

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°400/2023

-

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

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

LOTTO 01

Ubicazione :

Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 13, Nat. A2, vani 6,5 Quota 1/1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C6, 101 mq. Quota 1/2

oltre al subalterno 14 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VIALETTO, PORTICO, CALDAIA E CORTE) ai subalterni 12 e 13.

LOTTO 02

Ubicazione :

Comune di Lonato del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1T1, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 12, Nat. A2, vani 8,5, Quota 1/1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C6, 101 mq. Quota 1/2

oltre al subalterno 14 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VIALETTO, PORTICO, CALDAIA E CORTE) ai subalterni 12 e 13.



Dott. CANALI GIANLUIGI
Giudice dell'esecuzione immobiliare
Fascicolo: 118790

Dotti geom. Giuseppe
Consulente tecnico d'ufficio

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

rappresentato dagli avvocati

[REDACTED]

ESECUTATI

[REDACTED]

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
[pec:giuseppe.dotti@geopec.it](mailto:giuseppe.dotti@geopec.it)
Collegio Geometri di Brescia n°3942

timbro e firma _____



[documento firmato digitalmente]
Dotti



DATE

Nomina dell'esperto	16 Gennaio	2024
Conferimento incarico di stima	22 Gennaio	2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	15 Aprile	2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15 Maggio	2024

PREMESSE

Con provvedimento della S. V. Ill.ma Signor Giudice **Dott. CANALI GIANLUIGI** del **16/01/2024** 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 ██████████ contro ██████████ ██████████, rinviando al **22 Gennaio 2024** 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 e determinazione valore locativo;*
- G. *valore del bene e costi.*

A- *“Fissa la comparizione delle parti (in seconda udienza) per la determinazione delle modalità di vendita all'udienza del 15/05/2024.”*

“Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti” ... quindi non oltre il 15/04/2024.



Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare dell'Avvocato [REDAZIONE] si riportano le parti inerenti all'incarico affidato al sottoscritto:

“... DICHIARA

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

- 1) l' unità immobiliare, per la quota **piena proprietà 1/1** del [REDAZIONE] con indirizzo catastale Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1-T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 13, Nat. A2, vani 6,5 RENDITA € 503,55 sup. catastale mq 175

(APPARTAMENTO al Piano terra composto da porticato esclusivo e giardino sul retro fabbricato a Sud Ovest , ingresso, soggiorno, cucina, disbrigo, uno studio, due camere e un bagno – al Piano interrato disbrigo, due cantine e un locale denominato stieria)”oltre al **subalterno 14 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VIALETTO, PORTICO, CALDAIA E CORTE)** ai subalterni 12 e 13.

- 2) l' unità immobiliare, per la quota **proprietà 1/2** del [REDAZIONE] **proprietà 1/2** della [REDAZIONE] con indirizzo catastale Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C6, 101 mq sup.catastale mq118. RENDITA € 88,68

(AUTORIMESSA ingresso carraio con rampa al Piano terra direttamente da Via Fenil Nuovo Molini e autorimessa al Piano interrato. Il locale autorimessa è collegato direttamente al sub 13 con porta su disbrigo interno e ha diritto di passaggio per accesso a cantina legata all'appartamento sub 12 piano T-1)

- 3) l' unità immobiliare, per la quota **piena proprietà 1/1** della [REDAZIONE] con indirizzo catastale Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1-T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 12, Nat. A2, vani 8,5 RENDITA € 658,48 sup. catastale mq 229

(APPARTAMENTO al Piano terra -Primo e interrato composto da: P.Terra porticato esclusivo e giardino con atrio e scala esclusiva; P. Primo disbrigo, sala, balcone, soggiorno, cucina, disbrigo, una stieria ufficio, due camere, un bagno e una terrazza – al Piano interrato una cantina e un locale ripostiglio)”oltre al **subalterno 14 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VIALETTO, PORTICO, CALDAIA E CORTE)** ai subalterni 12 e 13.

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 contattò il custode giudiziario nominato in sostituzione del debitore NOT. FABRIZIO SANTOSUOSSO.



Con comunicazione del 23 GENNAIO 2024 la Dott. [REDACTED] per il custode giudiziario fissa la data del 20 Febbraio 2024 ore 9.30 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 25/01/2024 inoltrò al Comune di Lonato del Garda (BS) la domanda di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizie relative ai beni oggetto dell'esecuzione presso Ufficio Tecnico e in data 23/02/2024 per il rilascio dei certificati di residenza e stati di famiglia presso Anagrafe. (ALLEGATO 2)

In data 13/02/2024 mi recavo presso UFFICIO TECNICO del Comune di Lonato del Garda (BS) per poter prendere visione delle pratiche edilizie relative ai beni oggetto dell'esecuzione. (ALLEGATO 3)

In data del 20 Febbraio 2024 ore 9.30 mi recavo presso immobili pignorati per il primo accesso e la presa visione dei beni pignorati, con la presenza del delegato del custode e delegato banca. In tale occasione accedevo ai locali, per la presa visione dei locali di rito.

Effettuavo misurazione dei locali per la corrispondenza, documentandole fotograficamente. (ALLEGATO 4)

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 5)

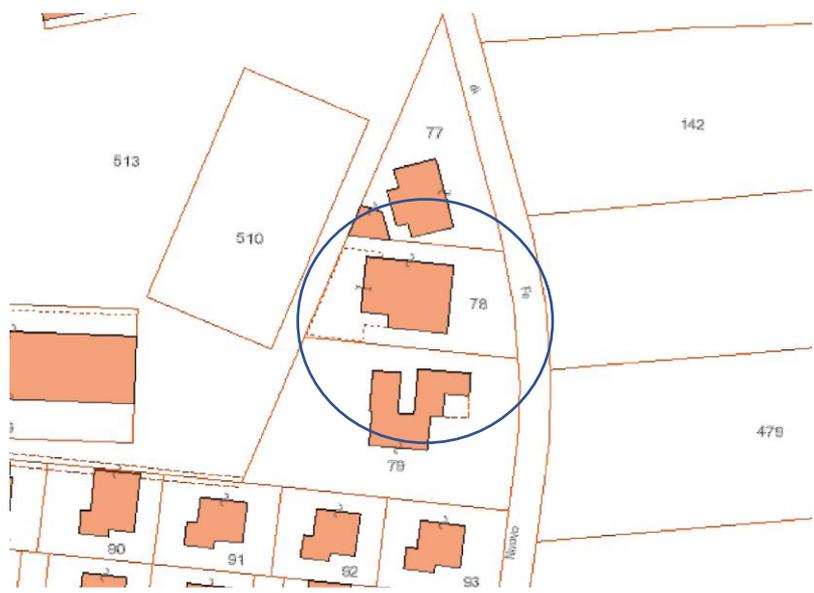
Altri allegati:

