



## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 69/2025**

Promossa da:  
**SPECIAL GARDANT S.P.A.**

Contro:



GIUDICE dell'esecuzione:  
**III.mo Dr. FOPPA VICENZINI DAVIDE**

C.T.U.  
**Geometra BULGARINI SILVIO**



## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**





**Data della valutazione**

06/10/2025

**Data del rapporto**

06/10/2025

## Rapporto di Valutazione Immobiliare

**Numero della pratica**

2678



**Richiedente valutazione**

TRIBUNALE DI BRESCIA

**Valutatore**

BULGARINI geom. SILVIO

**Tipo di valutazione**

Giudiziaria

**Oggetto**

Stima del valore di mercato **del diritto di superficie** di abitazione con cantina esclusiva e autorimessa, site in Comune di Desenzano del Garda (BS) con ingresso da Via Palmiro Togliatti n. 4-6.

**Valore**

€ 268.000,00 Dicensi Euro Duecentocinquantaduemila/00



**SOGGETTI**

<b>Ruolo</b>	<b>Descrizione</b>
Richiedente valutazione	TRIBUNALE DI BRESCIA.
Valutatore	BULGARINI geometra SILVIO.

**LOTTI**

<b>Numero Lotto</b>	<b>Descrizione</b>
1	Abitazione con cantina esclusiva e autorimessa, site in Comune di Desenzano del Garda (BS) con ingresso da Via Palmiro Togliatti n. 4-6.

**FASI E OPERAZIONI PERITALI**

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale</b>
12/06/2025	Decreto di nomina per la stima.
01/07/2025	Verbale accettazione incarico di stima e giuramento.
01/07/2025	Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi Catastali. Estrazione di mappa N.C.T.R., visura N.C.T.R., visure N.C.E.U., Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni e Planimetrie N.C.E.U. del Subject.
02/07/2025	Comunicazione nomina Custode Giudiziario e data di primo accesso fissato al 17/07/2025
12/07/2025	Accesso al fascicolo digitale presso il portale del Processo Civile Telematico.
12/07/2025	Richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia. Ricerca dei contratti d'affitto.
12/07/2025	Richiesta all'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Desenzano del Garda, del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di stato civile.
14/07/2025	Richiesta all'Archivio Notarile di Brescia della Copia dell'Atto d'Acquisto
17/07/2025	Ottenimento dall'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Desenzano del Garda, del Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di stato civile.
17/07/2025	Ottenimento dall' Archivio Notarile di Brescia della Copia dell'Atto di Acquisto.
17/07/2025	Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Desenzano del Garda.
17/07/2025	Sopralluogo presso l'immobile e accesso allo stesso.
18/07/2025	Richiesta all'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Brescia, del Certificato di Matrimonio.
18/07/2025	Ottenimento dall'Ufficio Servizi Demografici - Comune di Brescia, dell'estratto per riassunto di matrimonio.
21/07/2025	Ottenimento copie pratiche edilizie agli atti da parte dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Desenzano del Garda.
22/07/2025	Risposta dall'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia. Ricerca dei contratti d'affitto.
06/10/2025	Accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare.
06/10/2025	Stesura del Rapporto di Valutazione Immobiliare.

**SCHEDA IMMOBILE**

**- LOTTO n. 1 -**

**Abitazione con cantina esclusiva e autorimessa**

**Comune di Desenzano del Garda (BS) Via Palmiro Togliatti n. 4-6.**

**UBICAZIONE**

Il fabbricato, all'interno del quale si trovano le Unità Immobiliari Urbane (U.I.U.) oggetto del presente rapporto di valutazione, sono situate nella zona centrale del comune di Desenzano del Garda e comodo a tutti i servizi.

**DESCRIZIONE**

Le U.I.U. fanno parte di un complesso a destinazione residenziale, composto da più abitazioni con cantine pertinenziali e autorimesse, disposte in tre corpi di fabbrica.

Le unità oggetto di perizia sono ubicate nel corpo centrale del complesso.

L'abitazione, posta al piano secondo, con accesso da un vano scala comune, è costituita da n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 disimpegno, n. 1 ripostiglio, n. 1 camera singola, n. 2 camere matrimoniali, n. 2 bagni e n. 2 balconi.

