

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 375/2021

### Anagrafica

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.  
Con sede in Via Valtellina 15/17 Milano  
(P.IVA 13048380151)

Esecutati:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Ing. Francesca Ferrari  
Via Cesare Lombroso, 42 - Brescia  
C.F. FRRFNC72R63B157Y - P.IVA 03547220172  
Tel +39 030 2403130 - PEC: francesca.ferrari@ingpec.eu  
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al  
nr. 3188

*Timbro e firma*



## Date

Nomina dell'esperto 04/10/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 13/05/2021

## Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc

- Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa all'esecuzione in oggetto si è accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: è stata depositata certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del Notaio Dr. Giulia Messina Vitrano di Corleone, completo dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- La titolare dei titoli edificatori è [REDACTED]

## Identificazione dei beni

Descrizione sintetica: Unità immobiliari in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

Identificazione catastale:

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, piano S1, cat. C/6, mq 61, classe 2, RC 192,17 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.45, piano T cat. A/2, vani 3,5, classe 3, RC 397,67 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.46, piano 1 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.47, piano 2 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare vanno a costituire un volume cielo-terra situato in testa ad un edificio in linea, edificato mediante piano di lottizzazione. La porzione di testa, costituita dalle unità pignorate, ha in comune il piano interrato con l'edificio in aderenza.

Quota di proprietà: 1/1 Piena proprietà di [REDACTED]

Divisibilità del Lotto:

Si considera il lotto non divisibile per facilitare la commerciabilità dello stesso.

**Si risponde al quesito posto nel verbale di causa del 20 febbraio 2024 dal Giudice Dott. Canali:**

- il costo del ripristino dei luoghi come autorizzato è quantificato in **€122'994,30**, pari al valore del computo delle opere sommato alle spese professionali.
- il valore del bene residuo una volta eseguita la demolizione è quantificabile in **€450'440,00**.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in **€ 232'357,70**.

Tale valore è stato ottenuto applicando al valore del bene residuo la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese di messa in pristino e le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo € 122'994,30).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Si tratta di un volume cielo-terra situato in testa ad un edificio in linea, edificato mediante piano di lottizzazione. L'edificio è composto da piano interrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto con porzione di lotto di pertinenza. L'edificio è suddiviso in quattro subalterni e sorge in una zona residenziale periferica. L'immobile

è difforme ai titoli abilitativi rilasciati, in particolare è stato realizzato un volume superiore a quello autorizzato, l'abuso non è sanabile. Considerata l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche si ritiene che il fabbricato abbia grado di appetibilità discreta.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 12  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 14  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 15  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

## Indice

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Fasi - accertamenti e date delle indagini .....                          | 5  |
| 2.  | Inquadramento generale dell'immobile .....                               | 6  |
| 3.  | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione .....         | 9  |
| 4.  | Audit documentale e Due Diligence .....                                  | 11 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica.....                                  | 11 |
| 4.2 | Rispondenza catastale .....  | 14 |
| 4.3 | Verifica della titolarità .....  | 16 |
| 5.  | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....                  | 17 |
| 6.  | Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....            | 17 |
| 7.  | Analisi estimativa.....  | 18 |
| 8.  | Riepilogo dei valori di stima.....                                       | 20 |
| 9.  | Dichiarazione di rispondenza .....                                       | 21 |
| 10. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... | 22 |
| 11. | Bibliografia.....  | 22 |

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- Il 07/09/2021 l'Ill.mo Giudice Gianluigi Canali ha incaricato la sottoscritta Ing. Francesca Ferrari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3188, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati [REDACTED]
- Il 16/11/2021 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile situato in Comune di Desenzano del Garda.
- Il 18/10/2022 la sottoscritta, a seguito delle indagini effettuate, ha relazionato sugli abusi riscontrati e sull'impossibilità di sanarli.
- Il 18/11/2023 la sottoscritta, su mandato del Giudice, ha informato il Comune di Desenzano del Garda dell'abuso riscontrato.
- Il 20/02/2024 il Giudice ha richiesto "che il perito quantifichi il costo del ripristino dei luoghi come autorizzati e il valore del bene residuo una volta eseguita la demolizione".

## 2. Inquadramento generale dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- x Provincia BRESCIA
- x Comune DESENZANO DEL GARDA
- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- x Via delle Rose
- x Civico n.9

**Zona:** residenziale

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



□ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto.

