

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°115/2023

-

VIA ADUA 3 - 25015 DESENZANO DEL GARDA (BS)

contro

Cod Fisc. -----

Via G. Minelli n. 3925015 Desenzano del Garda (BS)-

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili posti nel Comune di Desenzano del Garda (BS)

LOTTO 01

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1
AUTORIMESSA Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 14 – Graffato

LOTTO 02

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1
AUTORIMESSA Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 15 – Graffato

LOTTO 03

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1
AUTORIMESSA Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 16 – Graffato

LOTTO 04

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1
AUTORIMESSA Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 117 – Graffato

LOTTO 05

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1
AUTORIMESSA Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 17 – Graffato

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1
AUTORIMESSA Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 118 – Graffato

Ubicazione : VIA ADUA 3 (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1-T

Negozi, botteghe Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 76 – Graffato

LOTTO 06

Ubicazione : VIA ADUA 3 (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1-T

Negozi, botteghe Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 77 – Graffato

Dott. FRANCHIONI STEFANO

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dotti geom. Giuseppe

Consulente tecnico d'ufficio

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE

VIA ADUA 3 - 25015 DESENZANO DEL
GARDA (BS)

rappresentato dagli avvocati

ESECUTATA

25015 Desenzano del Garda (BS)
Cod. Fisc.-----

ESPERTO INCARICATO

Dotti geom. Giuseppe
Via Dante Alighieri, 58
Castenedolo (BS)
c.f.: DTTGPP61H27C293J
tel/fax: 030.2732130

e.mail: dotti.geom.g@hotmail.it

e.mail pec: giuseppe.dotti@geopec.it

Collegio Geometri di Brescia n°3942

timbro e firma _____

[documento firmato digitalmente]



DATE

Nomina dell'esperto	11 Maggio 2023
Conferimento incarico di stima	17 Maggio 2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	08 Ottobre 2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09 Novembre 2023

PREMESSE

Con provvedimento della S. V. Ill.ma Signor Giudice **Dott. FRANCHIONI STEFANO** del **04/05/2023** il sottoscritto Geom. Giuseppe Dotti , nato a Castenedolo BS il 27/06/1961, codice fiscale DTTGPP61H27C293J, con studio a Castenedolo(BS) in Via Matteotti, 1 iscritto dall'anno 1994 al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n°3942 partita IVA 03320610177, iscritto nell'albo dei consulenti tecnici categoria II ^ Industriale al n. 246

, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (c.t.u.) nel procedimento esecutivo di ----- VIA ADUA 3 - 25015 DESENZANO DEL GARDA (BS) **contro** ----- Via ----- 25015 Desenzano del Garda (BS)- , rinviando al **17 Maggio 2023** per il giuramento

In tale data, il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito.

Il sottoscritto deve rispondere ai seguenti quesiti:

- A. *verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;*
- B. *identificazione e descrizione attuale e identificazione pregressa dei beni;*
- C. *stato di possesso;*
- D. *esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E. *regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F. *formazione dei lotti;*
- G. *valore del bene e costi.*

*"Fissa la comparizione delle parti (in seconda udienza) per la determinazione delle modalità di vendita all'udienza del **09/11/2023**."*

*“Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell’udienza di comparizione delle parti” ... quindi non oltre il **08.10.2023**.*

Dall’Atto di Pignoramento Immobiliare degli avvocati ----- per conto di -----, si riportano le parti inerenti all’incarico affidato al sottoscritto:

“... DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione forzata le sotto descritte unità immobiliari:

1) le unità immobiliari, per la quota piena proprietà 1/1 della sign. PANDOLFI ANTONIETTA con indirizzo catastale Via Adua, 1-3, come di seguito catastalmente censiti:

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 14** – Graffato **C/6 RENDITA 100,40 €**

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 15** – Graffato **C/6 RENDITA 96,22 €**

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 16** – Graffato **C/6 RENDITA 96,22 €**

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 17** – Graffato **C/6 RENDITA 158,97 €**

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 117** – Graffato **C/6 RENDITA 150,60 €**

Ubicazione : VIA ADUA (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 118** – Graffato **C/6 RENDITA 150,60 €**

Ubicazione : VIA ADUA 3 (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1-T **Negozi, botteghe**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 76** – Graffato **C/1 RENDITA 4455,37 €**

(NEGOZIO composto da cantina-archivio, disbrigo e bagno piano interrato, due locale NEGOZIO, quattro locali archivi e studio, due bagni con antibagno e disimpegno piano terra, con spazi ed enti comuni)”.

Ubicazione : VIA ADUA 3 (25015) - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1-T **Negozi, botteghe**

Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 77** – Graffato **C/1 RENDITA 5611,51 €**

(NEGOZIO composto da cantina-archivio, piano interrato, un locale NEGOZIO, due saloni locali accessori, due bagni con antibagno e disimpegno piano terra, con spazi ed enti comuni)”.

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Prima di procedere alla redazione del presente elaborato il sottoscritto c.t.u. recuperò telematicamente la documentazione depositata presso il Tribunale di Brescia e controllò la completezza ai sensi dell’art. 567, comma 2, del c.p.c. e contatta il custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore NOT. ROBERTA ROTONDO.

Con comunicazione del 08 giugno 2023 il custode giudiziario fissa la data del 16 giugno 2023 ore 14,30 per il primo accesso e la presa visione dei beni pignorati, con la presenza del delegato e del custode del CTU nominati dal Tribunale. (ALLEGATO **1**).

In data 10/06/2023 inoltrò al Comune di Desenzano del Garda (BS) la domanda di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizie relative ai beni oggetto dell'esecuzione. (ALLEGATO 2)

In data del 16/06/2023 ore 14,30 mi recavo presso immobili pignorati per il primo accesso e la presa visione dei beni pignorati, con la presenza del delegato del custode e dell'Amministratore CONDOMINIO GOLD CENTER. In tale occasione non ci è stato concesso accedere ai locali e veniva redatto dal delegato del Custode un verbale di mancato accesso.

In data 19/06/2023 mi recavo presso UFFICIO TECNICO del Comune di Desenzano del Garda (BS) per poter prendere visione delle pratiche edilizie relative ai beni oggetto dell'esecuzione. (ALLEGATO 3)

In data 29/06/2023 inoltrò all'Agenzia delle Entrate competente di MONTICHIARI (BS) la domanda di accesso agli atti per poter prendere visione pratiche amministrative contratti di locazione e atti relativi ai beni oggetto dell'esecuzione. (ALLEGATO 4)

In data 04/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di MONTICHIARI (BS) (sig. -----) mi inviava copia dei contratti di locazione attivi sui beni oggetto dell'esecuzione. (ALLEGATO 5)

Con comunicazione del 15 settembre 2023 il custode giudiziario fissa la data del 28 settembre ore 12.00 per il primo accesso e la presa visione dei beni pignorati, con la presenza del delegato e del custode del CTU nominati dal Tribunale. (ALLEGATO 6).

In data del 28/09/2023 ore 12.00 mi recavo presso immobili pignorati per il primo accesso e la presa visione dei beni pignorati, con la presenza del delegato del custode. In tale occasione accedevo ai locali, per la presa visione dei locali di rito.

