Tribunale di BRESCIA

Liquidazione Controllata del Patrimonio

N. 572-1/2024 E 573-1/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Alessandro PERNIGOTTO

Liquidatore nominato: Dott. Tobia Raffaele LAZZARI

Società Incaricata alla stima: AVACOS s.r.l.

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -
E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Aldo Astolfi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Bergamo

Liquidazione Controllata del Patrimonio

N. 572-1/2024 e 573-1/2024

Indice

1. GENERALITA' E PREMESSE 4
1.3 La natura e i limiti dell'incarico 4
1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate 5
1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione 5
2. – BENI IMMOBILI IN LONATO DEL GARDA 6
2.3 Descrizione e la consistenza 6
2.4 Dati catastali: 8
2.5 Confini 8
2.6 Stato di possesso 8
2.7 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico 12
2.8 La provenienza 12
2.9 I gravami e le formalità pregiudizievoli 12
2.10 La ricerca del più probabile valore di mercato 13
3. BENI IMMOBILI IN LONATO DEL GARDA 15
3.1 Descrizione e la consistenza 15
3.2 Dati catastali: 16
3.3 Confini 16
3.4 Stato di possesso 16
3.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico 19
3.6 La provenienza 19
3.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli 19
3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato 19
4. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, Dott. Tobia Raffaele Lazzari, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio dei signori Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal " ***Codice delle Valutazioni Immobiliari"*** edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio *2011* e in aderenza alle ***" Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"*** di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi depositati in Comune di Lonato del Garda.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla proceduta di liquidazione, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. BENI IMMOBILI IN LONATO DEL GARDA

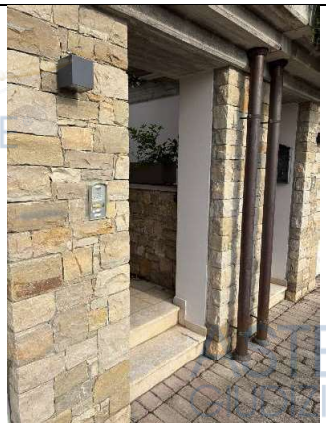
2.3 Descrizione e la consistenza

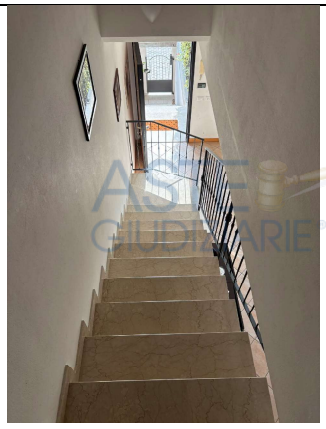
Le unità immobiliari di proprietà del signor sono un appartamento ed un'autorimessa parte del Residence Sant'Andrea in Comune di Lonato del Garda via Barcuzzi 25 (lettere dalla D alla X) edificate ad inizio 2000, con pratica di divisione e parziale cambio di destinazione d'uso del gennaio 2004 che ha portato all'attuale situazione. Detta pratica divideva, infatti, la più ampia consistenza dell'abitazione inizialmente distinta dal numero progettuale "5" in un ufficio a piano terra e un appartamento a piano primo, oltre agli accessori attualmente collegati all'ufficio. Sul posto la situazione è promiscua con la porzione di ufficio già oggetto di altra procedura liquidatoria ed assegnata ad altro soggetto. L'unità immobiliare in capo al signor ha accesso comune con l'unità ad ufficio e l'ingresso non ha divisorio tra le due proprietà. A piano primo due camere da letto ed un bagno, oltre che l'accesso all'area esclusiva di lato ovest, che completa la consistenza di proprietà. Difforme, dunque, la distribuzione interna dell'unità immobiliare e, a parere dello scrivente, non sussistono i requisiti minimi per l'agibilità dell'unità abitativa che, di fatto, non ha un angolo cottura e non può considerarsi monolocale come dichiarato a livello edilizio. Le utenze sono unite all'unità immobiliare con destinazione ufficio che era sede legale dell'attività del signor . La zona giorno dell'abitazione: soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio (sottoscala della scala d'accesso al piano primo) è l'ufficio già assegnato con altra procedura e ad oggi in affitto al signor Anche l'autorimessa di piano interrato con corsello scoperto, custodito con barra automatizzata, è da ritenersi promiscua con la consistenza dell'ufficio, l'unico accesso da basculante sezionale automatizzata permette infatti di entrare nel locale magazzino con scala a chiocciola esclusiva che permette di salire nell'ufficio di piano terra.