NTA pgt in vigore **ART. 30 R 1** - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (ALLEGATO 6)

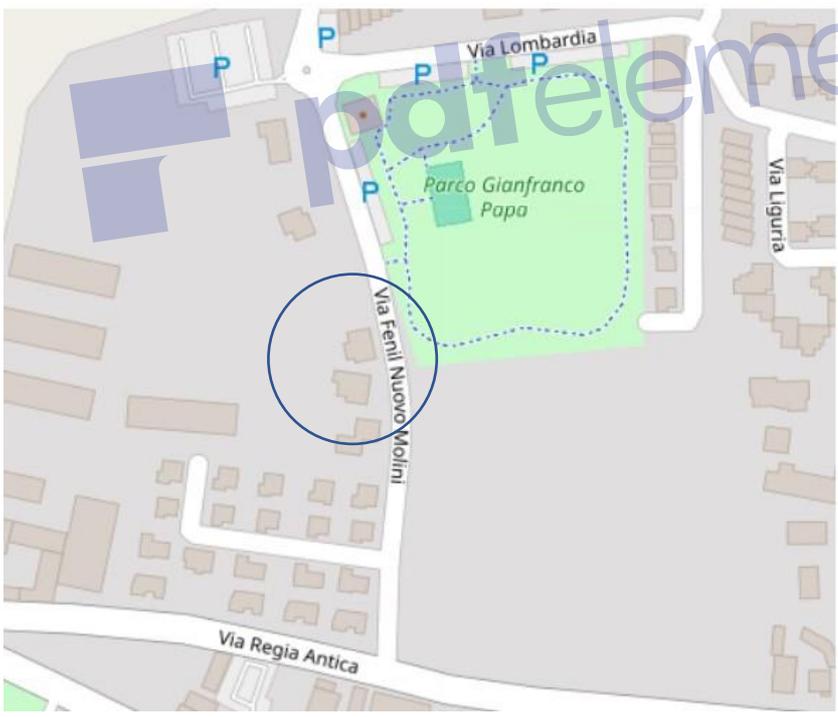
Mapa geografica (immagine satellitare)



Estratto Mappa (SIT regione Lombardia) NCT foglio 20 Mapp. 78 Lonato del Garda BS



Estratto Stradario Prov. Brescia Comune di Lonato

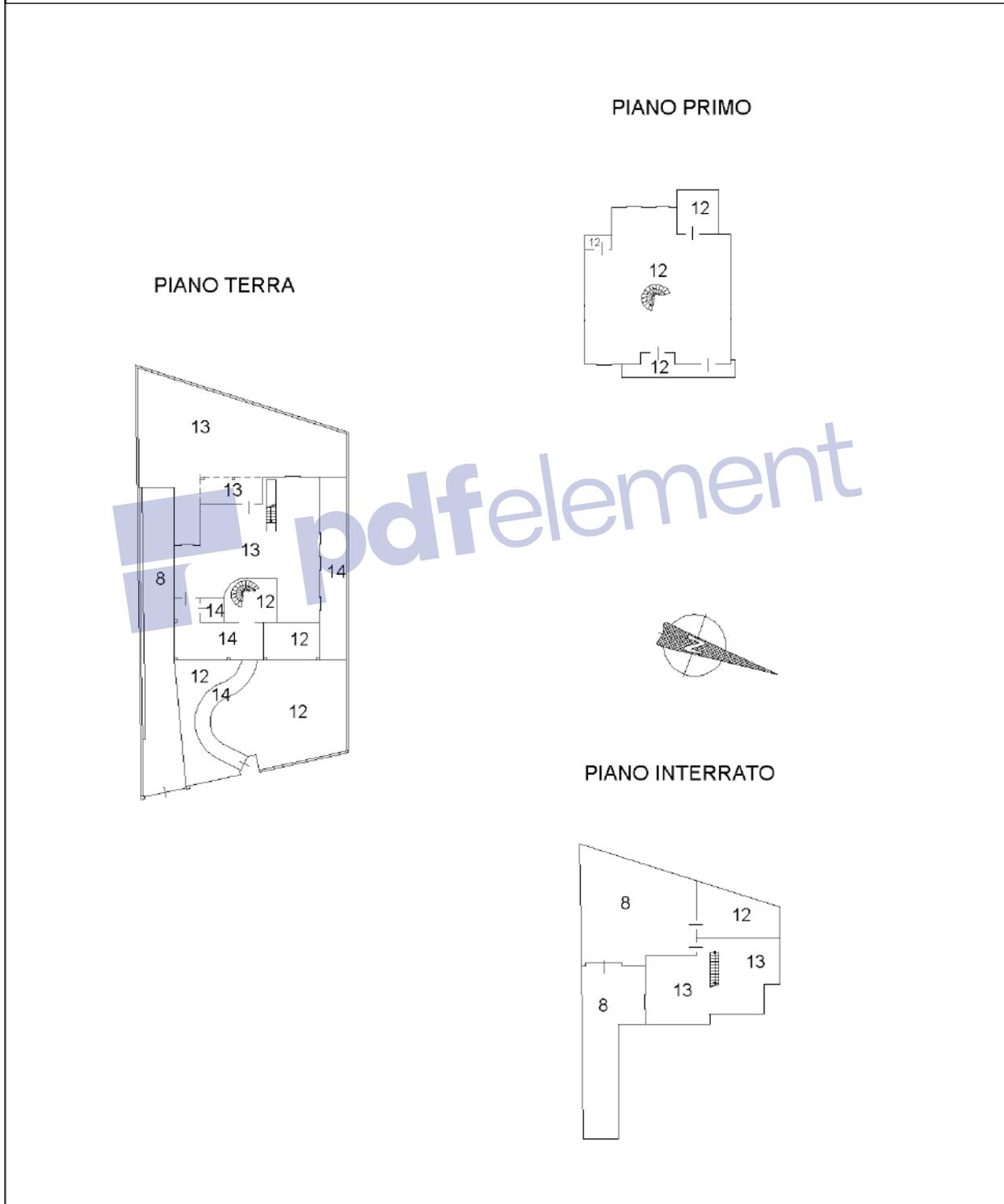


Elaborato Planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Monera Fabrizio	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 3830

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Comune di Lonato	Protocollo n. 000306092 del 28/10/2003
Sezione: NCT Foglio: 20 Particella: 78	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



B - *identificazione e descrizione attuale e identificazione pregressa dei beni;*

Comune di Lonato del Garda (BS), Via Fenil Nuovo
Molini n. 61-63
LOTTO 01 – APPARTAMENTO P.T - AUTORIMESSA S1
Sez. NCT Foglio: 20- **Particella: 78 -**
Sub: 13-8-14

Il Comune di Lonato del Garda (BS) è individuato nella zona semicentrale -**ART. 30 R 1** - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di appartamento al piano Terra - in una villetta bifamiliare:
LOTTO 1 Appartamento al Piano Terra composto da 5 vani, con 3 locali accessori al Piano Interrato, un giardino esclusivo, vialetto pedonale e carraio comune, un portico e accessorio comune al P. Terra, una autorimessa comune con area di manovra al piano S1 interrato, impianto fotovoltaico su tetto comune.