Effettuavo misurazione dei locali per la corrispondenza, documentandoli fotograficamente. (ALLEGATO 7)

Il delegato del Custode redigeva verbale di accesso e verificava lo stato dei luoghi.

La ricerca di informazioni circa il mercato immobiliare locale e circa recenti compravendite di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato delle unità immobiliari pignorate, è avvenuta con interviste e colloqui del sottoscritto c.t.u. presso terze parti operanti nel settore, nei siti immobiliari [www.immobiliare.it,

www.tecnocasa.it], nelle banche dati dell'Agenzia dell'Entrate [OMI] e Borsino immobiliare della (ALLEGATO 8-9)

Altri allegati:

NTA pgt in vigore con estratto tavole (ALLEGATO 10)

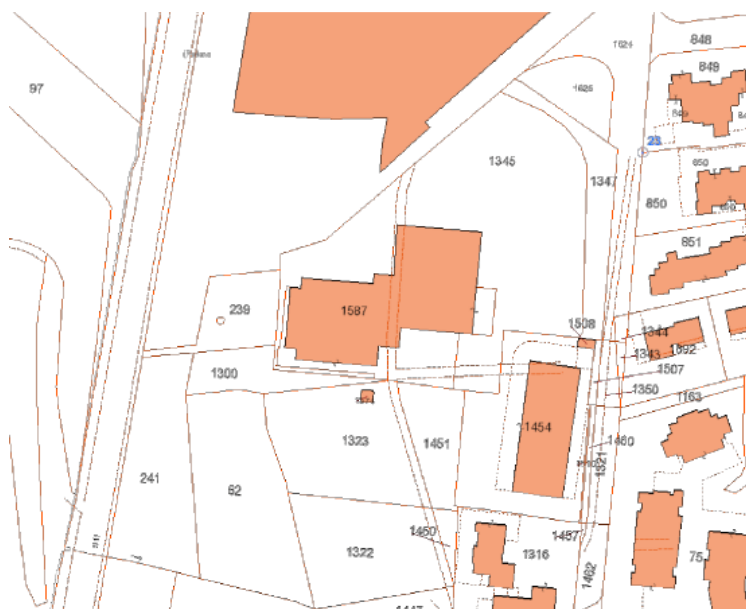
Regolamento Condominiale Condominio GOLD CENTER (ALLEGATO 11)

Rendiconto- Ripartizione consuntivo per conto GOLD CENTER (ALLEGATO 12)

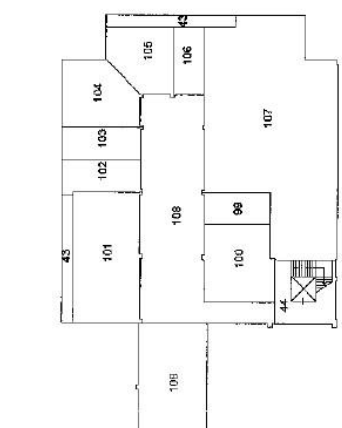
Mappa geografica (immagine satellitare)



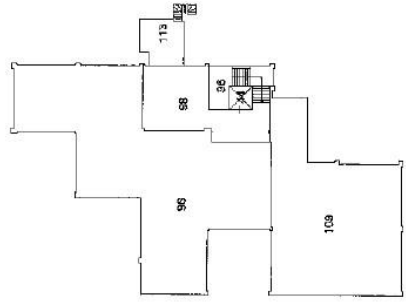
Estratto Mappa (SIT regione Lombardia) NCT foglio17 Mapp. 1587 Desenzano del Garda BS



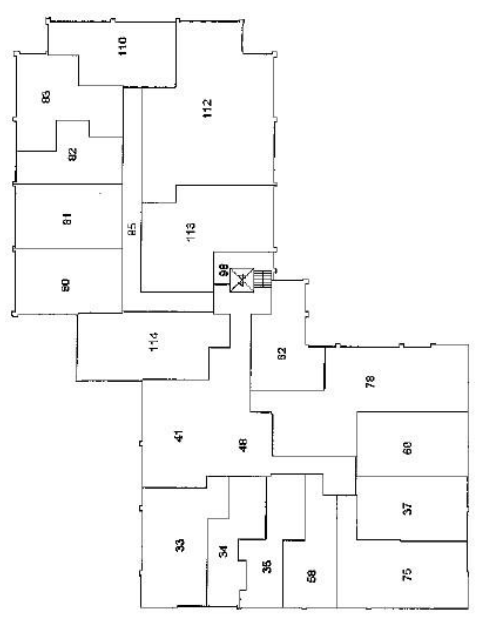
ELABORATO PLANIMETRICO Copiulato da: Busconi Stefano
 Comm. di Desenzano del Garda Sezione: NCT Foglio: 17
 Incritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 06442
 Particella: 1587 del 19/04/2018 del
 Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500



PIANO SOTTOSTRADA 2



PIANO SECONDO



Comune di Desenzano del Garda (BS), via Adua, 3

LOTTO 01 -AUTORIMESSA

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 14

Il Comune di Desenzano del Garda (BS) è individuato nella Zona Sud linea Ferroviaria

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di immobile una autorimessa al piano S1 interrato

Ubicazione:

L'immobile è situato in via Adua,3 nella zona a Sud linea Ferroviaria a del Comune di Desenzano del Garda dal quale dista circa 2 km, lungo la sp BS 572 Via Guglielmo Marconi in direzione Desenzano del Garda Centro.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA** Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 14** - Graffato - categoria C/6 **RENDITA 100,40 €**

Quota di proprietà - Diritto di proprietà: 1/1 Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in mercato libero: € 23.122,77

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

(riduzione del 25% del base d'asta originale, corrispondente a un quarto del valore iniziale)
€ 17.342,08

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia sufficientemente appetibile e commerciabile*

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI
Spese condominiali: SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [contratto di locazione]

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI [vincolo urbanistico]

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: SI
Condizioni limitative: NO

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Desenzano del Garda (BS) via Adua 1,3

Zona

Ambiti per attività produttive

CT Commerciali -Terziarie art. 36 ter

Destinazione urbanistica dell'immobile

Commerciale -Terziario

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva

Tipologia edilizia

Autorimessa realizzata nel 2005 -Fine Lavori 11/05/2005 prot. 26615 del 13/07/2005

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali: platea in c.a. in opera, platea in c.a. in opera, fondazioni e struttura a trave e pilastri, solai prefabbricati tipo PREDAL divisorie laterali BOX auto realizzati con blocchi prismi di calcestruzzo, h locali mt 2.68

box basculanti n ferro, pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo, aree di manovra esterne a box coperte e comuni sub 46-45 e 44 vano scala comune con ascensore. Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico per la illuminazione

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di piccole dimensioni

Caratteri domanda e offerta

Domanda: soggetti privati e società

Offerta: soggetti privati e società

Forma di mercato

Buona

Filtering

Medio - Alto

Fase del mercato immobiliare

Fase di tenuta del mercato immobiliare

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 - SUB. 14 - (autorimessa) verso OVEST, sub. 118 (autorimessa) verso NORD e area di manovra comune sub. 46 verso SUD e EST

Consistenza

desunta dagli stralci degli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

SEL: superficie esterna lorda

Calcolo superfici di proprietà

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUBALTERNO 14

Descrizione	Superficie Calpestabile [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Autorimessa PS-1	23,45	0.5	24

Sono a determinare valore locativo per ogni singolo lotto così come richiesto nel quesito del GE *DETERMINI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE.*” CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobili:

Lotto 1 Per il canone di locazione si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

DA INDAGINI DI MERCATO : (ALLEGATO 9).

1) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2

Provincia: BRESCIA Comune: Desenzano del Garda Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD FERROVIA
Codice di zona:D1 Microzona catastale n.:5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Box auto

Valori Locazione (€/mq x mese) laboratori NORMALE € 3,4 - € 4,5 visto la zona il valore da considerarsi pari a 3,4 € al mq x mese

Lotto 1 SLP 24,00 di SU 23,50 mq € 4,00/mensile = € 94,00 12 mensilità € 1.128,00

(mediamente detti valori sono ridotti di un 10% in funzione dell'andamento del mercato)

2) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di DESENZANO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali commerciali in affitto uso BOX AUTO la quotazione media si aggira sui dai minimo **3,36 €** massimo **4,30 € Mensile** (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 1 SLP 24,00 di SU 23,50 mq € 4,00/mensile = € 94,00 12 mensilità € 1.128,00

Pertanto visto la zona in cui si trova inserito l'Immobile e la buona visibilità, arrotondato si può considerare un canone di Locazione medio di 94,00 € Mensili per i box e di € 1.128,00

Caratteristiche qualitative aestimabilis inaestimabilis

posizione urbanistica (+) esposizione (+)

accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (+)

allacciamento utenze tecnologiche attraverso altre proprietà e parti comuni

in atti con costituzione di servitù tecnologica (+)

Comune di Desenzano del Garda (BS), via Adua, 3

LOTTO 02 –AUTORIMESSA

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 15

Il Comune di Desenzano del Garda (BS) è individuato nella Zona Sud linea Ferroviaria

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di immobile una autorimessa al piano S1 interrato

Ubicazione:

L'immobile è situato in via Adua,3 nella zona a Sud linea Ferroviaria a del Comune di Desenzano del Garda dal quale dista circa 2 km, lungo la sp BS 572 Via Guglielmo Marconi in direzione Desenzano del Garda Centro.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1
AUTORIMESSA Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 15** – Graffato - categoria
C/6 RENDITA 96,22€

Quota di proprietà - Diritto di proprietà: 1/1 Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in mercato libero: € 23.122,77

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

(riduzione del 25% del base d'asta originale, corrispondente a un quarto del valore iniziale)
€ 17.342,08

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia sufficientemente appetibile e commerciabile*

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [contratto di locazione]

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI [vincolo urbanistico]

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: SI

Condizioni limitative: NO

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Desenzano del Garda (BS) via Adua 1,3

Zona

Ambiti per attività produttive

CT Commerciali -Terziarie art. 36 ter

Destinazione urbanistica dell'immobile

Commerciale -Terziario

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva

Tipologia edilizia

Autorimessa realizzata nel 2005 -Fine Lavori 11/05/2005 prot. 26615 del 13/07/2005

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali: platea in c.a. in opera, platea in c.a. in opera, fondazioni e struttura a trave e pilastri, solai prefabbricati tipo PREDAL divisorie laterali BOX auto realizzati con blocchi prismi di calcestruzzo, h locali mt 2.68

box basculanti in ferro, pavimentazione in calcestruzzo lisciato al quarzo, aree di manovra esterne a box coperte e comuni sub 46-45 e 44 vano scala comune con ascensore. Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico per la illuminazione

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di piccole dimensioni

Caratteri domanda e offerta

Domanda: soggetti privati e società

Offerta: soggetti privati e società

Forma di mercato

Buona

Filtering

Medio - Alto

Fase del mercato immobiliare

Fase di tenuta del mercato immobiliare

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUB. 15 - (autorimessa) verso OVEST sub.16 - (autorimessa) verso NORD sub. 118 - area di manovra comune sub.46 verso SUD - (autorimessa) verso EST sub.14

Consistenza

desunta dagli stralci degli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

SEL: superficie esterna lorda

Calcolo superfici di proprietà

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUBALTERNO 15

Descrizione	Superficie Calpestabile [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Autorimessa PS-1	23,45	0.5	24

Sono a determinare valore locativo per ogni singolo lotto così come richiesto nel quesito del GE *DETERMINI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE.*” CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobili:

Lotto 2 Per il canone di locazione si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

DA INDAGINI DI MERCATO : (ALLEGATO 9).

1) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2

Provincia: BRESCIA Comune: Desenzano del Garda Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD FERROVIA
Codice di zona:D1 Microzona catastale n.:5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Box auto

Valori Locazione (€/mq x mese) laboratori NORMALE € 3,4 - € 4,5 visto la zona il valore da considerarsi pari a 3,4 € al mq x mese

Lotto 2 SLP 24,00 di SU 23,50 mq € 4,00/mensile = € 94,00 12 mensilità € 1.128,00

(mediamente detti valori sono ridotti di un 10% in funzione dell'andamento del mercato)

2) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di DESENZANO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali commerciali in affitto uso BOX AUTO la quotazione media si aggira sui dai minimo **3,36 €** massimo **4,30 € Mensile** (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 2 SLP 24,00 di SU 23,50 mq € 4,00/mensile = € 94,00 12 mensilità € 1.128,00

Pertanto visto la zona in cui si trova inserito l'Immobile e la buona visibilità, arrotondato si può considerare un canone di Locazione medio di 94,00 € Mensili per i box e di € 1.128,00

Caratteristiche qualitative aestimabilis inaestimabilis

posizione urbanistica (+) esposizione (+)

accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (+)

allacciamento utenze tecnologiche attraverso altre proprietà e parti comuni

in atti con costituzione di servitù tecnologica (+)

Comune di Desenzano del Garda (BS), via Adua, 3

LOTTO 03 –AUTORIMESSA

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 16

Il Comune di Desenzano del Garda (BS) è individuato nella Zona Sud linea Ferroviaria

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di immobile una autorimessa al piano S1 interrato

Ubicazione:

L'immobile è situato in via Adua,3 nella zona a Sud linea Ferroviaria a del Comune di Desenzano del Garda dal quale dista circa 2 km, lungo la sp BS 572 Via Guglielmo Marconi in direzione Desenzano del Garda Centro.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA** Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 16** – Graffato - categoria C/6 **RENDITA 96.22 €**

Quota di proprietà - Diritto di proprietà: 1/1 Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in mercato libero: € 23.122,77

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

(riduzione del 25% del base d'asta originale, corrispondente a un quarto del valore iniziale)

€ 17.342,08

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia sufficientemente appetibile e commerciabile*

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [contratto di locazione]

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI [vincolo urbanistico]

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: SI

Condizioni limitative: NO

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Desenzano del Garda (BS) via Adua 1,3