□ **Tipologia immobiliare:** immobile edificato nel 2005-2006, in discreto stato di manutenzione.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio in linea (in aderenza ad altro edificio con il quale ha in comune il piano interrato) e giardino di proprietà.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** vedasi descrizione singole unità.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

- strutture in elevazione: piano interrato struttura in cemento armato, piani fuori terra strutture in acciaio e in muratura portante

- solai: solai misti in legno e calcestruzzo, travi in acciaio

- copertura: in legno lamellare

- coibentazioni/isolamento: assente

- divisori tra i locali: pareti in cartongesso

- infissi esterni: in alluminio e vetrocamera

- infissi interni: legno

- pavimenti: piano interrato piastrelle in ceramica  
piani fuori terra pavimenti in resina

- rivestimenti bagno/cucina: ceramica

- impianto di riscaldamento: piano interrato radiatori  
piano superiori impianto di riscaldamento a pavimento integrato con ventilconvettori a pavimento,

impianto centralizzato alimentato da caldaia a gas metano

- impianto di raffrescamento: ventilconvettori alimentati da pompa di calore

- impianto sanitario: presente, sotto traccia, alimentato da caldaia a gas metano

- impianto a gas: presente

- impianto elettrico: presente

- allaccio fognatura: presente

- allaccio acquedotto: presente

- finiture interne: in discreto stato di manutenzione

□ **Dimensione:** si veda descrizione del singolo subalterno

□ **Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente: privato

- Lato venditore: privato

- Motivo acquisto: investimento

- Intermediari: agenzie immobiliari

□ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

□ **Filtering:** assente

□ **Fase del mercato immobiliare:** contrazione

**Confini**  
x Nord: altri subalterni del mappale 923  
x Sud: altra proprietà mappale 650  
x Est: altra proprietà mappale 1313  
x Ovest: via delle Rose

**Consistenza**

- x Rilievo
  - x Diretto in loco
  - x Data del sopralluogo
  - x Desunto graficamente da:
- Interno ed esterno
  - x Solo PARZIALMENTE
  - Collaboratore: -
  - 16/11/2021; 13/03/2024
  - x Planimetria catastale
  - x Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

N.B. Il rilievo è stato effettuato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

**Criterio di misurazione**

- x SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare vanno a costituire un volume cielo-terra situato in testa ad un edificio in linea, edificato mediante piano di lottizzazione. La porzione di testa, costituita dalle unità pignorate, ha in comune il piano interrato con l'edificio in aderenza.

L'immobile in oggetto in fase di sopralluogo si è rivelato significativamente difforme da quanto autorizzato con i titoli edilizi. Le difformità sono le seguenti:

- Realizzazione di un ampliamento volumetrico ai vari piani, pari a circa 210mc, corrispondente ad una superficie lorda di pavimento di 70,00mq, mediante la chiusura di portici con facciate continue in metallo e vetro; si evidenzia che il maggiore volume non è costituito da una aggiunta postuma all'edificazione principale, ma è parte integrante dell'edificio;
- Modifica della distribuzione interna dell'edificio: lo stato autorizzato prevede un'unica unità abitativa mentre sono state realizzate una unità direzionale al piano terra ed interrato e quattro piccoli appartamenti ai piani superiori, con lay-out difforme all'autorizzato.
- Realizzazione di scala metallica esterna a distanza di 1,00m dal confine di proprietà.

Le difformità non sono sanabili, quindi sarà necessario provvedere alla messa in pristino dello stato autorizzato mediante la rimozione delle opere edilizie realizzate in difformità.

#### **Il Comune di Desenzano ha emesso ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 29 del 05/02/2024**

#### **ORDINANZA DI MESSA IN PRISTINO E DEMOLIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN TOTALE DIFFORMITA AI TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI RILASCIATI AGLI INTERESSATI PER IL FABBRICATO SITO IN VIA ROSE N.9 DESENZANO DEL GARDA, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL MAPPALE N. 923 SUB. 23-45-46-47 DEL FOGLIO N. 17.**

Nello specifico, i titoli edilizi prevedono la realizzazione di un'unica unità abitativa così composta:

- Al piano interrato un locale deposito di superficie 59,53mq comunicante con il piano terra mediante scala e comunicante con il corsello dell'edificio in aderenza;
- Al piano terra soggiorno/cucina, bagno, scala per il piano interrato e piano primo, portico sul prospetto principale esposto a sud e portico sul prospetto a nord.
- Al piano primo camera da letto, bagno e disbrigo con scala di distribuzione, portico a nord e sud;
- Al piano secondo due camere, bagno e disbrigo con scala, terrazzo a tasca.