Vista aerea

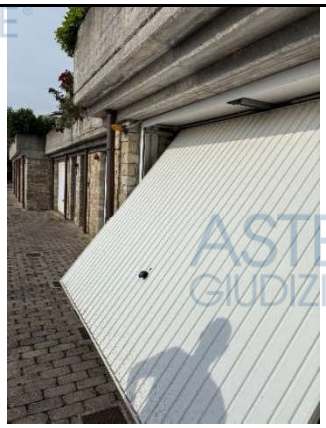
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

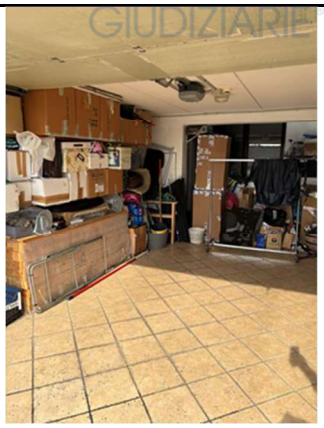
Documentazione fotografica





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





2.4 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di LONATO DEL GARDA (BS)

NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 6, Via Barcuzzi n. SNC:

- **mappale 865/36**, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 3, RC Euro 278,89;
- **mappale 865/15**, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 25, RC Euro 30,99.

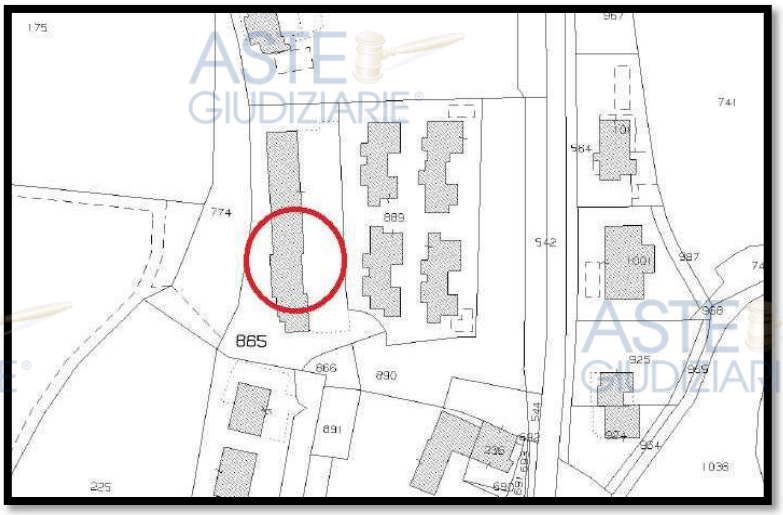
2.5 Confini

Il complesso residenziale confina a nord con il mappale 176, ad est con il mappale 889, a sud con i mappali 890, 866, 833 (dalla vista aerea trattasi di strada di lottizzazione) e 832 ed ad ovest con il mappale 774.