Zona

Ambiti per attività produttive

CT Commerciali -Terziarie art. 36 ter

Destinazione urbanistica dell'immobile

Commerciale -Terziario

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva

Tipologia edilizia

Autorimessa realizzata nel 2005 -Fine Lavori 11/05/2005 prot. 26615 del 13/07/2005

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali: platea in c.a. in opera, platea in c.a. in opera, fondazioni e struttura a trave e pilastri, solai prefabbricati tipo PREDAL divisorie laterali BOX auto realizzati con blocchi prismi di calcestruzzo, h locali mt 2.68

box basculanti in ferro, pavimentazione in calcestruzzo lisciato al quarzo, aree di manovra esterne a box coperte e comuni sub 46-45 e 44 vano scala comune con ascensore. Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico per la illuminazione

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di piccole dimensioni

Caratteri domanda e offerta

Domanda: soggetti privati e società

Offerta: soggetti privati e società

Forma di mercato

Buona

Filtering

Medio - Alto

Fase del mercato immobiliare

Fase di tenuta del mercato immobiliare

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUB. 16 - (autorimessa) verso OVEST sub.17 - (autorimessa) verso NORD sub.118 - area di manovra comune sub.46 verso SUD - (autorimessa) verso EST sub.15

Consistenza

desunta dagli stralci degli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

SEL: superficie esterna lorda

Calcolo superfici di proprietà

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUBALTERNO 16

Descrizione	Superficie Calpestabile [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Autorimessa PS-1	23,45	0.5	24

Sono a determinare valore locativo per ogni singolo lotto così come richiesto nel quesito del GE **DETERMINI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE.**” CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobili:

Lotto 3 Per il canone di locazione si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

DA INDAGINI DI MERCATO : (ALLEGATO 9).

1) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2

Provincia: BRESCIA Comune: Desenzano del Garda Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD FERROVIA
Codice di zona:D1 Microzona catastale n.:5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Box auto

Valori Locazione (€/mq x mese) laboratori NORMALE € 3,4 - € 4,5 visto la zona il valore da considerarsi pari a 3,4 € al mq x mese

Lotto 3 SLP 24,00 di SU 23,50 mq € 4,00/mensile = € 94,00 12 mensilità € 1.128,00

(mediamente detti valori sono ridotti di un 10% in funzione dell'andamento del mercato)

2) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di DESENZANO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali commerciali in affitto uso BOX AUTO la quotazione media si aggira sui dai minimo **3,36 €** massimo **4,30 € Mensile** (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 3 SLP 24,00 di SU 23,50 mq € 4,00/mensile = € 94,00 12 mensilità € 1.128,00

Pertanto visto la zona in cui si trova inserito l'Immobile e la buona visibilità, arrotondato si può considerare un canone di Locazione medio di 94,00 € Mensili per i box e di € 1.128,00

Caratteristiche qualitative aestimabilis inaestimabilis

posizione urbanistica (+) esposizione (+)

accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (+)

allacciamento utenze tecnologiche attraverso altre proprietà e parti comuni

in atti con costituzione di servitù tecnologica (+)

Comune di Desenzano del Garda (BS), via Adua, 3

LOTTO 04 -AUTORIMESSA

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 117

Il Comune di Desenzano del Garda (BS) è individuato nella Zona Sud linea Ferroviaria

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di immobile una autorimessa al piano S1 interrato

Ubicazione:

L'immobile è situato in via Adua,3 nella zona a Sud linea Ferroviaria a del Comune di Desenzano del Garda dal quale dista circa 2 km, lungo la sp BS 572 Via Guglielmo Marconi in direzione Desenzano del Garda Centro.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA** Sezione: NCT - Foglio: 17 - **Particella: 1587 - Sub: 117** – Graffato - categoria **C/6 RENDITA 150,60 €**

Quota di proprietà - Diritto di proprietà: 1/1 Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in mercato libero: € 34.684,15

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

(riduzione del 25% del base d'asta originale, corrispondente a un quarto del valore iniziale)
€ 26.013,12

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia sufficientemente appetibile e commerciabile*

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [contratto di locazione]

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI [vincolo urbanistico]

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: SI

Condizioni limitative: NO

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Desenzano del Garda (BS) via Adua 1,3

Zona

Ambiti per attività produttive

CT Commerciali -Terziarie art. 36 ter

Destinazione urbanistica dell'immobile

Commerciale -Terziario

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva

Tipologia edilizia

Autorimessa realizzata nel 2005 -Fine Lavori 11/05/2005 prot. 26615 del 13/07/2005

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali: platea in c.a. in opera, platea in c.a. in opera, fondazioni e struttura a trave e pilastri, solai prefabbricati tipo PREDAL divisorie laterali BOX auto realizzati con blocchi prismi di calcestruzzo, h locali mt 2.68

box basculanti in ferro, pavimentazione in calcestruzzo lisciato al quarzo, aree di manovra esterne a box coperte e comuni sub 46-45 e 44 vano scala comune con ascensore. Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico per la illuminazione.

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di piccole dimensioni

Caratteri domanda e offerta

Domanda: soggetti privati e società

Offerta: soggetti privati e società

Forma di mercato

Buona

Filtering

Medio - Alto

Fase del mercato immobiliare

Fase di tenuta del mercato immobiliare

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUB. 117 - (area di manovra comune) verso EST sub.45 - (archivio) verso OVEST sub.76 - (Autorimessa) verso SUD sub 118 – verso NORD i sub.67-77

Consistenza

desunta dagli stralci degli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

SEL: superficie esterna lorda

Calcolo superfici di proprietà

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUBALTERNO 117

Descrizione	Superficie Calpestabile [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Autorimessa PS-1	32,5	0.5	36

Sono a determinare valore locativo per ogni singolo lotto così come richiesto nel quesito del GE **DETERMINI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE.**” CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobili:

Lotto 4 Per il canone di locazione si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

DA INDAGINI DI MERCATO : (ALLEGATO 9).

1) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2

Provincia: BRESCIA Comune: Desenzano del Garda Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD FERROVIA
Codice di zona:D1 Microzona catastale n.:5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Box auto

Valori Locazione (€/mq x mese) laboratori NORMALE € 3,4 - € 4,5 visto la zona il valore da considerarsi pari a 3,4 € al mq x mese

Lotto 4 SLP 36,00 di SU 32,50 mq € 3,4/mensile = € 110,50 12 mensilità € 1.326,00

(mediamente detti valori sono ridotti di un 10% in funzione dell'andamento del mercato)

2) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di DESENZANO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali commerciali in affitto uso BOX AUTO la quotazione media si aggira sui dai minimo **3,36 €** massimo **4,30 € Mensile** (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 4 - SLP 36,00 di SU 32,50 mq € 3,36 /mensile = € 109,60 x 12 mensilità € 1.3010,4

Pertanto visto la zona in cui si trova inserito l'Immobile e la buona visibilità, arrotondato si può considerare un canone di Locazione medio di 110,00 € Mensili per i box e di € 1.320,00

Caratteristiche qualitative aestimabilis inaestimabilis

posizione urbanistica (+) esposizione (+)

accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (+)

allacciamento utenze tecnologiche attraverso altre proprietà e parti comuni

in atti con costituzione di servitù tecnologica (+)

Comune di Desenzano del Garda (BS), via Adua, 3

LOTTO 05

AUTORIMESSA

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 17

AUTORIMESSA

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 118

NEGOZIO

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 76

Il Comune di Desenzano del Garda (BS) è individuato nella Zona Sud linea Ferroviaria

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di immobile composto da:

due autorimesse sub 118 – sub 17 al piano S1 interrato collegate ad un negozio sub 76 ;

al piano S1 interrato vi sono un locale archivio adibito a magazzino, un bagno, un antibagno e un disbrigo con scala di collegamento piano terra con interrato. Nel locale archivio vi è una porta di accesso all'autorimessa sub 118, nel disbrigo con scala, vi è una porta di accesso a sub 17 (autorimessa) i locali hanno h mt 2.68;

al piano Terra vi sono due locali Negozio, quattro locali archivio (tre adibiti a studio) e due bagni con antibagno i locali hanno h mt 3.00.

