

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Appartamento con autorimessa e cantina
Desenzano del Garda (BS)
QUOTA 1/1**

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n°479/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA BALDISSERA ANGELINA AUGUSTA

Creditore precedente:

IRRELEVANTE

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. IRENE FEIGL

Esecutata:

OMISSIS

Esperto Incaricato:

ING. IRENE FEIGL

**Via Armando Diaz n°13 – 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 3404145645**

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3378



SOMMARIO

0 – PREMESSA

1 – INDIVIDUAZIONE LOTTI

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

3 – DESCRIZIONE GENERALE

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

5 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6 – CONFORMITA' CATASTALE

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

9 – VALORE DEL BENE

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

ALLEGATO 5 – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 6 – ATTO NOTAIO ROTONDO ALBERTO REP.227219 DEL 12.03.2002

ALLEGATO 7 – ISPEZIONI IPOTECARIE E RELAZIONI NOTARILI ex art.567 C.P.C.

ALLEGATO 8 – PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 9 – ESTRATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 10 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

ALLEGATO 11 – VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 12 – VERBALE ACCESSO



0 - PREMESSA

La sottoscritta Ing. Irene Feigl con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3378 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n°589, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 16.01.2025, ha prestato giuramento in data 10.02.2025 in qualità di esperta per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°479/2024.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI

La sottoscritta Ing. Irene Feigl ha provveduto all'analisi dei beni immobili staggiati, individuando un unico lotto, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate.

LOTTO	UNICO
OGGETTO	Appartamento con autorimessa e cantina
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT Fg.29 mapp.90 sub.14 (appartamento) sub.21 (autorimessa) sub.30 (cantina) sub.35 (area urbana)
UBICAZIONE	Desenzano del Garda (BS) Loc. San Francesco Via Agello, 168
QUOTA	1/1
VALORE DI STIMA	€ 242.700,00



2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Desenzano del Garda in Località San Francesco Via Agello n°168, nell'estremità nord-est del Comune e nelle immediate vicinanze del litorale lacustre (meno di 300 m dalla linea di battigia del lago).

L'immobile staggito è costituito da un appartamento posto all'interno di un edificio residenziale, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre che da cantina e autorimessa, collocate in un corpo di fabbrica completamente interrato posto a lato del fabbricato.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Desenzano del Garda come segue:

Identificazione catastale:

1) Appartamento

Comune Censuario: Desenzano del Garda
 Tipologia Catasto: Fabbricati
 Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 29, mapp.90 sub.14**
 LOCALITÀ SAN FRANCESCO n. SNC, Piano 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 72 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, Rendita € 743,70.

2) Autorimessa interrata

Comune Censuario: Desenzano del Garda
 Tipologia Catasto: Fabbricati
 Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 29, mapp.90 sub.21**
 LOCALITÀ SAN FRANCESCO n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 14 mq, Rendita



€ 80,26.

3) Cantina interrata

Comune Censuario: Desenzano del Garda

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 29, mapp.90 sub.30**

LOCALITÀ SAN FRANCESCO n. SNC, Piano S1, Categoria C/2,

Classe 3, Consistenza 2 mq, Superficie catastale totale 4 mq, Rendita € 7,95.

4) Area urbana

Comune Censuario: Desenzano del Garda

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 29, mapp.90 sub.35**

LOCALITÀ SAN FRANCESCO n. SNC, Piano T, Categoria F/1,

Consistenza 7 mq.

Confini:

- L'**appartamento** (sub.14) posto al piano primo confina:
 - a Nord con muro perimetrale su area comune (sub.31),
 - a Est con giardino di pertinenza (sub.14),
 - a Sud con altra proprietà (sub.36),
 - a Ovest con altra proprietà (sub.15).
- Il **giardino** di pertinenza dell'appartamento (sub.14) posto al piano terra confina:
 - a Nord con area comune (sub.31),
 - a Est con area comune (sub.31),
 - a Sud con area urbana anch'essa bene staggito (sub.35),

- a Ovest con altra proprietà.
- L'**autorimessa** (sub.21) posta al piano interrato confina:
 - a Nord con altra proprietà (sub.22),
 - a Est con muro perimetrale controterra,
 - a Sud con altra proprietà (sub.20),
 - a Ovest con corsello comune (sub.31).

