglio 20 del Catasto Fabbricati, Sez.MAD;

- ipoteca da concessione amministrativa / riscossione iscritta a Salò il 3.10.2019 ai n.ri 6313/792 per la complessiva somma di Euro 48.108,00 (quarantottomilacentootto virgola zero zero) a favore [redacted]

[redacted] a carico, tra l'altro, dell'unità immobiliare originariamente identificata con il mappale 892 sub.68 del Foglio 20 del Catasto Fabbricati, Sez.MAD;

- ipoteca da concessione amministrativa / riscossione iscritta a Salò il 3.10.2019 ai n.ri 6314/793 per la complessiva somma di Euro 117.492,00 (centodiciassettemilaquattrocentonovantadue virgola zero zero) a favore di [redacted]

carico, tra l'altro, dell'unità immobiliare originariamente identificata con il mappale 892 sub.68 del Foglio 20 del Catasto Fabbricati, Sez.MAD;

- il pignoramento trascritto a Salò l'1.9.2023 ai n.ri 5852/4549 a favore di: [redacted]

[redacted] a carico di tutte le unità immobiliari di cui alla presente relazione.

Brescia, 3 ottobre 2023.



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni 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.

### Basi del valore

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

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

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

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

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in





queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di valutazione del metodo di confronto comparativo diretto.

L’espletamento delle operazioni di stima è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l’individuazione dell’immobile, l’ubicazione all’interno del Comune di Toscolano Maderno (Bs), la sua consistenza e lo stato di conservazione.

Lo scrivente Tecnico procede nella valutazione del bene oggetto di stima attraverso la propria conoscenza professionale, la documentazione in suo possesso, la ricerca del valore unitario di immobili analoghi ed oggetto di compravendita.

Al fine di ottenere un più probabile equo valore di mercato del bene si è consultato il listino dell’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate), del Borsino Immobiliare.

Sono state inoltre effettuate le ricerche dei valori di compravendita di immobili analoghi e limitrofi al bene in oggetto tramite l’utilizzo di siti Web dedicati.

### OMI – AGENZIA ENTARTE

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: TOSCOLANO MADERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1350	2150	L	8,5	14,7	N



## BORSINO IMMOBILIARE

 <b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo <b>Euro 1.169</b>	Valore medio <b>Euro 1.556</b>	Valore massimo <b>Euro 1.943</b>

## COMPRAVENDITE DI ZONA BORSINO IMMOBILIARE

**borsinoPRO**  
piattaforma professionale valutazione immobili

**Compravendita** ▶ **Commerciale**

---

**COMMERCIALE** ▶ **TOSCOLANO MADERNO** ▶ **VIA TRENTO 39**

---

Zona ▶ **Centrale**

Immobili Principali (1)

TCO ▶ C01 ▶ **Negozio** ▶ VIA TRENTO 39 ▶ 50 mq

---

Venduto a **40.600 €**

Superficie Comm. **50.0 M<sup>2</sup>**

▼

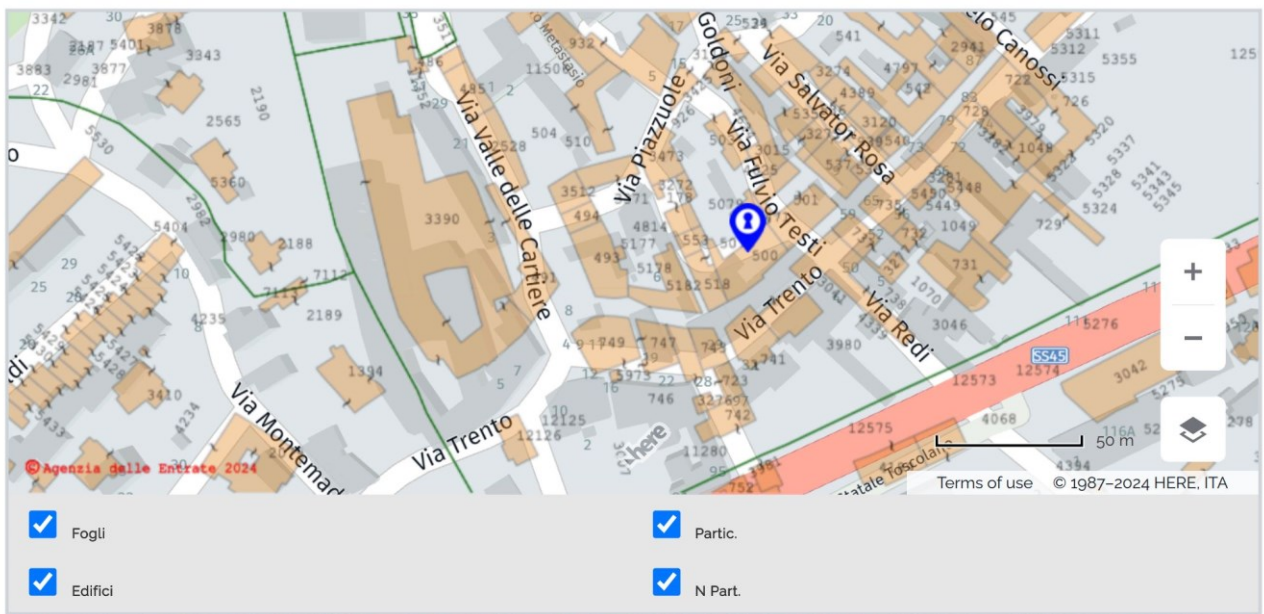
Totale coperti **50 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