I locali sono collegati con una porta al piano interrato e una porta al Piano Terra al sub 76

Ubicazione:

L'immobile è situato in via Adua,3 nella zona a Sud linea Ferroviaria a del Comune di Desenzano del Garda dal quale dista circa 2 km, lungo la sp BS 572 Via Guglielmo Marconi in direzione Desenzano del Garda Centro.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **AUTORIMESSA** Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 118 – Graffato - categoria C/6 RENDITA 150,60 € **AUTORIMESSA** Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 17 – Graffato - categoria C/6 RENDITA 158,97 € **NEGOZIO** Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 76 – Graffato - categoria C/1 RENDITA 4.455,37 €

Quota di proprietà - Diritto di proprietà: 1/1 Piena

Divisibilità dell'immobile: SI

Più probabile valore in mercato libero: € 496.260,87

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

(riduzione del 25% del base d'asta originale, corrispondente a un quarto del valore iniziale)
€ 372.195,66

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia sufficientemente appetibile e commerciabile*

AUDIT DOCUMENTALE E D-UE DILIGENCE

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [contratto di locazione]

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI [vincolo urbanistico]

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: SI

Condizioni limitative: NO

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Desenzano del Garda (BS) via Adua 1,3

Zona

Ambiti per attività produttive

CT Commerciali -Terziarie art. 36 ter

Destinazione urbanistica dell'immobile

Commerciale -Terziario

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva

Tipologia edilizia

Autorimessa realizzata nel 2005 -Fine Lavori 11/05/2005 prot. 26615 del 13/07/2005

P.C. Permesso di Costruire in sanatoria n. 19364 pratica edilizia 693/2016 per modifiche interne e variante a rapporti aereo illuminanti.

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali: platea in c.a. in opera, fondazioni e struttura a trave e pilastri.

Piano interrato solai prefabbricati tipo PREDAL divisorie laterali BOX auto realizzati con blocchi prismi di calcestruzzo, basculanti grigliate, pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo, aree di manovra esterne a box coperte e comuni sub 46-45 e 44 vano scala comune con ascensore, locale Archivio con pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in tamburato color bianco h locali mt 2,68.

Piano Terra struttura a telaio (travi e pilastri), divisorie principali tra Negozi realizzate con laterizio intonacati al civile, divisorie interne realizzate principalmente con struttura a telaio in ferro con cartongesso, pavimentazione in gres porcellanato, vetrine e serramenti in alluminio anodizzato e vetri antisfondamento, porte interne tamburate color bianco h locali 3,00 mt.

Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico sono indipendenti

All'interno del locale Negozio vi è una porta che collega il Sub 77 piano terra e una nell'archivio piano Interrato che collega l'archivio del Sub 77

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle opere da eseguire per la separazione del Lotto 5-6, consistenti in chiusura passaggio di collegamento tra unità al piano Terra e Primo. Opere di manutenzione straordinaria:

Pratiche tecnico edilizie CILA, nuovo docfa, opere edili di tamponatura porte per un importo Calcolato di circa 5.000,00 €

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni

Caratteri domanda e offerta

Domanda: soggetti privati e società

Offerta: soggetti privati e società

Forma di mercato

Buona

Filtering

Medio - Alto

Fase del mercato immobiliare

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUB. 17 - (vano scala comune) verso OVEST sub.44 - (Negozio) verso NORD sub.76 - area di manovra comune sub.45 verso SUD - (autorimessa) verso EST sub.16

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUB. 118 - (negoziato) verso OVEST sub.76 - (autorimessa) verso NORD sub.117 - area di manovra comune sub.45 verso EST - (autorimessa) verso SUD sub.14-15-16

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUB. 76 - vano scala comune sub 44 piazzale comune mappale 1346 verso OVEST - (negoziato) verso NORD sub.77 - vuoto su area di manovra comune mappale 1345 verso SUD - (Negozio) sub.77 verso EST

Consistenza

desunta dagli stralci degli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

SEL: superficie esterna lorda

Calcolo superfici di proprietà

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUBALTERNO 118

Descrizione	Superficie Calpestabile [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Autorimessa PS-1 Sub 17	39,40	0.5	41
Autorimessa PS-1 Sub 118	32,5	0.5	36
Negoziato PT Archivio PS-1 Sub 76	158 50	1.00 0.5	170 56

Sono a determinare valore locativo per ogni singolo lotto così come richiesto nel quesito del GE - *DETERMINI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE.*” CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobili:

Lotto 5 Per il canone di locazione si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

DA INDAGINI DI MERCATO : (ALLEGATO 9).

1) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di DESENZANO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali commerciali in affitto uso NEGOZO la quotazione media si aggira sui dai minimo **5,60 €** massimo **8,96 € Mensile** (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 5 SLP 226,00 di SU 183,00 mq € 6,26/mensile = € 1.145,58 x 12 mensilità € 13.746,96

2) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2

Provincia: BRESCIA Comune: Desenzano del Garda Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD FERROVIA
Codice di zona:D1 Microzona catastale n.:5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione:
Commerciale

Valori Locazione (€/mq x mese) laboratori NORMALE € 7 - € 9.9 visto la zona il valore da considerarsi pari a 7 € al mq x mese

Lotto 5 SLP 226,00 di SU 183,00 mq € 7/mensile = € 1.281,00 12 mensilità € 15.372,00

(mediamente detti valori sono ridotti di un 10%in funzione dell'andamento del mercato)

3) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di DESENZANO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali commerciali in affitto uso BOX AUTO la quotazione media si aggira sui dai minimo **3,36 €** massimo **4,30 € Mensile** (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 5 BOX sub 118-17 - SLP 77,00 di SU 71,90 mq € 3,36 /mensile = € 241,58 x 12 mensilità € 2.899,00

Pertanto visto la zona in cui si trova inserito l'Immobile e la buona visibilità, arrotondato si può considerare un canone di Locazione medio di 240,00 € Mensili per i box e di € 2.280,00 per il Negozio totali € 1.395,00 mensili x 12 mesi € 16.740,00

TOLALE Locazione Annuale € 19.620,00

Caratteristiche qualitative aestimabilis inaestimabilis

posizione urbanistica (+) esposizione (+)

accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (+)

allacciamento utenze tecnologiche attraverso altre proprietà e parti comuni

in atti con costituzione di servitù tecnologica (+)

Comune di Desenzano del Garda (BS), via Adua, 3

LOTTO 06 – NEGOZIO

Sez. NCT Foglio: 17 - **Particella: 1587 -**

Sub: 77

Il Comune di Desenzano del Garda (BS) è individuato nella Zona Sud linea Ferroviaria

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di immobile composto da:

un negozio diviso al piano S1 interrato in un locale adibito ad archivio e porta di accesso verso (archivio) sub 76, scala per collegamento piano terra primo, al piano Terra un locale Negozio, due saloni un disbrigo con porta accesso verso (Negozio) sub 76 e due bagni con antibagno.