Ubicazione:

L'immobile è situato in via *Via Fenil Nuovo Molini n. 63* nella zona a Ovest del capoluogo, trasversale di *Via Regia Antica*, fronteggiante un parco cittadino "Parco Gianfranco Papa" in una zona prevalentemente residenziale, dal centro storico dista circa 1,5 km.

Identificativi catastali:

Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 13, Nat. A2, vani 6,5 Quota 1/1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C6, 101 mq. Quota ½

oltre al *subalterno 14 BENE COMUNE NON CENSIBILE* (VIALETTO, PORTICO, CALDAIA E CORTE) ai subalterni 12 e 13.

Divisibilità dell'immobile: NO

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

Rimuovere filigrana ora

Conformità edilizia: SI (rientrano nelle tolleranze minime del 2% sulle misure rilevate per interni ed esterni)

Conformità catastale: NO (non è rappresentata graficamente la divisoria della cucina con il soggiorno, e l'ingresso è più grande rispetto alla rappresentazione grafica)

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [immobile occupato da proprietari]

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 Lonato del Garda (BS) via *Fenil Nuovo Molini n. 63*

Zona **-ART. 30 R 1** - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato.

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva sub 13 Piano S1-T., in proprietà 1/2 sub 8 Piano S-1 e bene comune non censibile sub 14 ai sub 12-13 Piano T.

Tipologia edilizia

A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Pratiche Edilizie :

Licenza di costruzione P.E.1541 Prot. 20/71 (abitazione civile) rilasciato il 21/05/1971



Pratica edilizia P.E.1791 Prot. 123/72 (muro recinzione) rilasciato il 24/01/1972

Licenza di costruzione P.E.2617 Prot.5204/74 (muro di cinta) rilasciato il 25/10/1974

Agibilità Prat. Edilizia 1541/71 Prot. 8582 agibile dal 25/08/1980 rilascio 11/09/1980

Concessione Edilizia n.121/88 (Cambio destinazione d'uso da Abitazione a studio Professionale) Prot.1835/88 del 17/02/1988

Pratica edilizia P.E.0187 Prot. 6083/95 (pensilina ingresso) rilasciato il 07/06/1995

Concessione Edilizia n.109/99 (Ristrutturazione fabbricato e realizzazione garage interrato) Prot.4007/99 rilascio 07/06/1999

Variante a Concessione Edilizia n.109/99 (Ampliamento locali piano interrato- modifiche disposizione interna locali P.Terra) Prot.4007/99 rilascio 07/06/1999

Agibilità Prat. Edilizia Prot.12791/2002 del 13/12/2002

Pratica edilizia P.E. FER-12-201391 del 17/05/2013 Prot. 12623/2013 (posa pannelli fotovoltaici-manutenzione ordinaria) Attività in edilizia Libera (CEL)

(ALLEGATI 7)

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali:

Interrato – fondazioni continue e muro in c.a., solai prefabbricati tipo PREDAL, muri laterali realizzati in c.a.

Altezza locali mt 2.35 per l'autorimessa, basculanti n ferro, pavimentazione aree di manovra esterne in autobloccanti tipo Senini color cotto, autorimessa in grès porcellanato 30x30 posato in diagonale:

Locali accessori h 2.75 sono riscaldati con caloriferi in ghisa cantine, (loc. caldaia e lavanderia), pavimentazione grès porcellanato, intonaci al civile, tinteggiati, porte in legno tamburato color noce; comunicanti scala interna in c.a. con pedata e alzata in marmo di Botticino.

P.Terra – Muratura principale in laterizio con travi e pilastri, solaio laterocemento, porticato pilastri e solaio gettato in opera a vista.

Altezza locali h 2,70, ingresso h 2,50, porticato anteriore h 2,65 pavimentazione in porfido (comune a sub 13), porticato esterno posteriore h 2,85 pavimentazione in gres 15x15 posato in diagonale. Ingresso, soggiorno (con camino), cucina hanno pavimentazione in gres porcellanato 33x33 posata in diagonale; nella zona notte (disbrigo, studio e due camere) la pavimentazione è in parquette iroko a listoni levigato; i caloriferi sono in ghisa con termo-valvola tipo neo-classic (generatore Macchina frigorifera/pompa di calore con produzione acqua calda DAIKIN); tutti i locali sono intonacati al civile tinteggiati, le porte interne sono in tamburato lisce color noce, i serramenti sono in legno vetrocamera doppio anni 2000 color noce e le persiane in legno color verde.

Parti comuni P. Terra Vialetto ingresso, marciapiede e porticato, sono con pavimentazione in porfido a scaglie.

Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico a norma con attestati (Agibilità Prat. Edilizia Prot.12791/2002 del 13/12/2002), Pannelli fotovoltaici 5,1 Kw FER CEL Pratica edilizia P.E. FER-12-201391 del 17/05/2013 Prot. 12623/2013, conformi, **che ne incrementano il valore di**



circa 10% oltre presenza di pompe di calore per l'impianto riscaldamento e produzione acqua calda (i pannelli attualmente sono funzionanti al 60% in quanto durante le precipitazioni atmosferiche di questa estate sono stati danneggiati dalla grandine e in buona parte andrebbero sostituiti)

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di grandi dimensioni così composta :

Quota 1/1 Sub13 - mq 140,00 commerciali Appartamento, mq 16,00 Porticato, mq 89,00 Giardino esclusivo P. Terra, mq 89,00 locali accessori P.Interrato;

Quota 1/2 Sub 8 - mq 134 Autorimessa, mq 154 Area di manovra;

Quota 1/2 Sub 14 BCNC - mq 6,00 locale caldaia comune, mq 40,00 Porticato comune, mq 23,00 camminamento vialetto comune, mq 50,00 giardino comune.