Lo stato di fatto rilevato consiste nelle seguenti unità:

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, piano S1, cat. C/6, mq 61, classe 2, RC 192,17 €:

Due locali al piano interrato, con altezza h 2.55m, comunicanti mediante scala interna con il piano terra sub 45 e comunicante con il corsello dell'edificio in aderenza; i locali sono piastrellati, riscaldati e dotati di finestra su bocca di lupo e lucernario sul giardino di proprietà.

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.45, piano T cat. A/2, vani 3,5, classe 3, RC 397,67 €.

Piano terra costituito da due locali, disbrigo e bagno, comunicante mediante scala interna con il piano interrato sub 23, pavimentato e riscaldato.

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.46, piano 1 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

Piano primo accessibile mediante scala esterna, costituito da atrio comune e due piccoli alloggi e portico comune:

- o l'alloggio esposto a sud è composto da cucina, camera e bagno
- o l'alloggio esposto a nord è composto da locale cottura, disbrigo, bagno, camera e guardaroba.

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.47, piano 2 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

Piano secondo accessibile mediante scala interna, costituito da atrio comune e due piccoli alloggi:

- o l'alloggio esposto a sud è composto da cucina, camera e bagno
- o l'alloggio esposto a nord è composto da locale cottura, disbrigo, bagno, camera e guardaroba

Esistono poi delle parti comuni ai subalterni oggetto di pignoramento:

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.48 bene comune non censibile ai sub. 45, 46, 47 (corte, vano scala, portico)
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.52 bene comune non censibile ai sub. 45, 46 (portico, rampa scala).

L'immobile dovrà pertanto essere oggetto di opere di ripristino della situazione autorizzata mediante eliminazione del volume aggiunto e ricostruzione del lay out approvato che prevede la realizzazione di una sola unità a destinazione residenziale.

**Calcolo slp del bene residuo una volta eseguita la demolizione**

(superfici desunte da elaborati grafici della concessione edilizia)

| <u>Destinazione</u>              | <u>Superficie</u>         | <u>Indice mercantile</u> | <u>Sup.commerciale</u>    |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Locali al piano interrato        | 73,95 m <sup>2</sup>      | 50%                      | 36,97 m <sup>2</sup>      |
| Locali al piano terra            | 43,32 m <sup>2</sup>      | 100%                     | 43,32 m <sup>2</sup>      |
| Portici al piano terra           | 44,76 m <sup>2</sup>      | 25%                      | 11,19 m <sup>2</sup>      |
| Locali al piano primo            | 43,32 m <sup>2</sup>      | 100%                     | 43,32 m <sup>2</sup>      |
| Portici al piano primo           | 44,76 m <sup>2</sup>      | 25%                      | 11,19 m <sup>2</sup>      |
| Locali al piano secondo          | 62,00 m <sup>2</sup>      | 100%                     | 62,00 m <sup>2</sup>      |
| <u>Terrazza al piano secondo</u> | <u>7,73 m<sup>2</sup></u> | <u>25%</u>               | <u>1,93 m<sup>2</sup></u> |
| Totale superficie commerciale    |                           |                          | 209,92m <sup>2</sup>      |
|                                  | <u>Superficie</u>         | <u>Indice mercantile</u> | <u>Sup. commerciale</u>   |
| Giardino (100% slp)              | 153,00 m <sup>2</sup>     | 10%                      | 15,30 m <sup>2</sup>      |

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA 225,22 m<sup>2</sup>****4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

X Fabbricato successivo 01/09/1967

 Fabbricato anteriore 01/09/1967**Titoli autorizzativi esaminati** Elenco

- *Convenzione urbanistica con cessione di aree al Comune di Desenzano del Garda e redistribuzione immobiliare, Repertorio n. 63308 Raccolta n. 17324 del 18/10/2000 Notaio Simonetta Palombo.*
- *Piano di Lottizzazione "GREZZE" – Approvazione definitiva variante alla lottizzazione di area sita in Desenzano del Garda, Località Grezze, repertorio n. 64462 Raccolta n. 18226 del 21/11/2001 Notaio Simonetta Palombo.*

Nell'atto di lottizzazione [REDACTED] è citata in qualità di proprietaria del LOTTO N. 25: N.C.T.R. foglio 17, mappali n. 923 ha. 0.10.90, n.949 ha. 0.00.50. Al LOTTO N. 25 viene **assegnato il volume edificabile di 1854,00mc.**

- *"Concessione Edilizia N.9564/2001 per realizzazione di nuovo fabbricato plurifamiliare all'interno di lottizzazione "GREZZE" sul mappale n. 923-949, ad uso residenziale"*