Ubicazione:

L'immobile è situato in via Adua,3 nella zona a Sud linea Ferroviaria a del Comune di Desenzano del Garda dal quale dista circa 2 km, lungo la sp BS 572 Via Guglielmo Marconi in direzione Desenzano del Garda Centro.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - - DESENZANO D/G (BS) - Piano S1 **NEGOZIO**
Sezione: NCT - Foglio: 17 - Particella: 1587 - Sub: 76 – Graffato - categoria C/1 RENDITA 5.611,51 €

Quota di proprietà - Diritto di proprietà: 1/1 Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in mercato libero: € 505.211,37

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

(riduzione del 25% del base d'asta originale, corrispondente a un quarto del valore iniziale)
€ 378.908,53

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia sufficientemente appetibile e commerciabile*

AUDIT DOCUMENTALE E D-UE DILIGENCE

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

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI
Spese condominiali: SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [contratto di locazione]

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI [vincolo urbanistico]

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: SI
Condizioni limitative: NO

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Desenzano del Garda (BS) via Adua 1,3

Zona

Ambiti per attività produttive

CT Commerciali -Terziarie art. 36 ter

Destinazione urbanistica dell'immobile

Commerciale -Terziario

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva

Tipologia edilizia

Negoziato realizzato nel 2005 -Fine Lavori 11/05/2005 prot. 26615 del 13/07/2005

P.C. Permesso di Costruire in sanatoria n. 19364 pratica edilizia 693/2016 per modifiche interne e variante a rapporti aereo illuminanti.

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali: platea in c.a. in opera, fondazioni e struttura a trave e pilastri.

Piano interrato solai prefabbricati tipo PREDAL divisorie principali sono realizzate con blocchi prismi di calcestruzzo intonacato al civile, locale Archivio con pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in tamburato color bianco h locali mt 2,68.

Piano Terra struttura a telaio (travi e pilastri), divisorie principali tra Negozi realizzate con laterizio intonacati al civile, divisorie interne realizzate principalmente con struttura a telaio in ferro con cartongesso, pavimentazione in gres porcellanato, vetrine e serramenti in alluminio anodizzato e vetri antisfondamento, porte interne tamburate color bianco h locali 3,00 mt.

Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico e condizionamento sono indipendenti

All'interno del locale Negozio vi è una porta che collega il Sub 76 piano terra e una nell'archivio piano Interrato che collega l'archivio del Sub 76

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle opere da eseguire per la separazione del Lotto 5-6, consistenti in chiusura passaggio di collegamento tra unità al piano Terra e Primo. Opere di manutenzione straordinaria:

Pratiche tecnico edilizie CILA, nuovo docfa, opere edili di tamponatura porte per un importo Calcolato di circa 5.000,00 €

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni

Caratteri domanda e offerta

Domanda: soggetti privati e società

Offerta: soggetti privati e società

Forma di mercato

Buona

Filtering

Medio - Alto

Fase del mercato immobiliare

Fase di tenuta del mercato immobiliare

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUB. 77 - vano (negozio) sub 76 piazzale comune mappale 1346 verso OVEST - (negozio) verso SUD sub.67 – vuoto su area di manovra comune mappale 1345 e passaggio comune sub.47 verso SUD - (Negozio) sub.63-64-67 verso EST

Consistenza

desunta dagli stralci degli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

SEL: superficie esterna lorda

Calcolo superfici di proprietà

FOGLIO 17 MAPPALE 1587 SUBALTERNO 118

Descrizione	Superficie Calpestabile [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Negozio PT	193	1.00	210
Archivio P S-1	49.50	0.5	54
Sub 77			

Sono a determinare valore locativo per ogni singolo lotto così come richiesto nel quesito del GE - *DETERMINI IL VALORE LOCATIVO DEL BENE.*” CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobili:

Lotto 6 Per il canone di locazione si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

DA INDAGINI DI MERCATO : (ALLEGATO 9).

1) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di DESENZANO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali commerciali in affitto uso NEGOZO la quotazione media si aggira sui da un minimo di 5,60 ad un massimo di 8,96 €/mq. Mensile (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 6 SLP 237,00 di SU 217,75 mq € 6,26/mensile = € 1.362,489 x 12 mensilità € 16.349,86

2) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2022- Semestre 2

Provincia: BRESCIA Comune: Desenzano del Garda Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD FERROVIA
Codice di zona:D1 Microzona catastale n.:5 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione:
Commerciale

Valori Locazione (€/mq x mese) laboratori NORMALE € 7 - € 9.9 visto la zona il valore da considerarsi pari a 7 € al mq x mese

Lotto 6 SLP 264,00 di SU 242,50 mq € 7/mensile = € 1.697,5x 12 mensilità € 20.370,00

Pertanto visto la zona in cui si trova inserito l'Immobile e la buona visibilità, arrotondato si può considerare un canone di Locazione medio di € 1.350,00 € Mensili € 16.200,00 Annuo

Caratteristiche qualitative *aestimabilis inaestimabilis*

posizione urbanistica (+) esposizione (+)

accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (+)

allacciamento utenze tecnologiche attraverso altre proprietà e parti comuni

in atti con costituzione di servitù tecnologica (+)

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione

2005

Titoli autorizzativi esaminati

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Desenzano del Garda (BS) il sottoscritto ctu visionò e fotografò stralci significativi delle seguenti pratiche urbanistiche

(ALLEGATO **3**):

Concessione Edilizia n. 9913 – Pratica edilizia 437/01 del 12/08/2002 notificata in data 19/12/2002