2.6 Stato di possesso

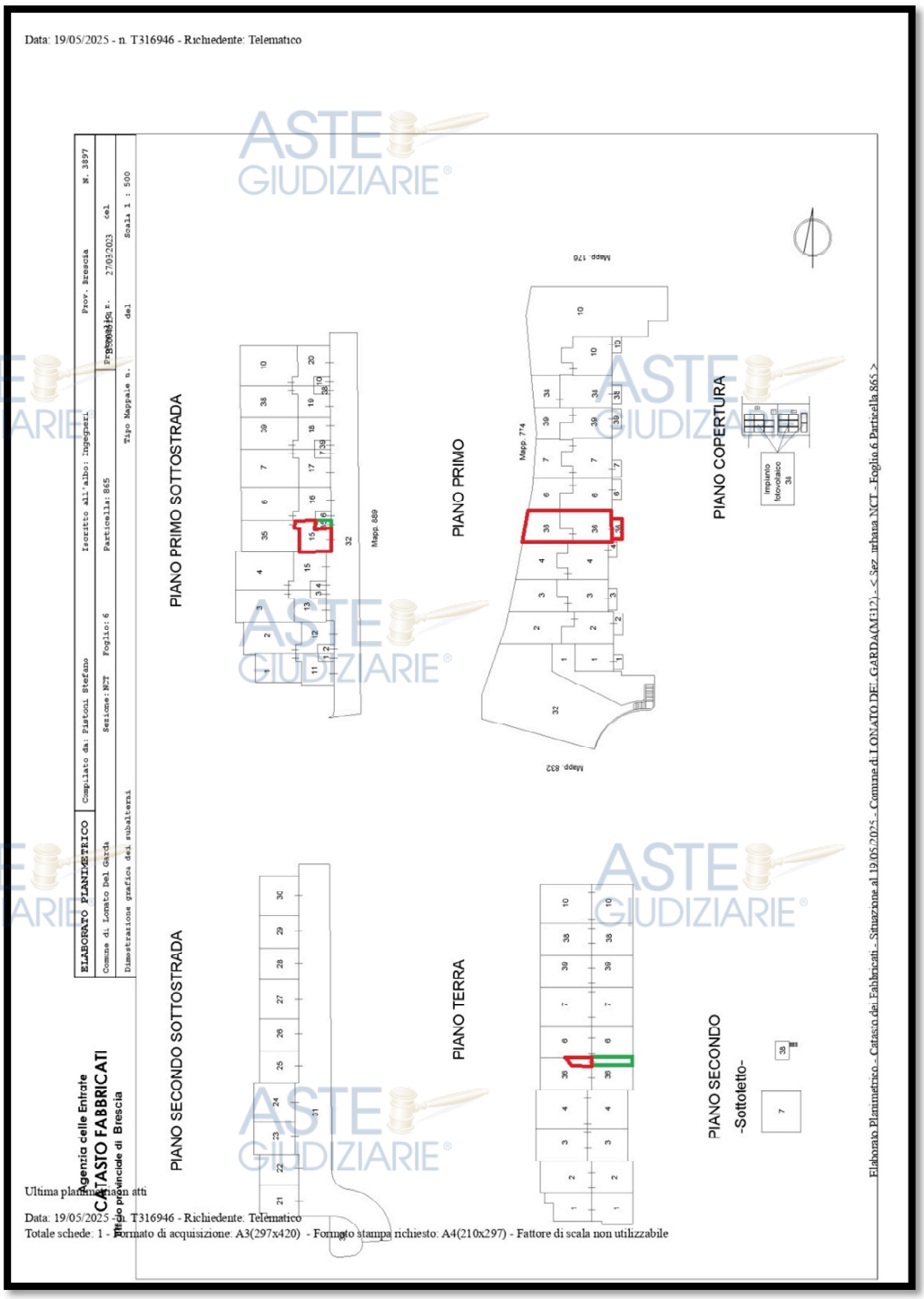
L'immobile è libero da persone, all'interno solo beni mobili. Si precisa comunque che la porzione già oggetto di esecuzione non ha divisione interna ed è locata.