All'abitazione è associata una cantina situata al piano terra, con accesso dal cortile esterno comune. L'autorimessa, posta al piano terra, è costituita da un unico locale dotato di un portone basculante indipendente con accesso dalla corsia di manovra comune.

Lo stato di conservazione e il grado di finitura è buono, come ampiamente descritto e rappresentato nella documentazione fotografica, degli esterni e degli interni, allegata.

**POSIZIONE CATASTALE**

**Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.):**

**-Foglio 21, Particella 121,** Qualità Ente Urbano - Superficie mq 7.090

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):**

Abitazione con cantina

**-Sezione NCT, Foglio 21, Particella 121, Subalterno 115,** Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq 118 ed escluse aree scoperte mq 114, Rendita € 1.106,25, Via Palmiro Togliatti n. 4, Piano T-2.

Intestazione:

- [REDACTED] diritto di superficie per 1/2 in regime di comunione dei beni

- [REDACTED] diritto di superficie per 1/2 in regime di comunione dei beni

- COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA c.f. 00575230172, proprietà per l'area per 100/100

**Confini Abitazione:**

-Ovest: Libero.

-Est: Libero.

-Nord/parte: Vano scala comune

-Nord/parte: Abitazione Altra Unità Immobiliare

-Sud: Abitazione Altra Unità Immobiliare.



Confini Cantina:

- Nord: Autorimessa Altra Unità Immobiliare.
- Est: Portico scala comune.
- Sud: Vano scala comune.
- Ovest Altra Unità Immobiliare.

Parti Comuni:

- Rappresentate nella planimetria catastale.

Difformità:

***Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria, come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 26 degli allegati.***

**Per aggiornare la planimetria allo stato dei luoghi il costo è di circa € 1.000.**

Autorimessa

**-Sezione NCT, Foglio 21, Particella 121, Subalterno 53,** Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale mq 12, Rendita € 50,20, Via Palmiro Togliatti n. 6, Piano T.

Intestazione:

- [REDACTED] diritto di superficie per 1/2 in regime di comunione dei beni
- [REDACTED] diritto di superficie per 1/2 in regime di comunione dei beni
- COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA c.f. 00575230172, proprietà per l'area per 100/100

Confini:

- Nord: Autorimessa Altra Unità Immobiliare.
- Est: Passaggio comune.
- Sud: Autorimessa Altra Unità Immobiliare.
- Ovest: Altra Unità Immobiliare.

Parti Comuni:

- Rappresentate nella planimetria catastale.

Difformità:

***Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nella planimetria, come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 26 degli allegati.***

**Per aggiornare la planimetria allo stato dei luoghi il costo è di circa € 500.**

-Elaborato Planimetrico

**L'elaborato planimetrico caricato agli atti non è allineato con i subalterni esistenti nel fabbricato, per aggiornarlo il costo è di circa € 1000.**

**POSIZIONE AUTORIZZATIVA EDILIZIA**

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di Desenzano del Garda, sono stati estratti i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 2953, P.E. n. 2463 del 07/03/1980, per "nuova palazzina ad appartamenti B/1" sul lotto n. 2 PEEP.
- Concessione Edilizia n. 3118, P.E. n. 2463 del 15/10/1980 per "Variante nuova palazzina B1.
- Licenza d'Uso prot. 1.350/81 del 08/10/1992.

**Rispetto ai grafici depositati unitamente alla sopracitata Variante, lo stato dei luoghi presenta difformità, come evidenziato nella tavola di raffronto distinta con il documento n. 25 degli allegati.**

**I costi per prestazioni professionali, sanzioni amministrative e diritti di segreteria, finalizzati alla regolarizzazione edilizia, ammontano a circa € 5.000.**

**La cantina al piano terra è stata edificata senza la necessaria autorizzazione, pertanto dovrà essere oggetto di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in Soprintendenza e Sanatoria in Comune.**

**Essendo l'intero comparto, costituito da n. 3 fabbricati, edificato su un unico lotto, fg. 21 mp. 121 di mq 7.090, l'esistenza di volume disponibile per la Sanatoria Edilizia deve essere reperito sull'intero comparto.**

**Nel progetto originario, i sopracitati n. 3 fabbricati denominati corpi A1-B1-B2, hanno prodotto un volume complessivo di mc 14.092,51.**