**Euro 812 M<sup>2</sup>**

---

Dati per recupero atto notarile da SISTER

▶ Comune **L312** ▶ Sezione **B** ▶ Foglio **133** ▶ Particella **500** ▶ Data Stipula **Luglio 2019**



**borsinoPRO**  
piattaforma professionale valutazione immobili

Compravendita ▶ Commerciale

COMMERCIALE ▶ TOSCOLANO MADERNO ▶ VIA BENAMATI 3

Zona ▶ Centrale

Immobili Principali (1)

TCO ▶ Co1 ▶ Negozio ▶ VIA BENAMATI 3 ▶ 84 mq

Venduto a **90.000 €**

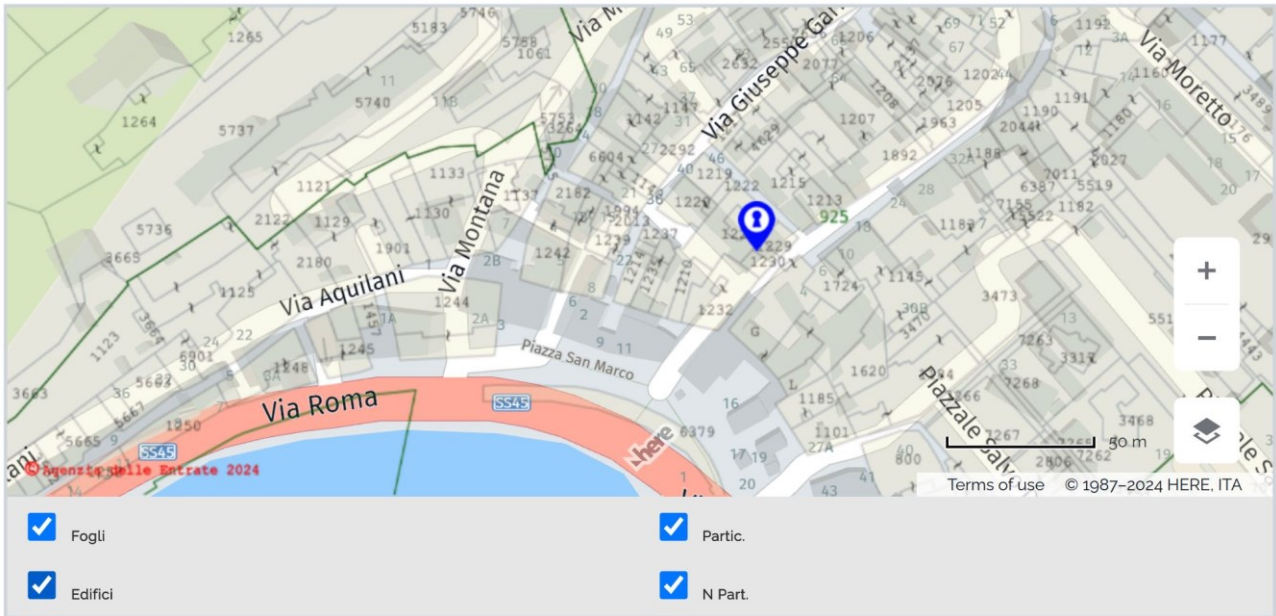
Superficie Comm. **84,0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **84 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **1071 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER

▶ Comune **L312** ▶ Sezione **A** ▶ Foglio **925** ▶ Particella **1229** ▶ Data Stipula **Maggio 2021**



COMMERCIALE ▶ TOSCOLANO MADERNO ▶ VIA TRENTO 199

Zona ▶ Centrale

Immobili Principali (1)