ESTRATTO DI MAPPA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

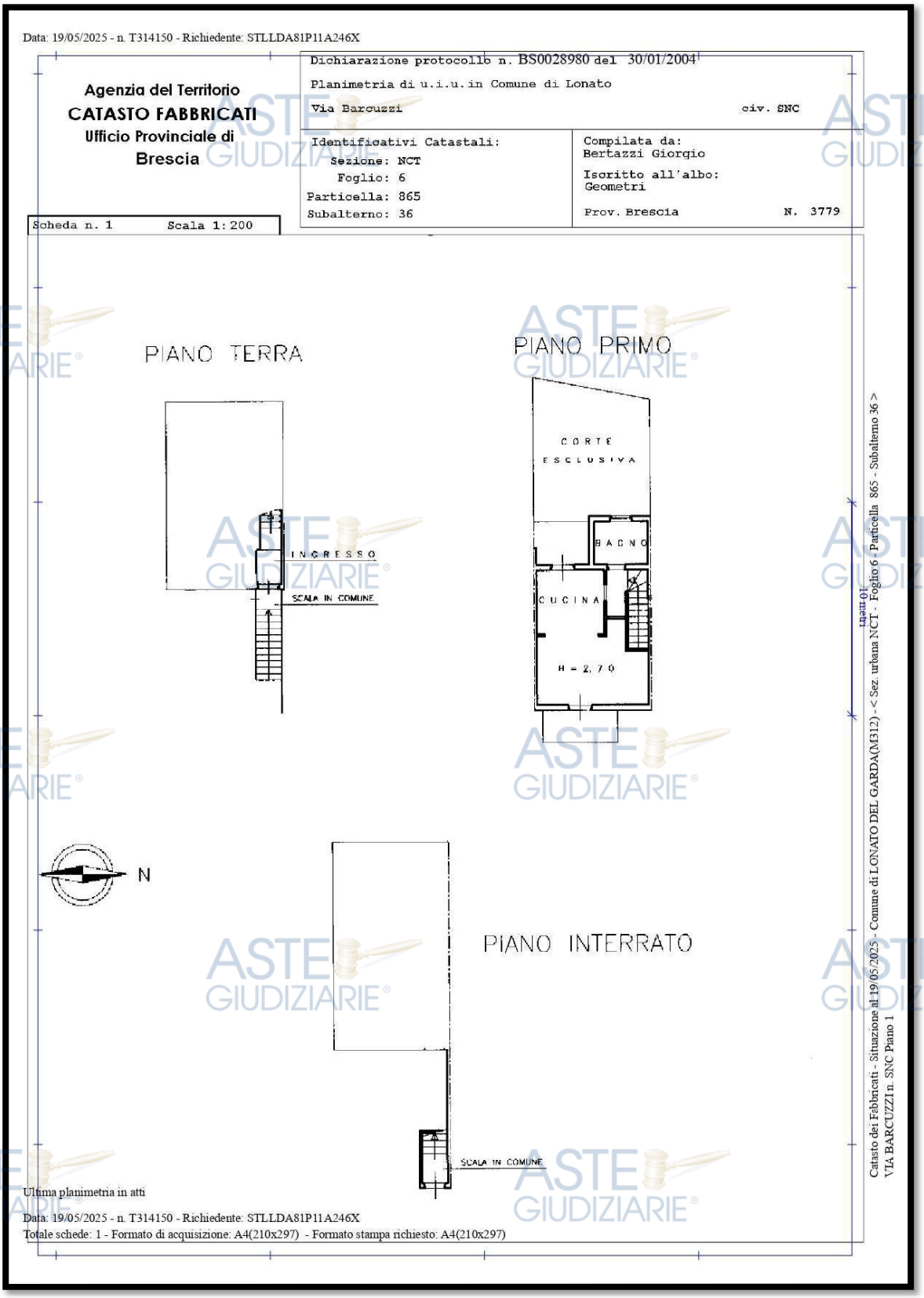
ELABORATO PLANIMETRICO



In linea rossa la consistenza della proprietà n linea rossa, lo scrivente precisa che l'elaborato planimetrico riporta degli errori nell'indicazione dei subalterni e dell'ingombro della proprietà, oltre che della scala comune di accesso al piano terra in linea verde e che con buona probabilità dovrebbe essere rappresentato come subalterno 37.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 865 SUB 36



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 865 SUB 15

Data: 19/05/2025 - n. T314149 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0349746 del 04/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lonato

Via Barcuzzi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 6
Particella: 865
Subalterno: 15

Compilata da:
Bertazzi Giorgio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia N. 3779

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2025 - Comune di LONATO DEL GARDA(M312) - < Sez. urbana NCT - Foglio 6 - Particella 865 - Subalterno 15 >
VIA BARCUZZI n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 19/05/2025 - n. T314149 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.7 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Settala visionando i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. P-45-2001 del 12/06/2001;
- Concessione Edilizia n. P1-45-2001 del 18/02/2002;
- Concessione Edilizia n. P2-45-2001 del 23/05/2003
- Concessione Edilizia n. P3-45-2001 del 24/12/2003;
- Denuncia di Inizio Attività n. P4-45-2001 del 10/02/2004
- Certificato di Agibilità prot 714 del 29/04/2004;

Lo scrivente dichiara la non conformità delle unità immobiliari sia per la parte edilizia che della planimetria catastale con diversa distribuzione degli spazi interni a piano primo e misura differente della basculante sezionale dell'autorimessa. Visto il rilascio del certificato di agibilità si ritiene rispettato e collaudato quanto previsto dall'atto di convenzione urbanistica stipulata in data 17/01/2000 con atto al repertorio 41242/14866 del Dott. Antonio Ronchi, Notaio in Lonato. La convenzione regolamentava la lottizzazione denominata S. Andrea.

2.8 La provenienza

Atto di compravendita del 26.02.2004 nr. 32415 Repertorio Notaio Marco Pozzoli di Desenzano del Garda, trascritto, a Brescia, in data 9.03.2004 ai n.ri 12040/7507.

2.9 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Gravami precedenti:

Convenzione urbanistica per attuazione piano di lottizzazione "S.Andrea" nn. 3249/1574 del 31.01.2000 (atto del 17.01.2000 n. 41242 Repertorio Notaio A. Ronchi).