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

NORD - A.I.U. FOGLIO 20 MAPPALE 77

EST - COMUNALE Via Fenil Nuovo Molini

SUD - A.I.U. FOGLIO 20 MAPPALE 79

OVEST - A.I.U. FOGLIO 20 MAPPALE 513

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 COMMERCIALI di proprietà LOTTO 1

FOGLIO 20 MAPPALE SUBALTERNO 8-13-14

Descrizione	Superficie SEL [mq]	Quota Proprietà	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
APPARTAMENTO P. T	140,00	Sub13 – 100%	100%	140,00
PORTICATO P. T	16,00	Sub13 – 100%	35%	7.2
GIARDINO ESCLUSIVO	89,00	Sub13 – 100%	5%	4,45
LOCALI ACCESSORI P. S1	90,00	Sub13 – 100%	50%	45,00
AUTORIMESSA P. S1	134,00	Sub 8 – 50%	50%	33.50
AREA MANOVRA RAMPA P. S1-T	154,00	Sub 8– 50%	5%	7,7
LOC. CALDAIA COMUNE (esterno) P. T	16,00	Sub 14– 50%	15%	2.40
VIALETTO INGRESSO COMUNE P.T	24,00	Sub 14– 50%	5%	1,2
PORTICATO COMUNE P. T	23,00	Sub 14– 50%	15%	3.45
TOTALE SOMMANO		LOTTO 1 Sub 13-8-14		Mq 244,90

Nella Valutazione del lotto 1 si è tenuto conto, di un aumento dei prezzi medi di vendita calcolato in + 10% per la presenza di Impianto fotovoltaico da 5,1KW (*pur essendo lo stesso stato danneggiato dalle precipitazioni meteorologiche di forte intensità grandine dell'estate del 2023*) impianto di riscaldamento con Pompa di Calore e valvole termostatiche oltre ai serramenti di buona prestazione.

Più probabile valore in mercato libero: € 385.736,33

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)

€ 299.789,89



B - identificazione e descrizione attuale e identificazione pregressa dei beni;

Comune di Lonato del Garda (BS), Via Fenil Nuovo

Molini n. 61-63

LOTTO 02 – APPARTAMENTO P.S1-T-1

AUTORIMESSA S1

Sez. NCT Foglio: 20- Particella: 78 -

Sub: 12-8-14

Il Comune di Lonato del Garda (BS) è individuato nella zona semicentrale -**ART. 30 R 1** - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di appartamento al piano Terra-Primo - in una villetta bifamiliare: LOTTO 2 Appartamento ingresso al Piano Terra con 6 vani al Piano Primo, 2 locali accessori al Piano Interrato, un giardino esclusivo, vialetto pedonale e carraio comune, un portico e accessorio comune al P. Terra, una autorimessa comune con area di manovra al piano S1 interrato.

Ubicazione:

L'immobile è situato in via *Via Fenil Nuovo Molini n. 63* nella zona a Ovest del capoluogo, trasversale di Via Regia Antica, fronteggiante un paco cittadino "Parco Gianfranco Papa" in una zona prevalentemente residenziale, dal centro storico dista circa 1,5 km.

Identificativi catastali:

Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1-T-1, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 12, Nat. A2, vani 8,5 Quota 1/1

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C6, 101 mq. Quota ½

oltre al *subalterno 14 BENE COMUNE NON CENSIBILE* (VIALETTO, PORTICO, CALDAIA E CORTE) ai subalterni 12 e 13.

Divisibilità dell'immobile: NO

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

Rimuovere filigrana ora

Conformità edilizia: SI (rientrano nelle tolleranze minime del 2% sulle misure rilevate per interni ed esterni)

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI [immobile occupato da proprietari]

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 Lonato del Garda (BS) via *Fenil Nuovo Molini n. 63*

Zona **-ART. 30 R 1** - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato.

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva sub 12 Piano S1-T-1., in proprietà 1/2 sub 8 Piano S-1 e bene comune non censibile sub 14 ai sub 12-13 Piano T.

Tipologia edilizia

A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Pratiche Edilizie :

Licenza di costruzione P.E.1541 Prot. 20/71 (abitazione civile) rilasciato il 21/05/1971

Pratica edilizia P.E.1791 Prot. 123/72 (muro recinzione) rilasciato il 24/01/1972



Licenza di costruzione P.E.2617 Prot.5204/74 (muro di cinta) rilasciato il 25/10/1974

Agibilità Prat. Edilizia 1541/71 Prot. 8582 agibile dal 25/08/1980 rilascio 11/09/1980

Concessione Edilizia n.121/88 (Cambio destinazione d'uso da Abitazione a studio Professionale) Prot.1835/88 del 17/02/1988

Pratica edilizia P.E.0187 Prot. 6083/95 (pensilina ingresso) rilasciato il 07/06/1995

Concessione Edilizia n.109/99 (Ristrutturazione fabbricato e realizzazione garage interrato) Prot.4007/99 rilascio 07/06/1999

Variante a Concessione Edilizia n.109/99 (Ampliamento locali piano interrato- modifiche disposizione interna locali P.Terra) Prot.4007/99 rilascio 07/06/1999

Agibilità Prat. Edilizia Prot.12791/2002 del 13/12/2002

(ALLEGATI 7)

Caratteristiche generali dell'immobile

Architettonici-Strutturali:

Interrato – fondazioni continue e muro in c.a., solai prefabbricati tipo PREDAL, muri laterali realizzati in c.a.

Altezza locali mt 2.35 per l'autorimessa, basculanti n ferro, pavimentazione aree di manovra esterne in autobloccanti tipo Senini color cotto, autorimessa in grès porcellanato 30x30 posato in diagonale:

Locali accessori h 2.75 (cantine e lavanderia), pavimentazione grès porcellanato, intonaci al civile, tinteggiati, porte in legno tamburato color noce,

Accesso da autorimessa comune sub 8.

P.Terra – Muratura principale in laterizio con travi e pilastri, solaio laterocemento, ingresso vano scala con scala elicoidale in c.a.

Rivestimento (pedataalzata) in marmo, parapetto in muratura, pavimentazione in mattonelle marmo botticino levigato, intonaci al civile tinteggiati, portoncino di ingresso in legno e porticato anteriore h 2,65 (comune a sub 13) con solaio in c.a.,.