- La **cantina** (sub.30) posta al piano interrato confina:
 - a Nord con muro perimetrale controterra,
 - a Est con altra proprietà (sub.29),
 - a Sud con corridoio comune (sub.31),
 - a Ovest con muro perimetrale controterra.

- L'**area urbana** (sub.35) posta al piano terra confina:
 - a Nord con giardino di pertinenza dell'unità immobiliare staggita (sub.14),
 - a Est con area comune (sub.31),
 - a Sud con altra proprietà,
 - a Ovest con altra proprietà.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure catastali (**Allegato 2**).

Si precisa che nell'elaborato planimetrico non viene riportata l'area urbana (sub.35).

3 – DESCRIZIONE GENERALE

Il bene oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Desenzano del Garda in Località San Francesco Via Agello n°168, nell'estremità nord-est del



Comune e nelle immediate vicinanze del litorale lacustre.

L'immobile staggito è costituito da un appartamento posto all'interno di un edificio residenziale, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre che da cantina e autorimessa ubicate in un corpo di fabbrica completamente interrato posto a lato del fabbricato.

L'appartamento è collocato al piano primo nello spigolo nord-est del fabbricato ed è costituito da: portico (trasformato in locale abitativo), soggiorno-cucina, due camere, disimpegno e servizio igienico.

Si precisa che l'originario portico è stato chiuso con serramenti sul lato est e nord ed è stato trasformato in un locale abitativo, che risulta essere riscaldato.

Inoltre è di pertinenza dell'appartamento un giardino privato avente una dimensione di circa 80,00 mq, posto al piano terra e accessibile attraverso un percorso pedonale comune, posto sui lati est e nord del lotto. In tale giardino è collocata una scala esterna in cemento armato con parapetti in muratura, che permette l'accesso all'appartamento dal portico.

I locali abitativi, posti al piano primo, presentano una soffittatura piana e un'altezza interna pari a circa 2,96 m, tranne il portico che ha una copertura in legno a vista con altezza variabile.

Tutti i locali presentano pavimento in gres e sono dotati di battiscopa in gres, tranne il bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle su tutte le pareti.



Le porte interne dei locali sono tamburate, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e sono presenti ante in legno come sistema di oscuramento.

Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia ed è inoltre presente attacco per la lavatrice posto a lato della doccia.

Il bagno presenta, come unica fonte di luce naturale, una presa di luce fissa dal sottotetto posta sul soffitto del locale ed è inoltre presente per il ricambio d'aria un estrattore d'aria a parete.

Nel portico è stato realizzato un piccolo vano in muratura in cui è collocata la caldaia a gas dedicata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria dell'appartamento. Tale generatore di calore alimenta radiatori in alluminio posti in ogni locale, perlopiù nel sotto-finestra. Si precisa che anche nel portico trasformato in locale abitativo è presente un radiatore, oltre a un camino a legna, e pertanto tale ambiente risulta riscaldato.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento, che prevede un solo split posto nel soggiorno-cucina.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale.

È di pertinenza dell'appartamento anche un giardino privato avente una superficie di circa 80 mq, recintato da alte siepi, attraverso il quale si accede all'unità abitativa.

L'appartamento si caratterizza per finiture di discreta qualità e si presenta in un discreto stato di conservazione; tuttavia, appare evidente che l'immobile non sia stato utilizzato per un periodo prolungato. Tale condizione è riscontrabile nella presenza di scale esterne in condizioni



di marcata sporcizia, con diffusa presenza di guano di piccioni, nonché nel giardino che versa in uno stato di evidente trascuratezza e mancata manutenzione.

A lato del fabbricato ove è posto l'appartamento in esame è stato realizzato, in epoca successiva alla realizzazione dell'edificio, un corpo di fabbrica completamente interrato, in cui sono poste autorimesse e cantine.

Fa parte dei beni staggiti anche un'autorimessa posta in tale corpo di fabbrica interrato con superficie interna pari a circa 14,20 mq, un'altezza interna pari a circa 2,36 m, avente pavimento in autobloccanti della stessa tipologia di quello presente sul corsello, posato nel corsello e nelle autorimesse probabilmente in epoca successiva alla realizzazione del corpo di fabbrica interrato, basculante in metallo con apertura manuale e dotata di impianto elettrico.