Detti beni risultano gravati da:

- **Ipoteca in rinnovazione** nn. 605/129 del 8.01.2024 in rinnovazione di ipoteca nn. 12041/2395 del 9.03.2004 (atto del 26.02.2004 n. 32416 Rep. Notaio Marco Pozzoli di Desenzano del Garda);

a favore con sede in

contro:

somma iscritta:

somma capitale

- **Ipoteca giudiziale** nn. 29372/4897 del 3.07.2018 (decreto ingiuntivo del 20.06.2018 n. 3175 Rep. Tribunale di Brescia);

a favore con sede in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contro: e

somma iscritta:

somma capitale

- **Ipoteca giudiziale** nn. 47382/8161 del 30.10.2018 (decreto ingiuntivo del 10.01.2018 n. 148 Rep. Tribunale di Brescia);

a favore: con sede in

domiciliata a

contro:

somma iscritta:

somma capitale

- **Ipoteca giudiziale** nn. 47383/8162 del 30.10.2018 (decreto ingiuntivo del 10.01.2018 n. 148 Rep. Tribunale di Brescia);

a favore: con sede domiciliata a

contro:

somma iscritta

somma capital

2.10 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa i valori per le abitazioni di fascia media a valori compresi tra i 2.027,00 €/mq e 2.667,00 €/mq, mentre per box e autorimesse valori compresi tra i 995,00 €/mq e 1.526,00 €/mq. I valori per le abitazioni sono più bassi di quelli riscontrati sull'emeroteche online che, comunque, sono molto eterogenei tra loro malgrado riferiti a beni simi e riconducibili all'oggetto della stima, per le autorimesse sono invece in linea:

Immobiliare.it

1) Bilocale in via Barcuzzi, Lonato del Garda 219.000,00 € sup. 52,00 mq= 4.211,54 €/mq https://www.immobiliare.it/annunci/117145769/
2) Bilocale in via Tonale, Lonato del Garda 190.000,00 € sup. 65,00 mq= 2.923,07 €/mq https://www.immobiliare.it/annunci/120032786/
3) Bilocale via San Paolo 1, Lonato del Garda 118.0000,00 € sup. 40,00mq = 2.950,00 €/mq https://www.immobiliare.it/annunci/121222188/
4) Garage – box in vendita, Lonato del Garda 29.000,00 € sup. 16,00mq = 1.812,50 €/mq https://www.immobiliare.it/annunci/112330013/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) Garage – box in vendita, Lonato del Garda 18.000,00 € sup. 17,00mq = 1.058,82 €/mq
https://www.immobiliare.it/annunci/112347691/

Valore medio riscontrato ed approssimato 2.900,00 €/mq che non tiene conto del valore "1)" che appare troppo alto anche viste le complicanze emerse in fase di sopralluogo, ovvero la promiscuità del bene con altra unità immobiliare di proprietà di terzi soggetti ed attualmente locata, le difformità riscontrate e che trattasi di vendita forzata. Lo scrivente, tenuto conto di quanto anzidetto, ritiene congruo attestarsi al valore più alto tra quelli riscontrati dal borsino immobiliare, approssimato a 2.500,00 €/mq. Per l'autorimessa verrà applicato il valore medio del borsino immobiliare, €/mq 1.261,00 approssimato a €/mq 1.250,00.

Nella tabella seguente verrà determinato il valore di mercato del bene, acui verranno poi scontate le spese utili alla regolarizzazione.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto alla determinazione delle superfici adeguando, con software di disegno tecnico, la scheda catastale alle misure a campione rilevate sul posto. Si riassumono le superfici commerciali nella tabella sottostante:

UNITA' IMMOBILIARE	*DESTINAZIONE*	*PIANO*	*SUP.*	*COEFF.*	*SUP. RAGG*	*€/mq*	*IMPORTO €*
MAPP 865 SUB 36	Ingresso	T	2,55	1,00	2,55	2.500,00	6.375,00
	abitazione	1	43,38	1,00	43,38	2.500,00	108.450,00
	balcone	1	5,20	0,25	1,3	2.500,00	3.250,00
	area esclusiva	1	38,33	0,10	3,833	2.500,00	9.582,50
MAPP 865 SUB 15	autorimessa	S1	28,00	1,00	28,00	1.250,00	35.000,00
						TOTALE	162.657,50

Totale valore di mercato = 162.657,50 €

Lo scrivente, come da precisazioni fatte, provvede a scontare le spese professioni utili alla sanatoria e divisione fisica delle unità immobiliari. Le opere utili alla divisione sono riconducibili alla realizzazione di un tavolato sul lato sinistro della scala interna di accesso al piano primo e l'adeguamento impianti. Le opere professionali relative alla sanatoria sono invece quantificate in ragione di redazione di CILA in sanatoria per regolarizzazione della distribuzione degli spazi interni e la relativa presentazione della variazione catastale a chiusura.