- *“D.I.A. Prot. 24475 del 06/08/2003 Ampliamento di parte già realizzata e formazione di nuova unità abitativa”*
- *“Permesso di Costruire N. 11135/2004, variante alla Concessione Edilizia N. 9564/2001”*
- *“D.I.A. 7785/2005 ristrutturazione edilizia”*
- *“D.I.A. 19494/2006 recupero sottotetto ai fini abitativi e modifiche interne e di facciata”*
- *“D.I.A. 527/2009 modifica dei piani interrati per parziale cambio d’uso e suddivisione posti auto”*
- *“Attestato di agibilità parziale prot. 22771/2007”*  
relativo a 26 subalterni di seguito elencati, Fg. 17, mapp 923:  
9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 –  
28 – 29 – 30 – 31 – 33 – 43 – 44.

**L’unica unità immobiliare oggetto dell’esecuzione per la quale è stata rilasciata agibilità è il sub. 23 al piano interrato.**

- Indicare la documentazione visionata:
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Desenzano del Garda
- Data verifica urbanistica: 27/07/2022; 20/06/2023

### **Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico:

PGT vigente – Ambiti residenziali consolidati a bassa densità (art. 33 NTA)

Classe di sensibilità paesistica medio bassa.

- Cessioni diritti edificatori

### **Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici
- Vincoli infrastrutturali
- Altro:

**ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 29 del 05/02/2024**

**ORDINANZA DI MESSA IN PRISTINO E DEMOLIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN TOTALE DIFFORMITA AI TITOLI ABILITATIVI URBANISTICI RILASCIATI AGLI INTERESSATI PER IL FABBRICATO SITO IN VIA ROSE N.9 DESENZANO DEL GARDA, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL MAPPALE N. 923 SUB. 23-45-46-47 DEL FOGLIO N. 17.**

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano del Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione identificata catastalmente alla Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, sub.45, sub.46, sub.47 e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- *Realizzazione di un ampliamento volumetrico ai vari piani, pari a circa 210mc, corrispondente ad una superficie lorda di pavimento di 70,00mq, mediante la chiusura di portici con facciate continue in metallo e vetro; si evidenzia che il maggiore volume non è costituito da una aggiunta postuma all'edificazione principale, ma è parte integrante dell'edificio;*
- *Modifica della distribuzione interna dell'edificio: lo stato autorizzato prevede un'unica unità abitativa mentre sono state realizzate una unità direzionale al piano terra ed interrato e quattro piccoli appartamenti ai piani superiori, con lay-out difforme all'autorizzato.*
- *Realizzazione di scala metallica esterna a distanza di 1,00m dal confine di proprietà.*

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi come stato autorizzato sono quantificati in **€ 117'994,30** come da computo metrico allegato.

I costi per la redazione della pratica di messa in pristino sono quantificabili in **€ 3'000,00.**

Timbro e firma



data rapporto valutazione: 22/04/2024

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili in comune di Desenzano del Garda, identificati:

- Unità immobiliare in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

Identificazione catastale:

Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, piano S1, cat. C/6, mq 61, classe 2, RC 192,17 €.

- Unità immobiliare in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

Identificazione catastale:

Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.45, piano T cat. A/2, vani 3,5, classe 3, RC 397,67 €.

- Unità immobiliare in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

Identificazione catastale:

Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.46, piano 1 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

- Unità immobiliare in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

Identificazione catastale:

Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.47, piano 2 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

Documentazione visionata tramite portale <https://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale dicembre 2023

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, 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**

Le unità immobiliari in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

Identificazione catastale:

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, piano S1, cat. C/6, mq 61, classe 2, RC 192,17 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.45, piano T cat. A/2, vani 3,5, classe 3, RC 397,67 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.46, piano 1 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.47, piano 2 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

***Si sono rilevate difformità tra quanto riportato sulle planimetrie catastali e lo stato autorizzato:***

- ***Le planimetrie catastali delle unità sub. 45 – 46 – 47 corrispondono allo stato dei luoghi, ma sono difformi a quanto approvato con le pratiche edilizie;***
- ***la planimetria catastale dell'unità 23 non corrisponde allo stato dei luoghi né alle pratiche edilizie.***

***Dopo il ripristino della situazione come da stato autorizzato sarà necessario regolarizzare la documentazione catastale.***

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

**€ 2'000,00** circa

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 22/04/2024

## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

Mediante atto tra vivi di redistribuzione immobiliare del 18/10/2000 rep.n. 63308 Notaio Palombo Simonetta di Desenzano del Garda, trascritto il 02/11/2000 nn.41600/24445 è pervenuta [REDACTED], la quota dell'intero della piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.