DIA Variante alla CE 9913 Pratica edilizia 86/03 del 30/01/2003

Fine Lavori del 19/11/04 prot. 42951

Pratica VVF.n. 16577 protocollata in data 29/11/04 n. 42954

DIA 168/04 Accesso Carraio e Recinzione prot. 8004 del 05/03/2004

DIA 428/05 Variante modifiche interne e cambio d'uso prot. 18635 del 19/05/2005

DIA Variante prot. 20134 del 31/05/2005

DIA 460/05 Variante Edificio Corpo A prot. 26615 del 13/07/2005

DIA 613/05 Variante facciata e spazi interni prot. 29404 del 20/07/2005

Fine Lavori del 13/07/2005 prot. 26615

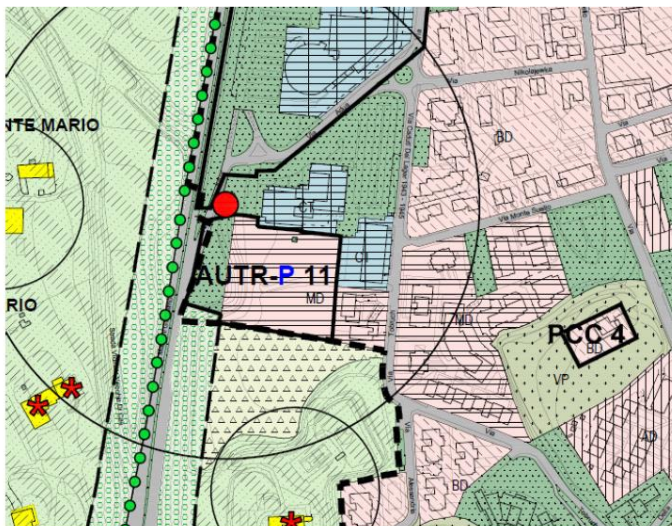
Agibilità prot. 26616 in data 13/07/2005

P.C. Permesso di Costruire in sanatoria n. 19364 pratica edilizia 693/2016 per modifiche interne e variante a rapporti aereo illuminanti

Situazione urbanistica

L'immobile appartiene alla Ambiti per attività produttive CT Commerciali -Terziarie

” regolamentata dall' art. 36 ter delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente *Piano di Governo del Territorio* del quale illustra stralcio della tavola PR 1 NORD -Adozione delibera C.C. n 75 del 18/10/2016 approvazione delibera C.C. n 13 del 24/03/2017:



ESTARATTO PGT

Limitazioni urbanistiche

36 ter.1 Obiettivo del piano (ALLEGATO 10)

Sono ambiti già insediati dove l'attività terziaria e commerciale risulta prevalente e integrata con il tessuto circostante o con presenza di tipologie anche parzialmente produttive, anche ubicate in prossimità degli assi viari maggiori e con prevalente vocazione commerciale.

Sono ambiti in cui si prevede il completamento edificatorio al fine di meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi commerciali o per il tempo libero o ricettivi mediante la congrua dotazione di pertinenze e standard e laddove comportino intensa affluenza di utenti coordinare l'impianto con adeguate strutture di parcheggio pubblico e di disimpegno viario.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate in tabella.

Eventuali discostamenti, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. n° 160 del 7 settembre 2010 già D.P.R. 447/1998.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dotti Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano del Garda (BS) ed in base a quanto osservato durante il sopralluogo dell'unità immobiliare, dichiara la regolarità edilizio - urbanistica della costruzione.



Dotti Giuseppe

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di perizia appartengono alla categoria catastale:

1. C/6 denominata "AUTORIMESSA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 14;
2. C/6 denominata "AUTORIMESSA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 15;
3. C/6 denominata "AUTORIMESSA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 16;
4. C/6 denominata "AUTORIMESSA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 117;
5. C/6 denominata "AUTORIMESSA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 17;
6. C/6 denominata "AUTORIMESSA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 118;
7. C/1 denominata "NEGOZIO BOTTEGA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 76;
8. C/1 denominata "NEGOZIO BOTTEGA"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Desenzano del Garda (BS) al foglio 17 mappale 21 subalterno 77;

Si allegano le schede catastali (ALLEGATO 13).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dotti Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla scorta della documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati - Ufficio Provinciale di Brescia, ed in base a quanto osservato durante il sopralluogo dell'unità immobiliare, dichiara la regolarità catastale rispetto alle pratiche edilizie agli atti.



Dotti Giuseppe

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Titolo di provenienza

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà per la quota indivisa di 1/1 della sig. ----- in forza dell'atto di compravendita in data 27 luglio 2005 Rep. 68.195/21.207 Notaio ----- di Desenzano del Garda (BS), registrato a LONATO (BS) il 29 Luglio 2005 al n.ro 2048 serie 1T.

Condizioni limitanti

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è utilizzata ed è in locazione ad altra società:

- 1- Sig.ra ----- nata a Milano ----- residente a Desenzano del Garda (BS) per gli immobili:

foglio 17 particella 1587 sub 77 classe C/l rendita 5.611,51 e foglio 17 particella 1587 sub 76 classe c/l rendita 4.455,37.

Sottoscritto in data 12 maggio 2023

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3070 SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TNS23T003070000QH STIPULATO IL 12/05/2023 E REGISTRATO IL 12/06/2023

(Canone annuo € 9.600,00)

- 2- ----- con sede in Desenzano del Garda via Mazzini 39 cf e pi -----
- nella persona del legale rappresentante prò tempore ----- per gli immobili:

C/6 foglio 17 part. 1587 sub 15 Autorimessa.

C/6 foglio 17 part. 1587 sub 117 Autorimessa.

Sottoscritto in data 12 maggio 2023

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3072 SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TNS23T003072000SJ STIPULATO IL 12/05/2023 E REGISTRATO IL 12/06/2023

(Canone annuo € 1.080,00)

- 3- Sig.ra ----- nata a Milano ----- residente a Desenzano del Garda (BS) per gli immobili:

C/6 foglio 17 part. 1587 sub 14 Autorimessa.

C/6 foglio 17 part. 1587 sub 16 Autorimessa.

C/6 foglio 17 part. 1587 sub 17 Autorimessa.

C/6 foglio 17 part. 1587 sub 118 Autorimessa.

Sottoscritto in data 12 maggio 2023

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3074 SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TNS23T003074000UC STIPULATO IL 12/05/2023 E REGISTRATO IL 12/06/2023

(Canone annuo € 2.160,00)

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente sono di natura condominiale (vedasi regolamento condominiale) (ALLEGATO 11). e riportati nelle tabelle di riparto allegate (al netto di ipoteche giudiziali e atti di pignoramento in causa) , fornito dall'amministratore -----

- parti comuni millesimi di proprietà 104,10 –
- spese scale comuni millesimi 10,70 –
- spese box seminterrato 1-2 millesimi 77,20-

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle opere da eseguire a carico degli Acquirenti per la separazione del Lotto 5-6, consistenti in chiusura passaggio di collegamento tra unità al piano Terra e Primo. Opere di manutenzione straordinaria:

Pratiche tecnico edilizie CILA, nuovo docfa, opere edili di tamponatura porte per un importo Calcolato di circa 5.000,00 €

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Firmato Da: ----- depositato a mezzo servizio postale dia norma di legge il 13/02/2023 e successivo DECRETO INGIUNTIVO TELEMATICO 3321/2022 del 10/08/2022 RG n. 3236/2022 Repert. N.4455/2022 del 10/08/2022 a favore di ----- (C.F. -----);

iscrizione ipotecaria iscritta in data 4 agosto 2004 ai numeri 41339/10132 : ipoteca volontaria a favore di "BANCA COOPERATIVA VALSABBINA SOCIETÀ' COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA" con sede in Vestone LU o (BS) per Euro 1.280.000,00 a garanzia di mutuo della durata di anni 15 (debito accollato a ----- in sede di atto di acquisto a titolo di parziale pagamento del prezzo) . E Colpisce i subalterni 76, 77, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del mappale 1587 Foglio 17 sez NCT.

ipoteca giudiziale iscritta in data 26 aprile 2018 ai numeri 17985/2831: a favore di "BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Verona (VR) per Euro 11.747,00. Colpisce fra altri i sub. 76, 77, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del Foglio 17 sez. NCT

ipoteca giudiziale iscritta in data 31 marzo 2021 ai numeri 14751/2372 : per Euro 10.000, 00 a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia per capitale di Euro 6.561, 58 a favore del "-----" di Desenzano del Garda (BS) . E Colpisce i subalterni 76, 77, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del mappale 1587 Foglio 17 sez NCT.