TCO ▶ Co1 ▶ Negozio ▶ VIA TRENTO 199 ▶ 37 mq

Venduto a **30.000 €**

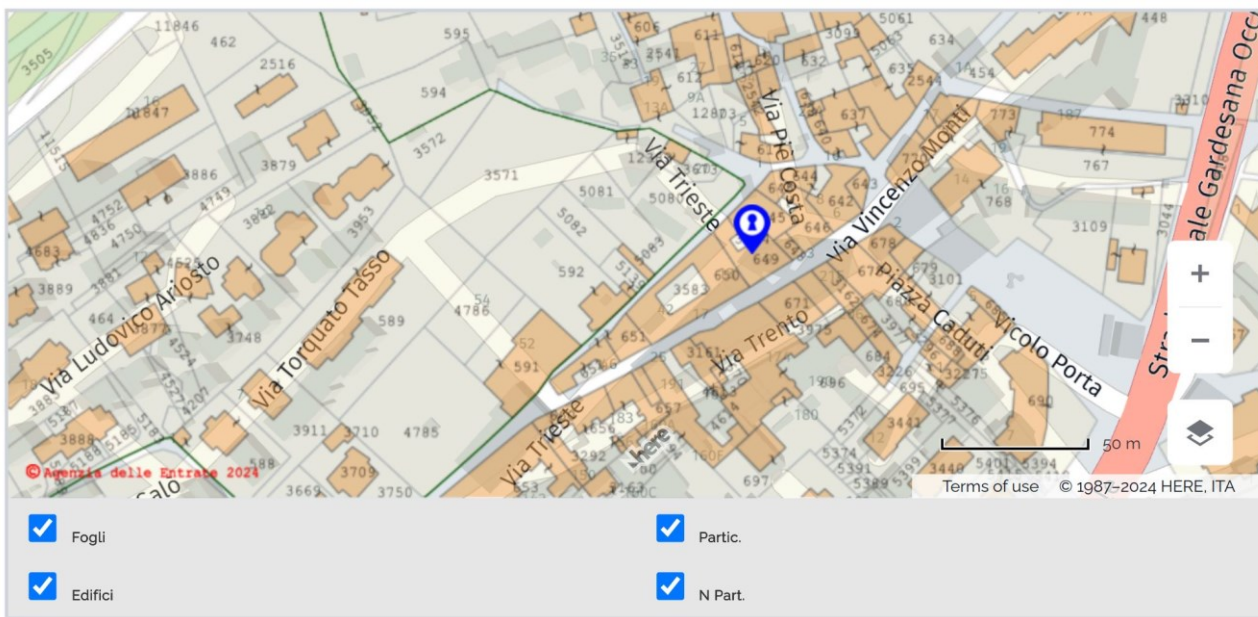
Superficie Comm. **37,0 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **37 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **810 M<sup>2</sup>**

Dati per recupero atto notarile da SISTER

▶ Comune L312 ▶ Sezione B ▶ Foglio 133 ▶ Particella 649 ▶ Data Stipula Settembre 2020



Considerando che:

- L'immobile giace in condizioni di fatiscenza, il Centro Benessere di cui al mappale 892 sub. 70 presenta degradi di umidità di risalita nelle murature con formazioni di muffa, generale incuria e abbandono dei luoghi. Il Centro Benessere risulta nella sua maggior parte seminterrato anche se catastalmente e urbanisticamente viene denominato al piano terreno. La zona della piscina coperta di cui al mappale 1952 sub. 1 è in condizioni di abbandono con rilevanti criticità per marcescenza della struttura lignea di copertura, risulta necessaria la demolizione e ricostruzione anche per allineamento al progetto autorizzato. Si veda l'allegato N. 6 Rilievo Fotografico per la valutazione dei degradi e stato di fatiscenza dei luoghi.