### Titolo di provenienza

X Quota di proprietà:

1/1

(P.IVA 00279320170)

X Piena proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

### Condizioni limitanti

Servitù:

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami

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

X Libero piano interrato e piano terra liberi

X Occupato piano primo, piano secondo occupati

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Tipo di contratto     | CONTRATTO DI LOCAZIONE SOGGETTO A IVA  |
| <input type="checkbox"/> €/anno                | 5454,48€ + IVA (6000,00€)  |
| <input type="checkbox"/> Rata                  | MENSILE  |
| <input type="checkbox"/> Durata in anni        | DIECI  |
| <input type="checkbox"/> Scadenza contratto    | 01/09/2030   |
| <input type="checkbox"/> Estremi registrazione | n. 002717 serie 3T del 01/10/2020<br>codice identificativo TMQ20T002717000YG |
| <input type="checkbox"/> Altro                 |  |

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

### Valore locativo del bene

Si è determinato il valore locativo del bene delle singole unità come nello stato di fatto:

- subalterno 23 piano interrato + subalterno 45 piano terra uniti da scala interna

superficie netta commerciale (64,47mq \*50% + 63,17mq x 100%) = 95,40mq

valore locativo 5,5 €/mq x mese

valore locativo 6296,73€ anno



- subalterno 46 piano primo  
superficie netta 79mq  
valore locativo 5,5 €/mq x mese  
valore locativo 5214,00€ anno

- subalterno 47 piano primo  
superficie netta 79mq  
valore locativo 5,5 €/mq x mese  
valore locativo 5214,00€ anno

**Il canone di locazione non è congruo.**

#### **5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di **€ 122'994,30**.

#### **6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

trascritto a Brescia Registro Generale N.ro 33552/22448 del 12/07/2021

a favore DIANA SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) (C.F. 05053040266)

contro

Gravante sull'immobile situato in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, piano S1, cat. C/6, mq 61, classe 2, RC 192,17 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.45, piano T cat. A/2, vani 3,5, classe 3, RC 397,67 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.46, piano 1 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.47, piano 2 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

- **Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 12/12/2008 n.ro repertorio 51202/19472 Notaio Ronchi con sede in Lonato.**

iscritta N.ro 58357/12620 del 18/12/2008

a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI  
con sede in SONDRIO (C.F. 00053810149)

contro

quale debitore non datore di ipoteca

Gravante sull'immobile situato in Comune di Desenzano del Garda, Via delle Rose.

Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, piano S1, cat. C/6, mq 61, classe 2, RC 192,17 €.

Importo capitale € 300'000,00.

## 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 forzosa 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."*

**Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.**

### Assunzioni limitative

Nessuna

## Condizioni limitative

Nessuna

## 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 degli usi prospettati.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

## 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 seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Sintetico-comparativo

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## 8. Riepilogo dei valori di stima

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare 2023 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

Per quanto concerne l'immobile identificato:

- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.23, piano S1, cat. C/6, mq 61, classe 2, RC 192,17 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.45, piano T cat. A/2, vani 3,5, classe 3, RC 397,67 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.46, piano 1 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.
- Sez. NCT, Fg. 17, mapp 923, sub.47, piano 2 cat. A/2, vani 4,5, classe 3, RC 511,29 €.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA 225,22 m<sup>2</sup>**

Valore unitario = 2000,00 €/mq

Si risponde al quesito posto nel verbale di causa del 20 febbraio 2024 dal Giudice Dott. Canali:

- il costo del ripristino dei luoghi come autorizzato è quantificato in **€122'994,30**, pari al valore del computo delle opere sommato alle spese professionali.
- il valore del bene residuo una volta eseguita la demolizione è quantificabile in **€450'440,00**.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in **€ 232'357,70**.

Tale valore è stato ottenuto applicando al valore del bene residuo la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese di messa in pristino e le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo € 122'994,30).

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Ing. Francesca Ferrari

Iscritto all'Ordine/Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3188

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari 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

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

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 22/04/2024

## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

### Visura storica societaria

- Documentazione catastale
- Pratiche edilizie
- Atto notarili
- Contratto di locazione
- Computo metrico estimativo opere di ripristino

### Elaborati fotografici

## 11. Bibliografia

*IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

Brescia, 22/04/2024

Ing. Francesca Ferrari  
Timbro e firma