Risulta infine oggetto della presente procedura una cantina di modeste dimensioni (superficie interna pari a circa 2,40 mq e altezza interna pari a circa 2,40 m) posta anch'essa in tale corpo di fabbrica interrato, avente pavimento in battuto di cemento, porta in metallo e dotata di impianto elettrico.

L'immobile si colloca all'interno di un Condominio denominato CONDOMINIO SAN FRANCESCO, fanno parte delle parti: dei percorsi pedonali, un lastricato posto sul fronte sud dove è collocata anche una piscina condominiale con dimensioni in pianta 6,00 m x 10,00 m, altezza max 1,40 m e altezza minima 1,15 m, oltre a rampa di accesso al piano



interrato, corsello di accesso alle autorimesse e corridoio d'accesso alle cantine.

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto in proprietà a:

OMISSIS

per la quota di 1/1

in forza del seguente atto:

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 16.07.2019

Numero di repertorio 42408 Atto Notaio Chizzini Augusto Sede Viadana

(MN), trascritto il 15.10.2024 ai numeri 45462/31636 a favore di

OMISSIS

e contro

OMISSIS

Si puntualizza che la Successione in morte di

non risulta

invece trascritta.

L'intera proprietà dei beni staggiti è pervenuta a OMISSIS

per Atto di compravendita del 12.03.2002 Numero di repertorio

227219 Notaio Rotondo Alberto sede Leno (BS), trascritto il 15.03.2002

ai numeri 11484/7276 a favore di OMISSIS

che dichiarava
di essere coniugata in regime di separazione dei beni, e contro

OMISSIS

(Allegato 6).

Si precisa che a seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta presso l'ufficio dell'Anagrafe del Comune di Viadana, è stato accertato che

OMISSIS risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni (**Allegato 9**).

Da quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 12.03.2025, alla presenza dell'Avv. Lorena Tosoni, nominata custode giudiziario della presente procedura esecutiva, l'immobile in esame risulta attualmente non in uso (**Allegato 12**).

È stata inoltre svolta presso l'Agenzia delle Entrate a nome di OMISSIS una ricerca al fine di evidenziare eventuali contratti registrati in data antecedente alla data di pignoramento che limitino l'uso degli immobili staggiti. Dall'indagine compiuta è emerso che gli immobili staggiti non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato (**Allegato 11**).

Infine sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi previsti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio anno 2024 semestre n°2 per il comune di Desenzano del Garda è stato determinato il valore locativo del bene secondo quanto di seguito riportato:

Rendimento locativo minimo mensile:

$$68,60 \text{ mq} \times 6,6 \text{ €/mq mese} = 452,76 \text{ €/mese}$$

Rendimento locativo massimo mensile:

$$68,60 \text{ mq} \times 8,8 \text{ €/mq mese} = 603,68 \text{ €/mese}$$

I valori di locazione sono riferiti alla superficie netta dei locali.

5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Desenzano del Garda (BS) è il seguente:

- *Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA* adottato con Deliberazione C.C. n°75 del 18.10.2016 e approvato con Deliberazione C.C. n°13 del 24.03.2017.

In base allo strumento urbanistico vigente i beni staggiti ricadono in *Ambiti per attività prod. turistico-ricettive alberghiere - art 36 quater*.

L'immobile in esame è sottoposto a *Vincolo ambientale Bellezze di Insieme, secondo quanto disposto dal D.Lgs. n°42 del 22.01.2004 art.142 e s.m.i.*, e inoltre si colloca nelle *Aree tutelate ai sensi delle lettere b, c, Art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.*, in quanto è posto all'interno della fascia di profondità 300 m dalla linea di battigia del lago.

Per tutte le specifiche si rimanda a quanto disposto nel Piano di governo del territorio vigente, del quale si allega un estratto (**Allegato 3**).

Al fine di verificare la conformità dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda ed è stata analizzata la documentazione edilizia depositata presso i pubblici uffici inerente agli immobili oggetto di stima.

Dall'indagine svolta risulta presente negli uffici comunali la documentazione di seguito riportata relativa all'immobile in esame

(**Allegato 4**).