- L'immobile di cui al mappale 892 sub. 70 presenta irregolarità edilizie relativamente: le partizioni interne, le aperture finestrate, le altezze interne (vedasi per completezza le analisi del Cap.4). La piscina coperta e il locale tecnico di cui al mappale 1952 sub.1 sono stati realizzati non conformemente al progetto risultando difformi per dimensione, tipologia di copertura e disposizione. Vedasi l'allegato N. 7 Documenti delle Pratiche Edilizie per la valutazione degli abusi edilizi.
- Gli abusi edilizi rilevati sono gravi e rilevanti e operati in zona di vincolo ambientale e paesaggistico, il futuro acquirente dovrà sostenere tutte le spese necessarie per la regolarizzazione dei documenti edilizi attraverso o una sanatoria edile o riportando i luoghi allo stato autorizzato con opere di demolizione e ricostruzione. Il Ctu ritiene che nell'ambito del locale tecnico e piscina coperta esterni (mappale 1952 sub. 1 e 2) allo stato dei luoghi non sia possibile attuare una sanatoria edile, all'evidenza saranno da realizzare demolizioni e ricostruzioni edilizie. Il Ctu invita i futuri interessati acquirenti a farsi coadiuvare da Tecnici di propria fiducia per la comprensione delle rilevanti irregolarità edilizie riscontrate, del degrado dei luoghi e per la valutazione dei considerevoli costi che dovranno sostenere (sanatoria o opere edilizie di ripristino). Allo stato dei luoghi una stima preliminare di tutti gli oneri e opere edilizie da sostenere è difficoltosa in mancanza di un progetto esecutivo di riqualifica generale.
- Sono inoltre evidenti le irregolarità edilizie realizzate in presenza della roggia intubata (non oggetto di vendita) che confina e divide fisicamente il mappale 892 sub 70 e il mappale 1952 sub 1 e 2. Agli effetti la copertura e parte della perimetrazione con serramenti dell'area piscina coperta sovrastano una porzione della roggia senza che le stesse siano state debitamente autorizzate/concesse dall'ente proprietario presumibilmente demaniale.
- Il Ctu non ha potuto verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti (riscaldamento, raffrescamento, idraulico, elettrico, trattamento dell'aria, etc.). E' inoltre evidente che tali impianti sono stati oggetto di frazionamento a seguito della vendita di una porzione del Centro Benessere originario per la formazione del subalterno 69.
- I valori di vendita al metro quadro degli immobili analoghi in stato conservativo normale attestati dall'OMI per l'anno 2023 sono pari ad un valore di euro medio di euro/mq 1.750,00.
- I valori immobiliari medi al metro quadro degli immobili analoghi attestati dal Borsino Immobiliare sono pari ad un valore medio di euro/mq 1.550,00.
- Le recenti compravendite di immobili a destinazione commerciale rilevano prezzi medi di vendita di euro/mq 800,00 - 1.100,00 confermando valori inferiori rispetto i prezzi medi dei listini, tuttavia i dati desunti da tali compravendite comparabili sono afferenti immobili di dimensione ben inferiore rispetto ai beni in oggetto di stima.



Per tutto quanto esposto, a fronte delle gravi irregolarità edilizie e dei costi da sostenere per ripristinare i luoghi (sanatoria edilizia e/o opere edilizie di costruzione e demolizione, adeguamento impianti, etc.), dello stato di degrado e fatiscenza in cui versano i beni, si ritiene prudenzialmente, che il valore della Superficie Lorda Commerciale di Vendita del bene di cui al mappale 892 sub 70 sia pari a euro/mq 700,00.

Ne consegue che il più probabile valore di stima sia:

- *Centro Benessere: Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 892 Subalterno 70*  
Valore centro benessere:  $scv\ 369,50 \times \text{euro/mq}\ 700 = \text{euro}\ 258.000,00$

Il valore del bene di cui al mappale 1952 sub. 1 e 2 (piscina coperta, vano tecnico e corti disposti su un'area complessiva di mq 195,00), essendo rilevanti le irregolarità edilizie e gli interventi da porre in essere per il ripristino dei luoghi, consapevole della difficoltà di una stima scolastica per tutte le criticità esposte, valutata la capacità edificatoria così come descritta dalle Concessioni edilizie, si ritiene prudenzialmente sia pari a un valore forfettario di:

- *Piscina coperta/vano tecnico/area : Sez. Urb. NCT Foglio 20 Particella 1952 Subalterno 1-2*  
Valore: euro 25.000,00

**TOTALE VALORE CENTRO BENESSERE (MAPPALE 892 SUB. 70) E PISCINA COPERTA CON VANO TECNICO (MAPPALE 1952 SUB. 1-2)**

**EURO 283.000,00**

Il bene è oggetto di esecuzione immobiliare e quindi suscettibile della svalutazione del prezzo di mercato in conseguenza di probabili mancate aggiudicazioni all'asta, sono quindi possibili gli aumenti delle spese per la pubblicità immobiliare, tutto ciò premesso si ritiene prudenzialmente che il valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia di **euro 249.000,00** ovvero con un deprezzamento di circa il 12% del valore in libero mercato.





## 8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

- **CENTRO BENESSERE: SEZ. URB. NCT FOGLIO 20 - PARTICELLA 892 SUBALTERNO 70 - PARTICELLA 1952 SUBALTERNI 1 - 2**

**Valore euro 249.000,00 (duecentoquarantanovemila//00)**



## 9.DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Lorenzo D'Adda

Iscritto all'Ordine/Albo degli Architetti della Provincia di Brescia: N. 2514

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia: N. 696

### DICHIARA

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

Il CTU



*Lorenzo D'Adda*

Data rapporto valutazione: BS 22/04/2024



## 10.ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. ESTRATTO MAPPA
2. VISURE CATASTALI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. ELABORATO SUBALTERNI
5. RILIEVO FOTOGRAFICO
6. DOCUMENTI DELLE PRATCHE EDILIZIE