P. Primo ampio ingresso con balcone fronte strada, soggiorno con camino pavimentazione in mattonelle marmo botticino levigato, cucina separata pavimentazione piastrelle ceramica colorata, uno studio, disbrigo zona notte, tre camere doppie con pavimentazione in legno massello levigato (tipo iroko), un bagno piastrella ceramica colorate, un balcone e una terrazza, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e autonomo (caldaia a gas con produzione acqua calda), tutti i locali sono intonacati al civile tinteggiati, i serramenti sono in legno vetrocamera semplice color bianco, persiane in legno color verde.

Il tetto è a quattro falde con gronde in c.a. e sottotetto non praticabile in muricci e tavelloni.

Parti comuni P. Terra Vialetto ingresso, marciapiede e porticato, sono con pavimentazione mattonelle gres.

Impiantistiche: impianto elettrico ed idraulico a norma con attestati (Agibilità Prat. Edilizia 1541/71 Prot. 8582 agibile dal 25/08/1980 rilascio 11/09/1980), conformi

Dimensione



Trattasi di unità immobiliare di discrete dimensioni così composta:

Quota 1/1 Sub12 – commerciali - P.Terra ingresso mq 16,00- P.Primo Appartamento mq 195,00 -Balconi mq 20,65 Terrazzo mq 17,20 -Giardino esclusivo mq 150,00 P. Terra, P.Interrato locali accessori mq 35,00;

Quota ½ Sub 8 - mq 134 Autorimessa, mq 154 Area di manovra;

Quota ½ Sub 14 - mq 6,00 locale caldaia comune, mq 40,00 Porticato comune, mq 23,00 camminamento vialetto comune, mq 50,00 giardino comune.

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

NORD - A.I.U. FOGLIO 20 MAPPALE 77

EST - COMUNALE Via Fenil Nuovo Molini

SUD - A.I.U. FOGLIO 20 MAPPALE 79

OVEST - A.I.U. FOGLIO 20 MAPPALE 513

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 COMMERCIALI di proprietà LOTTO 2

FOGLIO 20 MAPPALE SUBALTERNO 8-12-14

Descrizione	Superficie SEL [mq]	Quota Proprietà	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
APPARTAMENTO P. 1	195,00	Sub12 – 100%	100%	195,00
INGRESSO P. T	16,00	Sub12 – 100%	100%	16,00
GIARDINO ESCLUSIVO	150,00	Sub12 – 100%	5%	7,50
LOCALI ACCESSORI P. S1	35	Sub12 – 100%	50%	17,50
AUTORIMESSA P. S1	134,00	Sub 8 – 50%	50%	33.50
AREA MANOVRA RAMPA P. S1-T	154,00	Sub 8– 50%	5%	7,7
LOC. CALDAIA COMUNE (esterno) P. T	39,0	Sub 14– 50%	15%	5,85
VIALETTO INGRESSO COMUNE P.T	24,00	Sub 14– 50%	5%	1,2
Balcone/ terrazzo P. 1	23,00	Sub12 – 100%	35%	8,05
TOTALE SOMMANO		LOTTO 1 Sub 13-8-14		Mq 292,30

Nella Valutazione del lotto 2 si è tenuto conto, di una diminuzione dei prezzi medi di vendita calcolato in -30 % l'appartamento al piano primo pur essendo tenuto e mantenuto in buone condizioni risulta essere datato anni 70 per le finiture, serramenti in legno con vetrocamera semplice, impianto di riscaldamento e produzione ACS (*con caldaia e bollitore ad alto consumo*), sicuramente di basso impatto energetico, necessita di un restailing generale.

Più probabile valore in mercato libero:

€ 343.564,69

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)

€ 257.673,69



Titolo di provenienza

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà per le quote:

al

(REGIME: BENI PERSONALI)

- 1- PROPRIETA' (QUOTA 1/1)
Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 13, Nat. A2, vani 6,5,
- 2- PROPRIETA' (QUOTA 1/2)
Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C6, 101 mq.
- 3- PROPRIETA' (QUOTA INDIVISIBILE)
Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 14, Nat. (BCNC ai sub 8-12-13).

Alla

(REGIME: BENI PERSONALI)

- 1- PROPRIETA' (QUOTA 1/1) (già gravata da diritto di abitazione a favore di [REDACTED] ivi deceduta il 05.12.2022)
Comune di Lonato del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1T1, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 12, Nat. A2, vani 8,5
- 2- PROPRIETA' (QUOTA 1/2)
Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C6, 101 mq.
- 3- PROPRIETA' (QUOTA INDIVISIBILE)
Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 14, Nat. (BCNC ai sub 8-12-13).

PROVENIENZA:

in forza alla successione legittima (1/3 [REDACTED] 1/3 [REDACTED] 1/3 [REDACTED] in morte di [REDACTED] e deceduto in data 18/12/1998 denuncia di successione registrata a Lonato il 26/06/1999 e trascritta a Brescia in data 12/08/2002 ai numeri 37908/24129 (accettazione tacita d'eredità trascritta a Brescia in data 29/12/2006 ai n 70928/40727)



In forza atto di donazione in data 18 maggio 2004 N. 21300 di Rep. Notaio [REDACTED] trascritto a Brescia in data 03 giugno 2004 ai nn. 28133/16949 -28134/16950-28134/16951

- a) [REDACTED] donano per la quota di 1/3 ciascuna di complessivi 2/3 a [REDACTED] che diventa Proprietario 1/1 unita NCT fg 20 mapp. 78 Sub 13
- b) [REDACTED] (con riserva di diritto di abitazione) donano per la quota di 1/3 ciascuno di complessivi 2/3 a [REDACTED] che diventa Proprietario 1/1 unita NCT fg 20 mapp. 78 Sub 12
- c) [REDACTED] ha donato per la quota di 1/6 ciascuno a [REDACTED] diventandone così proprietari di quota 1/2 unita NCT fg 20 mapp. 78 Sub 8

D- *esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

Condizioni limitanti

Stato di possesso dei beni alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è utilizzata ed è occupato dai legittimi proprietari e familiari conviventi:

1- Risultano iscritti nella famiglia così composta:

- [REDACTED]

- [REDACTED] (Coniuge)

- [REDACTED] (Figlio)

e residenti a Lonato del Garda (BS) in Via Fenil Nuovo Molini n. 63

2- Risultano iscritti nella famiglia così composta:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Il tutto come risulta nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE alla data 04/03/2024 (ALLEGATO 10).

FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente,



Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle opere da eseguire a carico degli Acquirenti. Opere di manutenzione straordinaria sistemazione Impianto Fotovoltaico per circa Euro 3.000,00:

Pratiche tecnico edilizie SCIA in sanatoria, nuovo docfa, non vi sono opere edili da eseguire per un importo Calcolato di circa 2.000,00 € compreso di Oblazione e diritti comunali ed erariali (catasto).