Opere adeguamento ipotizzate = 10.000,00 €

Sanatoria + variazione catastale = 5.000,00 € comprensiva di sanzione amministrativa e diritti per pratica comunale e catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore totale LCP 572-1/2024 = 162.657,50 € -15.000,00 € = 147.657,50 €

approssimato a **147.000,00 €**

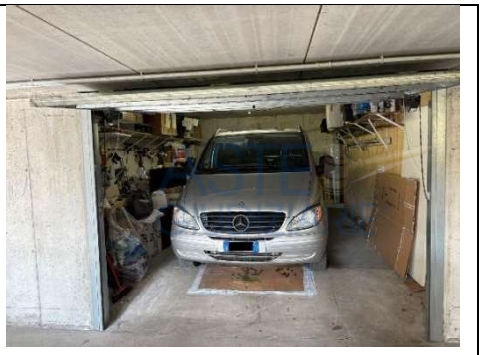
3. Dusina Luisella - BENI IMMOBILI IN LONATO DEL GARDA

3.1 Descrizione e la consistenza

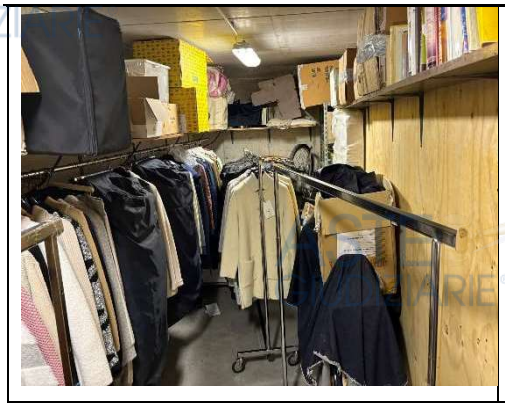
L'unità immobiliare di proprietà della signora è un'autorimessa al secondo piano interato del residence S.Andrea, sottostante il corsello di accesso all'autorimessa del capitolo precedente e con ingresso indipendente da cancello automatizzato. La pianta del secondo piano interrato è un rettangolo con corsello di manovra in battuto di cls lisciato prospicente le autorimesse con basculante in ferro zincato. Nello specifico l'autorimessa di proprietà della signora ha basculante automatizzata. Dalle pratiche messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Lonato del Garda emergono alcune differenze tra stato di fatto e stato dichiarato. Non rappresentata in planimetria catastale la "rampetta" di accesso al box, il corsello ha quota più bassa. All'interno un tavolato in legno non dichiarato crea un ripostiglio lungo tutto il lato destro, ai fini della presente si sconterà il solo costo di demolizione e smaltimento dell'abuso.

Vista aerea

Documentazione fotografica



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3.2 Dati catastali:

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di LONATO DEL GARDA (BS)

NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 6, Via Barcuzzi n. SNC:

- **mappale 865/27**, piano S2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 40, RC Euro 49,58.

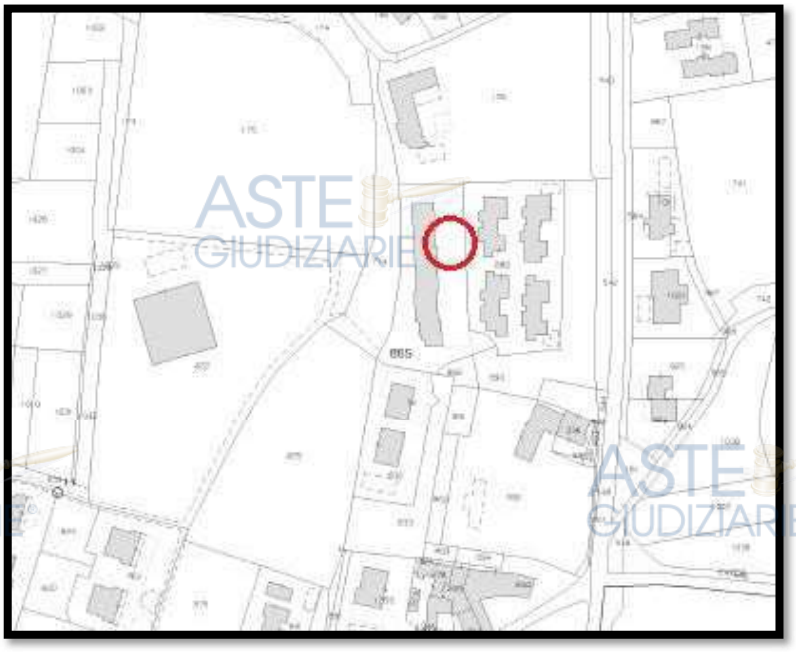
3.3 Confini

Il complesso residenziale confina a nord con il mappale 176, ad est con il mappale 889, a sud con i mappali 890, 866, 833 (dalla vista aerea trattasi di strada di lottizzazione) e 832 ed ad ovest con il mappale 774.