Licenza di Costruzione n°393 PE 833-1967 rilasciata in data 19.12.1967

Tale pratica edilizia è relativa alla realizzazione di una nuova casa

colonica.

**Concessione Edilizia in sanatoria n°1075 - Pratica n°1548 rilasciata
in data 24.04.1995**

Tale Concessione Edilizia in sanatoria è relativa alle opere eseguite senza autorizzazione di seguito elencate: ampliamento fabbricato, cambio di destinazione d'uso in civile abitazione e sistemazione edificio.

**Concessione Edilizia n°7955 - PE n°432/95 rilasciata in data
11.04.1997**

Tale pratica edilizia è relativa alla ristrutturazione dell'edificio esistente ad uso residenziale.

**Concessione Edilizia n°8403 - PE n°85 e n°400-1998 rilasciata in
data 12.08.1998**

Tale pratica edilizia è relativa alla realizzazione di nuova piscina in fabbricato residenziale.

**Concessione Edilizia n°8404 - PE n°69-1998 rilasciata in data
12.08.1998**

Tale pratica edilizia è relativa alla variante alla Concessione Edilizia n°7955 dell'11.04.1997, rilasciata per ristrutturazione dell'edificio esistente.

**Concessione Edilizia n°8405 - PE n°188-1998 rilasciata in data
12.08.1998**

Tale pratica edilizia è relativa alla realizzazione di nuova autorimessa interrata.

Si rileva che non è stato reperito presso i pubblici uffici alcun Certificato di agibilità relativo all'immobile in oggetto.



Dal confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 8**) rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 12.03.2025 e quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici (**Allegato 4**) emergono delle difformità e vengono di seguito evidenziate le principali.

1) Appartamento piano primo

- Il portico rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti relativa al fabbricato (C.E. n°8404 - PE n°69-1998) è stato trasformato in un locale abitativo riscaldato, chiudendolo sul lato nord e su quello est con serramenti e posizionando fonti di calore anche in tale ambiente.

- La presa di luce a soffitto del bagno, che taglia il solaio posto a copertura del piano primo e permette di illuminare tale servizio igienico in maniera naturale, non è rappresentata nella planimetria dell'ultima pratica edilizia in atti relativa al fabbricato (C.E. n°8404 - PE n°69-1998).

- Sul prospetto est sono presenti due canne fumarie poste una a nord della scala esterna e l'altra a sud della scala esterna, non rappresentate nell'ultima pratica edilizia in atti relativa al fabbricato (C.E. n°8404 - PE n°69-1998).

- Si precisa che da progetto l'altezza interna è pari a 3,00, mentre quella rilevata è pari a circa 2,96 m.

2) Autorimessa e cantina piano interrato

- L'autorimessa ha dimensioni interne in pianta pari a 6,20 m x 2,30 m e altezza pari a circa 2,36 m, mentre nell'ultima pratica edilizia in atti relativa al piano interrato (C.E. n°8405 - PE n°188-1998) le dimensioni interne in pianta sono 6,00 m x 2,30 m e l'altezza del piano interrato è pari a 2,20 m.



- Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti relativa al piano interrato (C.E. n°8405 - PE n°188-1998) nello spigolo nord-est sono state ricavate n°7 cantine (tra cui quella oggetto della presente perizia) non previste da progetto, inoltre sono presenti n°8 autorimesse invece delle n°9 indicate nella predetta pratica edilizia e infine la larghezza del corsello rilevata risulta essere leggermente inferiore a quella prevista da progetto.

Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici e dal confronto con quanto rilevato in loco, si desume **la non regolarità edilizia** degli immobili in oggetto.

6 - CONFORMITA' CATASTALE

Si evidenzia che la destinazione d'uso dell'immobile in esame risulta essere compatibile con quella censita in catasto.

Inoltre a seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile in data 12.03.2025 è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 8**) e le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 2**).

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali relative agli immobili in esame e quanto rilevato emergono delle difformità e vengono di seguito evidenziate le principali.

1) Appartamento

- Il portico rappresentato nella planimetria catastale in atti è stato trasformato in un locale abitativo riscaldato, chiudendolo sul lato nord e su quello est con dei serramenti.

