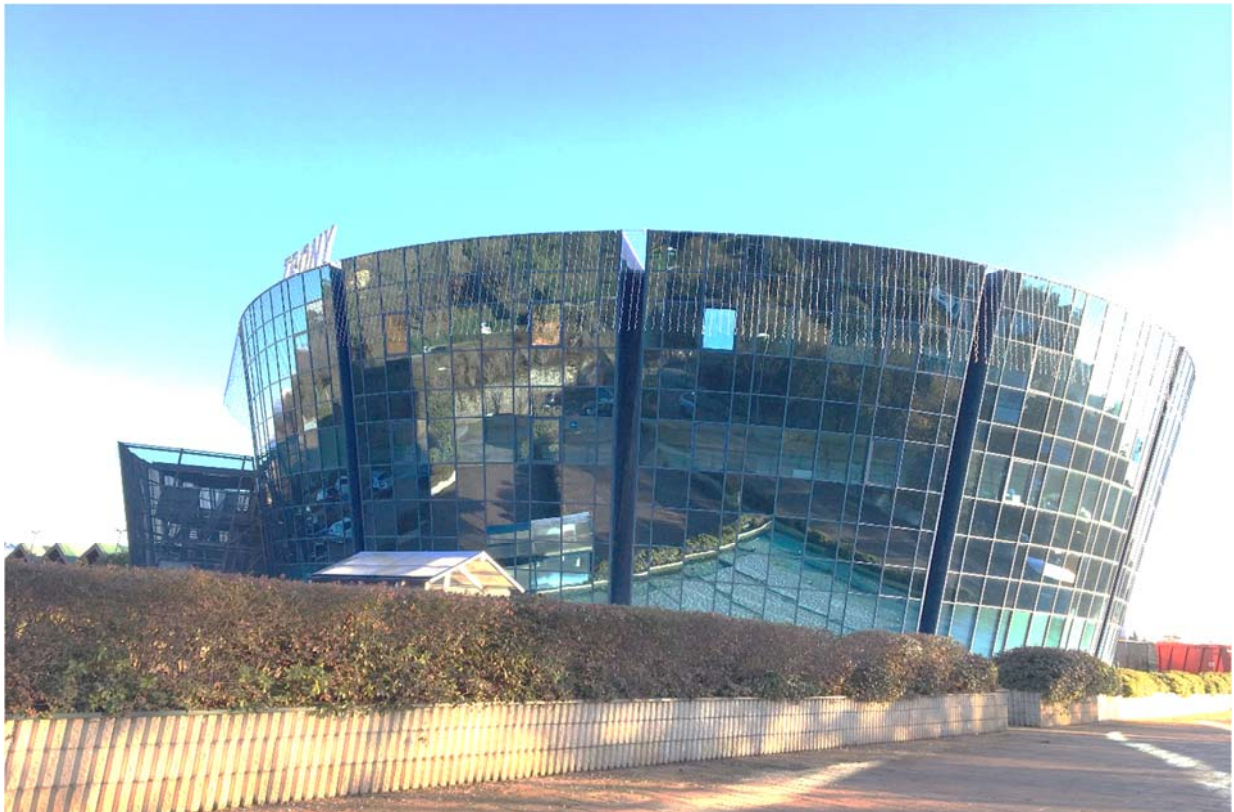


**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 31 MARZO 2021**  
**IMMOBILI SITI IN DESENZANO DEL GARDA (BS), VIA G. MARCONI**  
**FACENTI PARTE DEL COMPLESSO LE VELE**

**FALLIMENTO N. 51/2020:**

**CURATORI FALLIMENTARI:**      - DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI  
   - RAG. LUIGI MELELEO  
   - AVV. MARCO ANGELO RUSSO

**GIUDICE DELEGATO:**                DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO



<b>Più probabile valore di mercato</b>	<b>€ 722.000,00</b>
<b>Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)</b>	<b>€ 590.000,00</b>

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## INDICE

- PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE .....	pag.	3
- PROPRIETÀ' E DATI CATASTALI .....	pag.	5
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA .....	pag.	9
- CONFORMITÀ' CATASTALE .....	pag.	13
- SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA .....	pag.	14
- PROVENIENZA .....	pag.	17
- FORMALITÀ' E VINCOLI .....	pag.	19
- PENDENZE VERSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE .....	pag.	20
- ASSUNZIONI ALL'INCARICO .....	pag.	21
- ANALISI ESTIMATIVA .....	pag.	22
• BASI DEL VALORE .....	pag.	22
• PIÙ' PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	pag.	22
• PIÙ' PROBABILE VALORE D'ASTA .....	pag.	22
• ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE ....	pag.	24
• LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI .....	pag.	25
• APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE ...	pag.	27
• RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	pag.	29
• SVILUPPO PIÙ' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IN PROPRIETÀ' ESCLUSIVA .....	pag.	34
• SVILUPPO PIÙ' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IN COMPROPRIETÀ' .....	pag.	37
• RIEPILOGO .....	pag.	37
• SVILUPPO VALORE VENDITA FORZATA .....	pag.	38
- APPENDICE FINALE .....	pag.	41

## PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

In data **14 giugno 2020**, il Giudice Delegato autorizzava i Curatori Fallimentari alla nomina del Collegio di C.T.U. per la valutazione dei beni di proprietà della società fallita Tre Laghi s.r.l. così composto:

- **arch./geom. Paolo Curti** con studio in Rovato (Bs), via Bonvicino n. 4, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6385;
- **ing. Sandro Frugoni** con studio in Brescia via Dei Musei n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1661;
- **geom. Matteo Negri**, con studio in Palazzolo sull'Oglio (Bs), via Europa n. 35, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267.