3.4 Stato di possesso

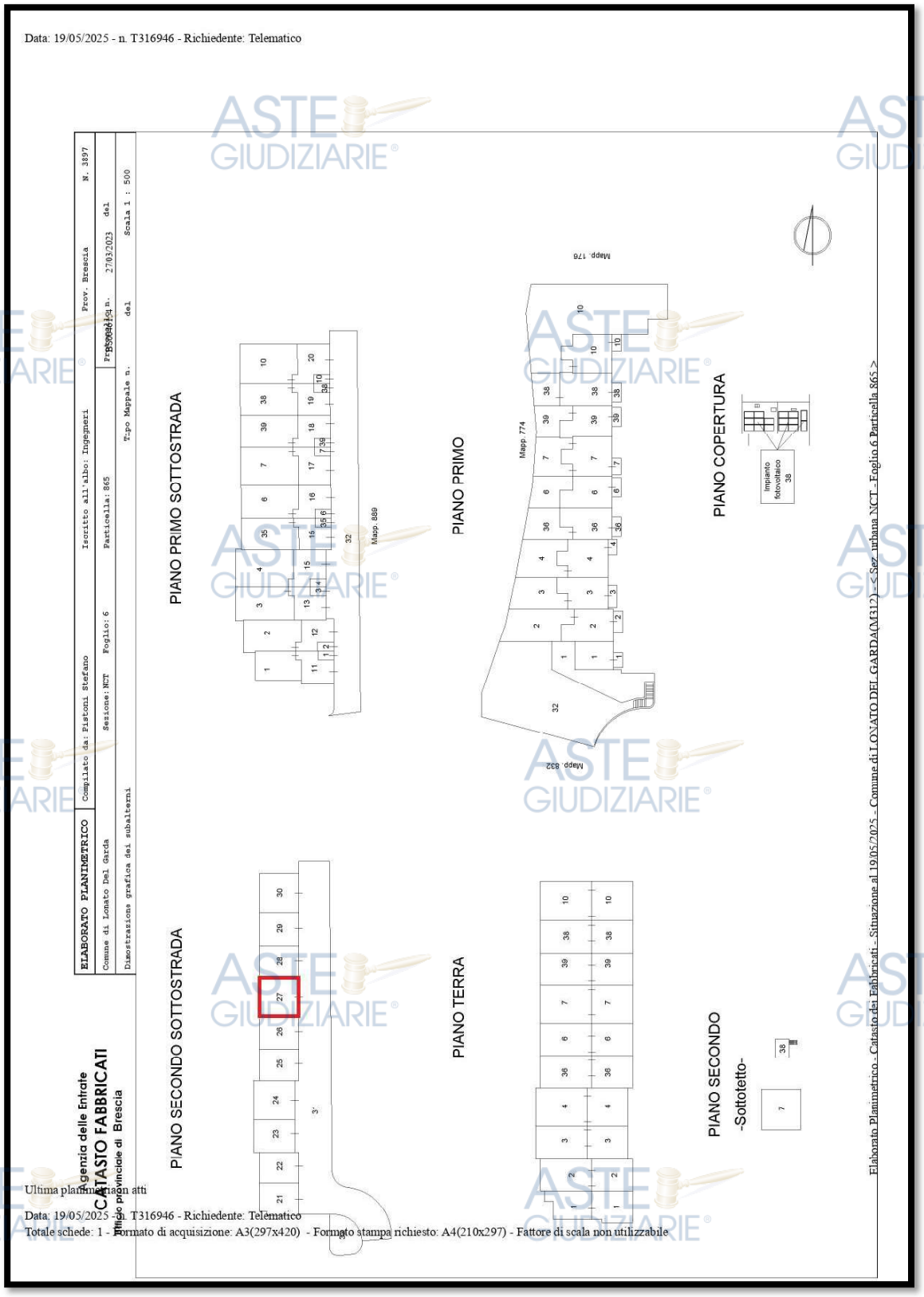
L'immobile è libero da persone, all'interno solo beni mobili.

ESTRATTO DI MAPPA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELABORATO PLANIMETRICO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP 865 SUB 27

Data: 20/05/2025 - n. T54049 - Richiedente: STLLDA81P11A246X

Dichiarazione protocollo n. BS0349746 del 04/12/2003

Planimetria di u.i.u.in Comune di Lonato

Via Barcuzzi civ. SNC

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Identificativi Catastali:
Sezione: NCT
Foglio: 6
Particella: 865
Subalterno: 27

Compilata da:
Bertazzi Giorgio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia N. 3779

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO
SECONDO LIVELLO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2025 - Comune di LONATO DEL GARDA(M312) - < Sez. urbana NCT - Foglio 6 - Particella 865 - Subalterno 27 >
VIA BARCUZZI n. SNC Piano S2