- I locali abitati posti al piano primo presentano un'altezza interna pari a

circa 2,96 m, mentre nella planimetria catastale in atti è indicata un'altezza di 2,80 m.

2) Autorimessa piano interrato

- L'autorimessa posta al piano primo presenta un'altezza interna pari a circa 2,36 m, mentre nella planimetria catastale in atti è indicata un'altezza di 2,40 m.

- Si evidenzia infine che nell'elaborato planimetrico non viene indicata l'area urbana (sub.35), la cui superficie viene inglobata in altra proprietà posta a sud dell'area urbana, che viene identificata nell'elaborato planimetrico come sub.10, sebbene nell'elenco dei subalterni il sub.10 venga indicato come inesistente.

Pertanto dall'analisi della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio e da quanto rilevato in loco, si desume la **non regolarità catastale** dell'immobile in oggetto.

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 20.03.2025 e a quanto riportato nella Certificazione notarile redatta dal notaio GIULIA BARBAGALLO aggiornata al 16.12.2024 e nella Certificazione notarile redatta dal notaio NICCOLÒ TIECCO aggiornata al 12.02.2025, l'immobile in oggetto risulta colpito dai seguenti gravami (**Allegato 7**):

- 1) ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Chizzini Augusto sede VIADANA (MN) del 05.11.2010 Repertorio n°23907/13888, iscritta a Brescia in data 11.11.2010

Registro Generale n°46730 e Registro Particolare n°11695, per capitale di € 170.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 255.000,00, durata 20 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI MANTOVA S.P.A con sede in MANTOVA C.F. 00103200762 e contro OMISSIS

per i diritti pari a

1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati nel NCEU del Comune di Desenzano del Garda nella Sezione Urbana NCT Foglio 29 Mappale 90 Subalterni 14 - 21 - 30 - 35 oggetto della procedura.

- 2) **Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** atto emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA del 15.02.2011 Repertorio n°523 e iscritto in data 17.02.2011 al Registro Generale n°6848 e al Registro Particolare n°1405, per capitale di € 133.674,24 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA con sede in MODENA C.F. 01153230360 e contro OMISSIS

per

i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati nel NCEU del Comune di Desenzano del Garda nella Sezione Urbana NCT Foglio 29 Mappale 90 Subalterni 14 - 21 - 30 - 35 oggetto della procedura.

- 3) **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** atto emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA del 12.11.2024 Repertorio n°9597, trascritto in data 16.12.2024 al Registro Generale n°56955 e al Registro Particolare



n°39629 a favore di _____

(_____) e contro OMISSIS

_____ per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati nel NCEU
del Comune di Desenzano del Garda nella Sezione Urbana NCT
Foglio 29 Mappale 90 Subalterni 14 - 21 - 30 - 35 oggetto della
procedura.

4) **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

atto emesso da UNEP CORTE D'APPELLO del 24.01.2025
Repertorio n°110/2025, trascritto in data 31.01.2025 al Registro
Generale n°4157 e al Registro Particolare n°2872 a favore di
_____ e
contro OMISSIS

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà sugli immobili riportati nel NCEU del Comune di
Desenzano del Garda nella Sezione Urbana NCT Foglio 29 Mappale
90 Subalterni 14 - 21 - 30 - 35 oggetto della procedura.

8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione del bene

Gli immobili alla data del sopralluogo svolto dalla sottoscritta CTU in
data 12.03.2025 alla presenza del Custode Giudiziario nominato avv.
Lorena Tosoni non risultavano occupati.

Oneri di natura condominiale

L'immobile in oggetto si colloca all'interno di un complesso edilizio

costituito da diverse unità immobiliari, denominato CONDOMINIO SAN FRANCESCO e amministrato dal Geom. De Marzo Gennaro.

L'amministratore condominiale ha fornito il Regolamento condominiale, il Regolamento della piscina e la Tabella dei millesimi (**Allegato 10**), che costituiscono parte integrante della presente relazione.

L'amministratore condominiale ha inoltre fornito le informazioni di seguito riportate (**Allegato 10**).

- SPESE INSOLUTE ORDINARIE E STRAORDINARIE: L'ammontare del debito dell'immobile staggito per spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a tutti quelli precedenti, la morosità è di lunga data ed è pari a complessivi **19.142,24 €**, desunti da bilancio consuntivo di gestione 2022/2023, bilancio preventivo ordinario di gestione 2023/2024 e bilancio straordinario di gestione 2023/2024, approvati dall'Assemblea Ordinaria tenutasi l'08.05.2024.