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:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 11 gennaio 2013 ai nn. 1394/159 per la complessiva somma di euro 360.000,00 (trecento sessantamila virgola zero zero) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante le unità immobiliari di cui ai mappali 78 sub.13. sub. 12 e sub.8 posta a garanzia di un finanziamento di euro 180.000,00 con durata anni 23 concesso a [REDACTED] con atto in data 27 dicembre 2012 N. 41878/14510 dj repertorio Notaio [REDACTED];

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 21 giugno 2016 ai nn. 24320/4232 per la complessiva somma di euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante le unità immobiliari di cui ai mappali 78 sub.8 - sub.13 e sub. 12 posta a garanzia di un finanziamento di euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero) con durata 22 anni e 6 mesi concesso a [REDACTED] con atto in data 17 giugno 2016 N. 46998/17431 di repertorio Notaio [REDACTED];

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia in data 13 settembre 2023 ai nn.39973/27773 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] gravante le unità immobiliari di cui ai mappali 78 sub. 13 - sub.8 e sub. 12



E- AUDIT DOCUMENTALE e regolarità edilizia ed urbanistica

1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione

1971 RISTRUTTURATA nel1999

Titoli autorizzativi esaminati

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

Licenza di costruzione P.E.1541 Prot. 20/71 (abitazione civile) rilasciato il 21/05/1971

Pratica edilizia P.E.1791 Prot. 123/72 (muro recinzione) rilasciato il 24/01/1972

Licenza di costruzione P.E.2617 Prot.5204/74 (muro di cinta) rilasciato il 25/10/1974

Agibilità Prat. Edilizia 1541/71 Prot. 8582 agibile dal 25/08/1980 rilascio 11/09/1980

Concessione Edilizia n.121/88 (Cambio destinazione d'uso da Abitazione a studio Professionale) Prot.1835/88 del 17/02/1988

Pratica edilizia P.E.0187 Prot. 6083/95 (pensilina ingresso) rilasciato il 07/06/1995

Concessione Edilizia n.109/99 (Ristrutturazione fabbricato e realizzazione garage interrato) Prot.4007/99 rilascio 07/06/1999

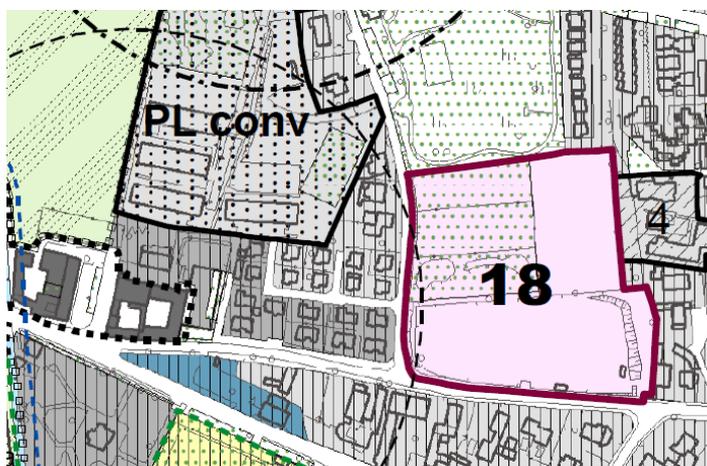
Variante a Concessione Edilizia n.109/99 (Ampliamento locali piano interrato-modifiche disposizione interna locali P.Terra) Prot.4007/99 rilascio 07/06/1999

Agibilità Prat. Edilizia Prot.12791/2002 del 13/12/2002

Pratica edilizia P.E. FER-12-201391 del 17/05/2013 Prot. 12623/2013 (posa pannelli fotovoltaici- manutenzione ordinaria) Attività in edilizia Libera (CEL) (ALLEGATI 7)

Situazione urbanistica

ART. 30 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO (R1) ESTARATTO PGT (Fenil Novo Molini)



30.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo, il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.
2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

30.2 Indici

1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.
2. E' ammesso il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.
3. Negli ambiti individuati e contrassegnati presso le cartografie operative del PdR ai numeri 8, 9, 10, in deroga all'IF sopra definito, si applica un indice fondiario pari a 0,60 mc/mq.

30.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Ambito 1 (località: via Fenil Novo Molini)

Volume massimo: 3.200 mc

H massima: 8,00 m

Destinazione: residenziale

Modalità attuativa: PdCc

Standard indotto: 30 mq/abitante

Standard di qualità: /

Altre norme: l'attuazione delle previsioni insediative è subordinata alla cessione, con accordo bonario all'Amministrazione Comunale, del 50% della superficie territoriale dell'area, da destinare a parcheggi, comprensiva dello standard indotto.

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO 6)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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



2 RISPONDENZA CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di perizia appartengono alla categoria catastale:

1. Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1-T-1 , Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 12, Nat. A/2, vani 8,5 Quota 1/1
2. Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1T, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 13, Nat. A/2, vani 6,5 Quota 1/1
3. Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C/6, 101 mq. Quota 1/2
4. Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20 particella 78 subalterno 14 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VIALETTO, PORTICO, CALDAIA E CORTE) ai subalterni 12 e 13.

Si allegano le schede catastali (ALLEGATO 9).

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.

Ad eccezione della scheda catastale sub 13 nella quale non è rappresentata graficamente la divisoria della cucina con il soggiorno, e l’ingresso è più grande rispetto alla rappresentazione grafica.



Dotti



F- formazione dei lotti e determinazione valore locativo;

1- Lotti precedentemente analizzati e identificati nella fase B

Lotto 1- Piano S1-Terra (autorimessa, cantina, appartamento)

Lotto 2- Piano S1-Terra -Primo (autorimessa, cantina, appartamento)

già divisi per ingressi, utenze Acqua Gas Eletticità e catastalmente identificati

2- determinazione 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:

2-1 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 8).

a) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA **Comune:** LONATO DEL GARDA **Fascia/zona:** Periferica/ZONA ESTERNA AL CAPOLUOGO E FRAZIONI **Codice di zona:** D2 **Microzona catastale n.:** 5 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Valori Locazione (€/mq x mese) Abitazioni civili NORMALE € 3,6 - € 5,4 visto la zona il valore da considerarsi pari a 3,6 € al mq x mese

Lotto 1 SLP 192,00 (circa) mq € 3,6/mensile = € 691,20 per 12 mensilità = **€ 8.294,40/anno**