Da una attenta analisi della ripartizione delle spese condominiali risulta che la sig. -
----- ha un debito per la sua quota di proprietà -----

Esercizio ordinario "2022/2023 (rateo di periodo)"

Periodo: 16/10/2022 - 30/04/2023 di:

€ -13.876,40 per le spese di gestione

€ -20.175,57 debito per Saldo di fine Esercizio precedente

€ 0.00 Rate versate

Totale Saldo finale a debito € -34.051,97

Dettagliatamente riportate nell' allegato fornito dall'amministratore -----

----- (ALLEGATO **12**).

6. ANALISI ESTIMATIVA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli *Standard di Valutazione Immobiliari Internazionali*

In esito alla disponibilità ed alla natura dei dati comparativi per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di vendita forzata per l'unità immobiliare in esame il sottoscritto CTU ha applicato il metodo del confronto (MCA) tenuto conto delle seguenti **assunzioni e condizioni limitative**:

- la ricerca dei dati comparativi è risultata difficoltosa e incompleta per quanto riguarda la rilevabilità, la trattabilità e la veridicità (aspetti estimativi del dato) a causa di mancanza di banche dati reali per il segmento di mercato al quale appartiene l'unità immobiliare di stima;

- le informazioni rilevate dai siti di settore sono basate prevalentemente su proposte di vendita e quindi filtrate ed elaborate con giudizio dal sottoscritto CTU.

$$V = S \times C$$

V [€] = stima del valore del bene

S [mq] = superficie commerciale del bene

C [€/mq] = costo parametrico del bene determinato in base a valori di comparabili Negozi - Botteghe al medesimo segmento di mercato

Individuazione del costo unitario "C"

Dal raffronto del bene oggetto di stima, con le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed immobili comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato nell'ambito di appartamenti agibili suscettibili di opere di manutenzione straordinaria, risulta il seguente valore del costo medio unitario:

Stima del valore del bene "V" riportato nella tabella (ALLEGATO 8).

Trattasi tuttavia di esecuzione immobiliare a seguito della quale il bene oggetto di valutazione sarà sottoposto a vendita forzata.

In tale condizione non potrà quindi essere intrapreso un marketing appropriato per la definizione del prezzo di compravendita come in libero mercato.

Le motivazioni per le quali in tale circostanza si potrebbe ottenere un valore inferiore al prezzo di mercato sono:

- la promiscuità e lo stato di degrado delle parti comuni
- la posizione urbanistica non comoda ai servizi

L'attuale periodo di attenta riflessione delle compravendite e di abbondante offerta del mercato delle aste immobiliari sono altresì motivi per i quali sovente la prima vendita del bene non va a buon fine.

Il sottoscritto perito ritiene che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari almeno al deprezzamento tra la prima e la seconda vendita, ovvero: **V = 829.143,53 €**

EURO (OTTOCENTOVENTINOVEMILACENTOQUARANTATRE,53)

7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 1 Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 17 del catasto fabbricati, mappale 1587 - **subalterno 14** - categoria **C/6** il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 23.122,77 dicensi euro ventitremilacentoveventidue/77;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in **V= € 17342,08** dicensi euro diciassettemilatrecentoquarantadue/08.

LOTTO 2 Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 17 del catasto fabbricati, mappale 1587 - **subalterno 15** - categoria **C/6** il più probabile valore in

libero mercato viene quantificato in € 23.122,77 diconsi euro ventitremilacentoveventidue/77;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in $V=$ € **17342,08** diconsi euro diciassettemilatrecentoquarantadue/08.

LOTTO 3 Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 17 del catasto fabbricati, mappale 1587 - **subalterno 16** - categoria **C/6** il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 23.122,77 diconsi euro ventitremilacentoveventidue/77;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in $V=$ € **17342,08** diconsi euro diciassettemilatrecentoquarantadue/08.

LOTTO 4 Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 17 del catasto fabbricati, mappale 1587 - **subalterno 117** - categoria **C/6** il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 34.684,15 diconsi euro trentaquattromilaseicentoottantaquattro/15;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in $V=$ € **26.013,12** diconsi euro diciassettemilatrecentoquarantadue/08.

LOTTO 5 Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 17 del catasto fabbricati, mappale 1587 - **subalterno 118** - categoria **C/6- subalterno 17** - categoria **C/6- subalterno 76** - categoria **C/1** il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 496.260,87 diconsi euro quattrocentonovantaseimiladuecentosessanta/87;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in $V=$ € **372.195,66** diconsi euro trecentosettantaduemilacentonovantacinque/16.

- **372.195,66 €**

LOTTO 6 Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 17 del catasto fabbricati, mappale 1587 - **subalterno 77** - categoria **C/1** il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 505.211,37 diconsi euro cinquecentocinquemiladuecentoundici/37;

il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in $V=$ € **378.908,53** diconsi euro trecentosettottomilanovecentootto/53.

Sommano LOTTI V (valore di vendita) = 829.143,53 €

EURO (OTTOCENTOVENTINOVMILACENTOQUARANTATRE,53)

Nei valori di stima è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU _ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione negli usi consentiti dal regolamento edilizio locale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Dotti Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2013 (IVS) , in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliario edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;

di non aver agito in conflitto di interesse;

di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate; di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;

di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;

la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;

non ha alcun interesse verso il bene in questione; ha agito in accordo agli standard etici e professionali; è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e

collocato l'immobile;

ha ispezionato di persona la proprietà;

nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

timbro e firma

[documento firmato digitalmente]



Data rapporto di valutazione: **03.08.2023**

ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATO 1

Prima chiamata (16-06-2023)

ALLEGATO 2

Accesso atti Comune

ALLEGATO 3

Pratiche edilizie (stralci)

ALLEGATO 4

Accesso atti Agenzia Entrate

ALLEGATO 5

Copia Contratti di locazione attivi

ALLEGATO 6

Seconda chiamata (28/09/2023)

ALLEGATO 7

Sopraluogo (28/06/2023) Doc Fotografica

ALLEGATO 8

Listini immobiliari Vendita(calcolo V)

ALLEGATO 9

Listini immobiliari Affitto

ALLEGATO 10

Estratto PGT

ALLEGATO 11

Regolamento Condominiale

ALLEGATO 12

Rendiconto consuntivo per conto GOLD CENTER

ALLEGATO 13

Schede Catastali

ALLEGATO 14

Visura aggiornata



Dotti Giuseppe