- SPESE STRAORDINARIE: Sono state deliberate a preventivo spese straordinarie per il rifacimento dell'impianto di illuminazione condominiale esterna, già eseguito, la cui quota di competenza della **OMISSIS** pari a 156,82 €, scaduta al 15.09.2024 e già inclusa nel conteggio complessivo sopra esposto.

- SPESE ORDINARIE MEDIE: L'importo delle spese ordinarie è estremamente variabile, anche considerando le spese per le bollette energetiche e le manutenzioni assai variabili.

LITI PENDENTI: È in corso una controversia contro

OMISSIS proposta dal CONDOMINIO SAN FRANCESCO



dinanzi al Tribunale di Mantova - Sezione Volontaria Giurisdizione n°
RG 5633/2024.

Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 5, si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia. Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte a eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo 5.

In questa fase non è possibile fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, in quanto dovrà essere predisposto un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico, precisando che in merito alla trasformazione del portico in locale abitativo riscaldato il CTU non è in grado di stabilire a priori la sua sanabilità, che dovrà essere adeguatamente valutata in sede di progetto.

I costi previsti, tenuto conto della necessità di dover intraprendere tale iter di regolarizzazione in sanatoria/variante o messa in pristino dei luoghi e delle incertezze relative all'effettivo rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, delle tempistiche non quantificabili e dell'incertezza dei costi per gli interventi di messa in pristino/sanatoria, vengono quantificati in complessivi € 15.000,00.



Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e/o il costo per la messa in pristino dei luoghi verranno detratti al valore di stima del presente immobile, ma che un'eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potranno determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

Oneri inerenti alla regolarità catastale

In merito alle irregolarità catastali analizzate nel precedente Capitolo 6 si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione della stessa, anche alla luce delle opere di regolarizzazione che si deciderà di eseguire.

I costi per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate vengono quantificati in complessivi € 2.000,00.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare.

9 – VALORE DEL BENE

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni stima 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 criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Desenzano del Garda;
- imprese e società immobiliari operanti su Desenzano del Garda.

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** posti al piano primo si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **portico** posto al piano primo si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **scala esterna** che permette l'accesso all'appartamento si computerà il **20%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la **cantina** posta al piano interrato si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per l'**autorimessa** ubicata al piano interrato si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

- per il **giardino privato** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) per la dimensione fino al 100% della SLP e il **5%** per la porzione eccedente.

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Sup.	Coefficiente	Sup.
	(mq)	(%)	(mq)
Locali abitativi piano primo	56,28	100%	56,28
Portico piano primo	21,10	35%	7,39
Scala esterna d'accesso all'appartamento	9,80	20%	1,96
Cantina piano interrato	3,50	30%	1,05
Autorimessa piano interrato	16,25	50%	8,13
Giardino privato	63,67	10%	7,18
	16,34	5%	
Superficie commerciale mq			81,98

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture dell'immobile, della destinazione urbanistica dell'area, si attribuisce al bene un valore di mercato come di seguito calcolato:



Consistenza	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali abitativi piano primo	56,28	3.300,00	185.724,00
Portico piano primo	7,39	3.300,00	24.370,50
Scala esterna d'accesso all'appartamento	1,96	3.300,00	6.468,00
Cantina piano interrato	1,05	3.300,00	3.465,00
Autorimessa piano interrato	8,13	3.300,00	26.812,50
Giardino privato	7,18	3.300,00	23.704,73
Totale €			270.544,73

Si ritiene necessario applicare al valore di mercato sopraesposto:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione, per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quantificabile in ragione del 4%, quindi pari a € 10.821,79;
2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate per un importo complessivo di € 15.000,00;
2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate per un importo complessivo di € 2.000,00.

Si ottiene quindi:

VALORE DI STIMA

€ 242.722,94

Arrotondando:

VALORE DI STIMA

€ 242.700,00

(diconsi euro duecentoquarantaduemila e settecento/00)



Brescia 27.03.2025

In fede



Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

(documento firmato digitalmente)