(mediamente detti valori possono essere ridotti di un 10% in funzione dell'andamento del mercato) **€ 7.464,96/anno**

b) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di LONATO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali **nella zona immobiliare** riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 1 SLP 192,00 (circa) mq € 4,45/mensile = € 854,40 per 12 mensilità = **€ 10.252,80/anno**

Caratteristiche qualitative aestimabilis inaestimabilis posizione urbanistica (-0.15) esposizione (-0.05) accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (-0.20) allacciamento utenze tecnologiche Fotovoltaico (+0.25) attraverso altre proprietà e parti comuni in atti con costituzione di servitù tecnologica (-0.10)

mediamente detti valori possono essere ridotti di un 25% in funzione delle caratteristiche dell'immobile) **€ 7.689,6/anno**



2-2 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 8).

a) OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA **Comune:** LONATO DEL GARDA **Fascia/zona:** Periferica/ZONA ESTERNA AL CAPOLUOGO E FRAZIONI **Codice di zona:** D2 **Microzona catastale n.:** 5 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Valori Locazione (€/mq x mese) Abitazioni civili NORMALE € 3,6 - € 5,4 visto la zona il valore da considerarsi pari a 3,6 € al mq x mese

Lotto 2 SLP 210,50 (circa) mq € 3,6/mensile = € 757,8 per 12 mensilità = **€ 9.093,60 /anno**

(mediamente detti valori possono essere ridotti di un 15% in funzione dell'andamento del mercato) **€ 7.729,56/anno**

b) tratto da BORSINOIMMOBILIARE.it

Dalle indagini esperite sulla piazza di LONATO DEL GARDA (BS) è emerso che per i locali **nella zona immobiliare** riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali (tratto da: <https://borsinoimmobiliare.it>)

Lotto 2 SLP 210,50 (circa) mq € 4,45/mensile = € 936,72 per 12 mensilità = **€ 11.240,64/anno**

Caratteristiche qualitative aestimabilis inaeestimabilis posizione urbanistica (-0.15) esposizione (-0.00) accesso carrabile e pedonale da proprietà comuni in atti (-0.20) allacciamento utenze tecnologiche (+0.00) attraverso altre proprietà e parti comuni in atti con costituzione di servitù tecnologica (-0.00) mediamente detti valori possono essere ridotti di un 35% in funzione delle caratteristiche dell'immobile) **€ 7.306,416/anno**

Lotto 1 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 **640,00 € Mensili e di € 7680,00/anno**

Lotti 2 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 **626,50 € Mensili e di € 7.518,00/anno**



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 tabelle (ALLEGATO 11).

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 = 557.463,58 EURO (cinquecentocinquanta settemila quattrocento sessantatre,58)**



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 1 Per l'unità immobiliare identificata

Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1-T ,

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 13, Nat. A/2, vani 6,5 Quota 1/1-

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C/6, mq 101 Quota 1/2-

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 14, BCNC (ai Sub 12-13) Quota 1/2-

il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 385.736,33 dicensi euro trecentottanta cinquemila settecento trentasei/33;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in $V = € 299.789,89$ dicensi euro duecento novantanovemila settecento ottantanove /89.



SUB 13 - SUB 4 BCNC Parti comuni - SUB 8 Autorimessa e area di Manovra Comune APPARTAMENTO PIANO INTERRATO - PIANO TERRA Per la quantificazione del valore di mercato dell'appartamento al piano terra è stata eseguita la media aritmetica - diminuita del 20% in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare - tra i valori ottenuti mediante la "determinazione del valore normale" e i valori ottenuti mediante le indicazioni assunte dalla banca dati.

a) Tempo casa Lonato del Garda Corso Giuseppe Garibaldi, 62 Lonato del Garda BS, Immobile in Via F. Petrarca						b) Nuova Casa Via Piave 7 Lonato del Garda Immobile in Via del Santuario				c) House Solution Immobiliare immobile in via Roma				d) Borsino immobiliare		VALORE FINALE	
DESTINAZIONE	% di incidenza	[mq]	SUP. Comm.	SUP. Comp.	% di confronto	[mq]	SUP. Comm.	SUP. Comp.	% di confronto	[mq]	SUP. Comm.	SUP. Comp.	% di confronto	[mq]	SUP. COM	[mq]	SUP. COM
locali residenziali Piano Terra	100%	95,00	95,00	0,00	100%	64,00	64,00	0,00	100%	217,50	217,50	0,00	0%	140,00	140,00	140,00	140,00
locali residenziali Piano Primo	100%	95,00	95,00	0,00	0%	138,00	138,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00		0,00
locali residenziali Piano Secondo	100%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00		0,00
Parti comuni a millesimi	1%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00		0,00
Autorimessa	25%	28,00	7,00	0,00	0%	27,00	6,75	0,00	0%	50,00	12,50	0,00	0%	134,00	33,50	134,00	33,50
Terrazzo	35%	20,00	7,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00		0,00
Locali accessori Porticato	45%	20,00	9,00	0,00	0%	70,00	31,50	0,00	0%	50,00	22,50	0,00	0%	16,00	7,20	16,00	7,20
Locali /Porticato/comuni	15%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%	39,00	5,85	39,00	5,85
Corte Comune	5%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%	178,00	8,90	178,00	8,90
Cortile / Giardino	5%	250,00	12,50	0,00	0%	900,00	45,00	0,00	0%	1050,00	52,50	0,00	0%	89,00	4,45	89,00	4,45
Cantina	50%	95,00	47,50	0,00	0%	60,00	30,00	0,00	0%	120,00	60,00	0,00	0%	90	45,00	90	45,00
TOTALE			273,00	0,00			315,25	0,00			365,00	0,00			244,90		244,90
Commerciali Valori al mq		€ 420.000,00	€ 1.538,46		10,00%	€ 480.000,00	€ 1.522,60		10,00%	€ 550.000,00	€ 1.506,85		10,00%	€ 253.471,50			
STATO DI CONSERVAZIONE SUPERIORE DI UN 10%			€ 1.692,31				€ 1.674,86				€ 1.657,53				€ 1.504,00		€ 1.632,18
A comparazione Valori al mq			€ 1.538,46				€ 1.522,60				€ 1.506,85				€ 1.504,00		€ 1.517,98
TOTALE Valore COMMERCIALE		€ 399.719,85															
TOTALE Valore a COMPARAZIONE		€ 371.752,81															
TOTALE MEDIO		€ 385.736,33															
		299.789,89 €	Valore Medio con Riduzione 25% per vendita forzata														

Valori al mq da perizie su immobili a confronto

AUMENTO 10% per la presenza di impianto fotovoltaico e riscaldamento con Pompa di Calore