**Secondo le previsioni del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) il volume edificabile, sempre per l'intero comparto, è di mc 14.180 (superficie mq 7.090 x indice fondiario 2 mc/mq).**

**Per i lotti saturi, come quello in parola, il P.G.T. concede un incremento volumetrico del 10%, pari a mc 1.418 (volume mc 14.180 x 10%).**

**Tale incremento volumetrico è comune ai n. 3 fabbricati, e deve essere assegnato a ciascun condomino in ragione della spettante quota millesimale sulle parti comuni del supercondominio.**

**Da un rapido e sommario calcolo è emerso che, a ciascuna delle n. 39 abitazioni di cui è composto il comparto, competono circa mc 36 di ampliamento (mc 1.418/39), che a loro volta corrispondono a circa mq 12 mq lordi di ampliamento (mc 36/altezza virtuale m 3).**

**Essendo la superficie lorda della cantina edificata senza autorizzazione pari a circa m 5,5, ne consegue che essa, sotto il profilo edilizio, sia sanabile.**

**La sanabilità edilizia di cui sopra è vincolata all'autorizzazione dell'assemblea del supercondominio.**

### **URBANISTICA**

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del comune di Desenzano del Garda, individua l'immobile all'interno delle aree AD - "Ambiti residenziali ad alta densità", regolate dall' articolo n. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Presso il Catasto Energetico di Regione Lombardia - ARIA Azienda Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti non è stato rinvenuto nessun Attestato di Prestazione Energetica registrato.

### **LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, non è stato reperito nessun contratto di locazione registrato.

### **OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di valutazione è occupato esecutati, ovvero dalla Sig.ra Bosio Nadia e dal Sig. Minini Tazio.

### **SPESE CONDOMINIALI**

La gestione delle spese condominiali è affidata allo Studio Desarch di Desenzano del Garda, Via Castello n. 44, e non sono emersi arretrati.



## PROVENIENZA E TITOLARITA' e VINCOLI

Atto Notaio Bruno Barzellotti del 05/05/1995 Repertorio n. 52.827 Raccolta n. 12.655, Registrato a Brescia (BS) il 16/05/1995 al n. 2.056 Volume S-2, Trascritto a Brescia il 23/05/1995 Registro Generale n. 13.574 Registro Particolare n. 9.684.

## ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI e ANNOTAZIONI

-TRASCRIZIONE del 23/05/1995 - Registro Particolare n. 9.684 Registro Generale n. 13.574.

Notaio BARZELLOTTI BRUNO Repertorio n. 52.827 del 05/05/1995.

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

-ISCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare n. 14.715 Registro Generale n. 59.399.

Notaio CUOCO ALFONSO Repertorio n. 9.205 Raccolta n. 2.410 del 10/10/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

-ISCRIZIONE del 15/05/2008 - Registro Particolare n. 5.187 Registro Generale n. 22.384.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio n. 3.015 del 06/05/2008.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

-TRASCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare n. 7.659 Registro Generale n. 11.150.

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio n. 901 del 17/02/2025.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### Descrizione della consistenza

Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

-la superficie principale di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

-le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

-le superfici comuni (indivise) di un immobile in condomini, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa5, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

-lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi.

-i pilastri/colonne interne.

-lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.).



-la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio.

-i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Nella determinazione della superficie principale non include:

-le rampe d'accesso esterne non coperte.

-i balconi, terrazzi e simili.

-il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio.

-gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico.

-le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel presente Rapporto di Valutazione Immobiliare la Superficie Esterna Lorda (SEL), viene desunta dall'rilievo diretto eseguito durante il sopralluogo.



### Superficie commerciale

La superficie commerciale è una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie che vengono raccordate alla superficie principale attraverso dei coefficienti.

-la superficie principale è relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza.

-le superfici secondarie sono quelle relative alle superfici annesse come i balconi, terrazze, portici ecc. e alle superfici collegate come, cantine, soffitte, mansarde ecc.

-le superfici esterne sono relative alle superfici quali corte, giardino, spazio condominiale ecc.

### Rapporti mercantili

Sono i rapporti tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale rappresentano il raccordo delle superfici secondarie con la superficie principale e sono espressi dal mercato immobiliare.