Ultima planimetria in atti

Data: 20/05/2025 - n. T54049 - Richiedente: STLLDA81P11A246X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Settala visionando i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. P-45-2001 del 12/06/2001;
- Concessione Edilizia n. P1-45-2001 del 18/02/2002;
- Concessione Edilizia n. P2-45-2001 del 23/05/2003
- Concessione Edilizia n. P3-45-2001 del 24/12/2003;
- Denuncia di Inizio Attività n. P4-45-2001 del 10/02/2004
- Certificato di Agibilità prot 714 del 29/04/2004;

Lo scrivente dichiara la non conformità delle unità immobiliari sia per la parte edilizia che per la scheda catastale con diversa distribuzione degli spazi interni e mancata rappresentazione della rampa di accesso. Visto il rilascio del certificato di agibilità si ritiene rispettato e collaudato quanto previsto dall'atto di convenzione urbanistica stipulata in data 17/01/2000 con atto al repertorio 41242/14866 del Dott. Antonio Ronchi, Notaio in Lonato. La convenzione regolamentava la lottizzazione denominata S. Andrea.

3.6 La provenienza

Atto di compravendita del 27.10.2005 nr. 39307 Repertorio Notaio Marco Pozzoli di Desenzano del Garda, trascritto, a Brescia, in data 9.11.2005 ai n.ri 65355/40251.

3.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Al momento del trasferimento detto bene risultava gravato da:

Convenzione urbanistica per attuazione piano di lottizzazione "S.Andrea" nn. 3249/1574 del 31.01.2000 (atto del 17.01.2000 n. 41242 Repertorio Notaio A. Ronchi).

3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa i valori per box e autorimesse compresi tra i 995,00 €/mq e 1.526,00 €/mq, in linea con quelli riscontrati sull'emeroteche online:

Immobiliare.it

1) Garage – box in vendita, Lonato del Garda 29.000,00 € sup. 16,00mq = 1.812,50 €/mq https://www.immobiliare.it/annunci/112330013/
2) Garage – box in vendita, Lonato del Garda 18.000,00 € sup. 17,00mq = 1.058,82 €/mq https://www.immobiliare.it/annunci/112347691/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'autorimessa verrà applicato il valore medio del borsino immobiliare, €/mq 1.261,00 approssimato a €/mq 1.250,00.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto alla determinazione delle superfici adeguando, con software di disegno tecnico, la scheda catastale alle misure a campione rilevate sul posto. Si riassumono le superfici commerciali nella tabella sottostante:

UNITA' IMMOBILIARE	*DESTINAZIONE*	*PIANO*	*SUP.*	*COEFF.*	*SUP. RAGG*	*€/mq*	*IMPORTO €*
MAPP 865 SUB 27	autorimessa	S1	45,02	1,00	45,02	1.250,00	56.275,00
						TOTALE	56.275,00

Totale valore di mercato = 56.275,00 €

Vanno poi considerati i fattori negativi e limitanti dell'immobile, la sua non conformità edilizia e catastale oltre al fatto che trattasi di vendita forzata. Lo scrivente provvede a scontare le spese per la demolizione e smaltimento delle relative macerie per il ripristino della situazione concessa. Dovrà essere rimossa la parete divisoria in legno a destra dell'ingresso.

Spese di ripristino = 5.000,00 €

Valore totale LCP 573-1/2024 = 56.275,00 € -5.000,00 € = 51.275,00 €

approssimato a **51.000,00 €**

4. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In applicazione agli Standard Internazioni (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI, lo scrivente dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapport di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;
- che le analisi e le conclusion sono limitate unicamente alle assunzioni e dale condizioni riportato;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accord agli standard etici e professionali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona le proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

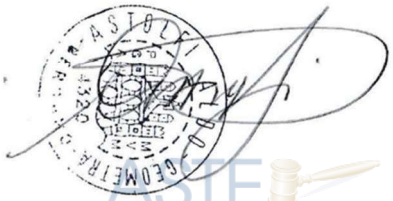
Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

È vietata la pubblicazione completa o parziale del presente rapporto di valutazione, nonché ogni riferimento al rapporto, ai nomi o alle somme in esso contenute, senza il consenso del valutatore.

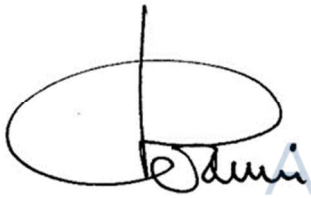
5. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 25/07/2025 Astolfi Geom. Aldo



Avacos s.r.l.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009