SUP. Comm.	Superfici calcolate secondo il metodo delle specifiche commerciali e aggistamento stato di conservazione	% di incidenza	Indice secondo i metodi di calcolo delle superfici	% di incidenza	Indice secondo i metodi di calcolo delle superfici standard
SUP. Comp.	Superfici calcolate secondo lo stato dei luohi e le descrizioni della consistenza degli immobili a confronto	% di confronto	Indice di aggiustamento in percentuale	% di confronto	Indice di aggiustamento in percentuale

LOTTO 2 Per l'unità immobiliare identificata

Comune di Lonato Del Garda (BS), Via Fenil Nuovo Molini n. 63, Piano S1-T-1 ,

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 12, Nat. A/2, vani 8,5 Quota 1/1-

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 8, Nat. C/6, mq 101 Quota 1/2-

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT, Foglio 20, Part. 78, Sub. 14, BCNC (ai Sub 12-13) Quota 1/2-

il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 343.564,92 diconsi euro trecento quaranta tremila cinquecento sessantaquattro/92;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in $V = € 257.673,69$ diconsi euro duecentocinquanta settemila seicento settanta tre/69.

-



SUB 12 - parti comuni SUB 4 BCNC e SUB 8 Autorimessa con area di Manovra Comune - APPARTAMENTO PIANO- INTERRATO- TERRA -PRIMO Per la quantificazione del valore di mercato dell'appartamento al piano terra è stata eseguita la media aritmetica - diminuita del 20% in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare - tra i valori ottenuti mediante la "determinazione del valore normale" e i valori ottenuti mediante le indicazioni assunte dalla banca dati.

a) Tempo casa Lonato del Garda Corso Giuseppe Garibaldi, 62 Lonato del Garda BS. Immobile in Via F. Petrarca						b) Nuova Casa Via Piave 7 Lonato del Garda Immobile in Via del Santuario				c) House Solution Immobiliare immobile in via Roma				d) Borsino immobiliare		VALORE FINALE	
DESTINAZIONE	% di incidenza	[mq]	SUP. Comm.	SUP. Comp.	% di confronto	[mq]	SUP. Comm.	SUP. Comp.	% di confronto	[mq]	SUP. Comm.	SUP. Comp.	% di confronto	[mq]	SUP. COM	[mq]	SUP. COM
locali residenziali Piano Terra	100%	95,00	95,00	0,00	100%	64,00	64,00	0,00	100%	217,50	217,50	0,00	0%	16,00	16,00	16,00	16,00
locali residenziali Piano Primo	100%	95,00	95,00	0,00	0%	138,00	138,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%	195,00	195,00	195,00	195,00
locali residenziali Piano Secondo	100%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00		0,00
Parti comuni a millesimi	1%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00		0,00
Autorimessa	25%	28,00	7,00	0,00	0%	27,00	6,75	0,00	0%	50,00	12,50	0,00	0%	134,00	33,50	134,00	33,50
Terrazzo/Balcone	35%	20,00	7,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%	23,00	8,05	23	8,05
Locali accessori Porticato	45%	20,00	9,00	0,00	0%	70,00	31,50	0,00	0%	50,00	22,50	0,00	0%		0,00		0,00
Locali /Porticato/comuni	15%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%	39,00	5,85	39,00	5,85
Corte Comune	5%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%		0,00	0,00	0%	178,00	8,90	178,00	8,90
Cortile / Giardino	5%	250,00	12,50	0,00	0%	900,00	45,00	0,00	0%	1050,00	52,50	0,00	0%	150,00	7,50	150,00	7,50
Cantina	50%	95,00	47,50	0,00	0%	60,00	30,00	0,00	0%	120,00	60,00	0,00	0%	35,00	17,50	35	17,50
TOTALE			273,00	0,00			315,25	0,00			365,00	0,00			292,30		292,30
Commerciali Valori al mq		€ 420.000,00	€ 1.538,46		-30,00%	€ 480.000,00	€ 1.522,60		-30,00%	€ 550.000,00	€ 1.506,85		-30,00%	€ 302.530,50			
STATO DI CONSERVAZIONE -30%			€ 1.076,92				€ 1.065,82				€ 1.054,79				€ 1.504,00		€ 1.175,38
A comparazione Valori al mq			€ 1.538,46				€ 1.522,60				€ 1.506,85				€ 1.504,00		€ 1.517,98
TOTALE Valore COMMERCIALE		€ 343.564,92															
TOTALE Valore a COMPARAZIONE		€ 443.704,97															
			Valore usato meno datato in eccellenti condizioni														
TOTALE MEDIO		€ 343.564,92															
		257.673,69 €	Valore Medio con Riduzione 25% per vendita forzata														

SUP. Comm.	Valori al mq da perizie su immobili a confronto	Diminuzione 30% Per le finiture anche se ben tenuti datate (anni 70)	% di incidenza	indice secondo i metodi di calcolo delle superfici	% di incidenza	indice secondo i metodi di calcolo delle superfici standard
SUP. Comp.	Superfici calcolate secondo il metodo delle specifiche commerciali e aggistamento stato di conservazione		% di confronto	indice di aggiustamento in percentuale	% di confronto	indice di aggiustamento in percentuale
	Superfici calcolate secondo lo stato dei luohi e le descrizioni della consistenza degli immobili a confronto					

- **Sommano LOTTI V (valore di vendita) = 557.463,58 €**

EURO (cinquecentocinquanta settemila quattrocento sessantatre,58)

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]



Dotti Giuseppe

Data rapporto di valutazione: **25.03.2024**



ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATO 1 Prima chiamata (20-02-2024)	Pag. 2/3
ALLEGATO 2 Accesso atti Comune	Pag. 4/13
ALLEGATO 3 Ricevute Accesso atti	Pag. 14
ALLEGATO 4 Doc. fotografica (20-02-2024) sub 13 Pag. 14/22 - sub 12 Pag. 23/27 – sub 8 Pag. 28/29	
ALLEGATO 5 Copia comparativi indagini di mercato	Pag. 30/32
ALLEGATO 6 Estratto PGT e nome NTA	Pag. 33/35
ALLEGATO 7 Autorizzazioni Edilizie	Pag. 36/105
ALLEGATO 8 Indagini di Mercato per Affitto	Pag. 106/108
ALLEGATO 9 Elenco immobili e <i>schede Catastali</i>	Pag. 109/113
ALLEGATO 10 Stato di Famiglia e residenza	Pag. 114/116
ALLEGATO 11 Tabelle riassuntive indagini di mercato	Pag. 117/118