## VALUTAZIONI

Quale strumento di base per la valutazione è stato utilizzato il "Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia" rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia - 2025 - Rilevazione Maggio 2025 - Anno XXIX, edito da ProBrixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

Il listino sopracitato definisce, per gli immobili siti in Desenzano del Garda, con vetustà tra i 30 e 40 anni (Categoria Agibile 1), un valore unitario minimo di €/mq 2.300,00 ed uno massimo di €/mq 3.000,00.

Visto le caratteristiche generali e lo stato di conservazione si è ritenuto adeguato applicare un valore unitario medio pari a €/mq 2.650,00.

LOTTO n. 1					
Destinazione	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario	Valore
Abitazione	114,00	1,00	114,00		
Balconi	15,00	0,35	5,25		
Cantina	5,50	0,50	2,75		
Autorimessa	14,50	0,50	7,25		
			129,25	2.650,00 €	342.512,50 €
A dedurre i costi per le regolarizzazioni catastali				2.500,00 €	
A dedurre i costi per le regolarizzazioni edilizie				5.000,00 €	
				335.012,50 €	
<b>Valore arrotondato a</b>				<b>335.000,00 €</b>	





Visto che oggetto della presente valutazione è il Diritto di Superficie, e che esso nella bibliografia estimativa è apprezzato nell'80% del valore dell'intero immobile, inteso come somma del valore dell'area e del valore del fabbricato, il **DIRITTO DI SUPERFICIE è pari a € 268.000,00** (€ 335.000,00 x 80%), **diconsi Euro Duecentosessantottomila.**

#### Dichiarazione di Rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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 dichiaro:

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

Desenzano del Garda (BS) lì 06/10/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE  
Bulgarini geom. Silvio.



**DOCUMENTI ALLEGATI**

Documento n. 1 - Fotografia aerea

Documento n. 2 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica - esterni

Documento n. 3 - Tavola Punti di Ripresa Fotografica - interni

Documento n. 4 - Allegato fotografico

Documento n. 5 - Estratto mappa Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.R.)

Documento n. 6 - Visura Nuovo Catasto Terreni Revisionato (N.C.T.R.) fg. 21 mp. 121

Documento n. 7 - Visura Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 21 mp. 121 sub. 115

Documento n. 8 - Visura Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) sez. NCT fg. 21 mp. 121 sub. 53

Documento n. 9 - Elaborato Planimetrico N.C.E.U. sez. NCT fg. 21 mp. 121

Documento n. 10 - Elenco Subalterni N.C.E.U. sez. NCT fg. 21 mp. 121

Documento n. 11 - Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 21 mp. 121 sub. 115

Documento n. 12 - Planimetria N.C.E.U. sez. NCT fg. 21 mp. 121 sub. 53

Documento n. 13 - Concessione Edilizia n. 2953 del 07/03/1980 - Titolo

Documento n. 14 - Concessione Edilizia n. 2953 del 07/03/1980 - Grafici

Documento n. 15 - Variante alla Concessione n. 3118 del 15/10/1980 - Titolo

Documento n. 16 - Variante alla Concessione n. 3118 del 15/10/1980 - Grafici

Documento n. 17 - Certificato Licenza d'Uso prot. n. 1350 del 08/10/1992 - Titolo

Documento n. 18 - Estratto Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Documento n. 19 - Legenda Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Documento n. 20 - Estratto Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del P.G.T.

Documento n. 21 - Contratto di locazione

Documento n. 22 - Certificato contestuale di Residenza - di Stato di Famiglia - Stato civile

Documento n. 23 - Atto di Matrimonio

Documento n. 24 - Tavola Stato di Fatto

Documento n. 25 - Tavola Stato Sovraposto - Difformità Edilizia

Documento n. 26 - Tavola Stato Sovraposto - Difformità Catastali

Documento n. 27 - Visura Ipotecaria fg. 13 mp. 708 sub. 115

Documento n. 28 - Visura Ipotecaria fg. 13 mp. 708 sub. 53

Documento n. 29 - Visura Ipotecaria sez. NCT fg. 21 mp. 121 sub. 115

Documento n. 29 - Visura Ipotecaria sez. NCT fg. 21 mp. 121 sub. 53