Vedasi autorizzazione alla nomina, allegato n. 1 alla presente.

La presente relazione sarà articolata nei seguenti paragrafi, **tutti propedeutici all'analisi estimativa**:

- **“proprietà e dati catastali”**;
- **“descrizione e consistenza”**;
- **“conformità catastale”**;
- **“situazione edilizio-urbanistica”**;
- **“provenienza”**;
- **“formalità e vincoli”**;
- **“pendenze verso l'amministrazione condominiale”**;
- **“assunzioni all'incarico”**
- **“analisi estimativa”**.

Si precisa che le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della **documentazione catastale** reperita dagli scriventi;
- b) dell'analisi della **documentazione urbanistica** reperita l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda;
- c) dell'analisi degli **atti originari di acquisto** forniti dalla Curatela;
- d) **dei rilievi** di tutti gli elementi utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

**Le valutazioni dei beni immobili che seguono sono state eseguite prescindendo da ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni di cui trattasi ad eccezione solo di quelle riportate nel presente elaborato se influenti ai fini valutativi.**

**Potranno essere utilizzati, ai soli fini estimativi, quanto di seguito riportato:**

- **le informazioni desunte dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, tra cui recenti compravendite estratte direttamente dalla Conservatoria dei RR.II. di Brescia e/o locazioni di immobili simili mediante ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, indispensabili per l'applicazione delle metodiche di stima riconosciute dagli standard di valutazione, quali il metodo del confronto (*market oriented*) e/o metodo finanziario (*income approach*);**
- **i listini e le quotazioni immobiliari come elementi di riferimento, non vincolanti, poiché non probatori, per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;**
- **le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;**
- **il regime degli scambi delle compravendite, attraverso il numero di transazioni normalizzate (TNT), ovvero l'intensità del mercato immobiliare.**

## PROPRIETÀ' E DATI CATASTALI

### 1) Unità immobiliari di cui ai mappali n. 420/209, 420/63, 420/201, 420/202 (foglio 17 NCT).

Gli immobili oggetto della presente relazione, secondo le visure prodotte dalla società **S-Mart s.r.l.** il **23 settembre 2020** (vedasi allegato n. 2 alla presente), risultano in piena ed esclusiva proprietà, della società:

Risultano catastalmente identificati come segue:

#### **Catasto Fabbricati (foglio 17 del Catasto Terreni):**

- **mappale n. 420/209, categoria A/10, Classe 2°, vani 12, Rendita € 4.462,19** (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 4 alla presente), **consistente in un ufficio a piano terzo;**
- **mappale n. 420/63, categoria C/6, classe 2°, mq. 80, Rendita € 252,03** (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 5 alla presente), **consistente in n. 6 posti auto a piano interrato;**
- **mappale n. 420/201, categoria C/6, classe 2°, mq. 438, Rendita € 1.379,87** (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 6 alla presente), **consistente in n. 35 posti auto a piano interrato;**
- **mappale n. 420/202, categoria C/6, classe 2°, mq. 112, Rendita € 352,84** (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 7 alla presente), **raffigurante n. 8 posti auto a piano interrato.** In realtà i **posti auto fruibili risultano solo 3.** I **rimanenti 5** sono impegnati in proiezione dalla rampa di accesso al piano superiore, **presentando un'altezza inferiore all'ordinarietà che non ne permette la fruizione:** per tale motivo **verranno considerati di nullo valore economico.**

Si precisa che il sopralluogo ha evidenziato che parte dei mappali numeri **420/201 e 420/202** (e precisamente le porzioni evidenziate in colore giallo sull'allegato n. 8 alla presente) e parte delle parti comuni di cui al mappale n. **420/71, sono attualmente delimitate da una struttura muraria** rappresentata dalla tavola grafica di cui all'allegato n. 9 alla presente completo di fotografie (parte in colore rosso e parte in colore blu).

Lo scrivente Collegio, così come si dirà meglio nel paragrafo "descrizione e consistenza", ritiene si debba procedere alla demolizione di detta struttura muraria e ripristino alla situazione originaria, in ragione dell'abusiva occupazione di porzione di parti comuni.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Competono alle unità di cui sopra quote proporzionali delle parti comuni che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni con particolare riferimento a quelle evidenziate sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni del **30 ottobre 2020** (vedasi allegato n. 10 alla presente) e precisamente:

- **mappale n. 420/71**, area di manovra comune ai subalterni **201, 202, 59, 63 e da 124 a 140**;
- **mappale n. 420/158**, atrio e scale comuni ai subalterni **59, 63, da 124 a 140, 197, 198, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 163** (ora soppresso), **168, da 171 a 175, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 231 e 232**;
- **mappale n. 420/161**, lastrico solare comune ai subalterni **164** (ora soppresso), **59, 63, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 197, 198, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 163** (ora soppresso), **168, 171, 172, 173, 174, 175, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 231 e 232**;
- **mappale n. 420/165**, area di manovra comune ai subalterni **59, 63, 201, 202 e da 124 a 140**;
- **mappale n. 420/167**, corte, scale mobili, scale, ascensori e rampe comuni ai subalterni **da 4 a 12** (il subalterno 8 risulta soppresso), **14, 15, 16, 201, 202, 203, 197, 198, da 183 a 188 e da 20 a 38, 42, 43, 54, 56, 58, 59, 63, 69, 70, 72, 73, 166, 168, da 171 a 175, da 205 a 211, 213, 214, 217, 218, da 80 a 83, da 86 a 92, da 98 a 110, 114, da 116 a 121, da 123 a 140, da 219 a 226, 231, 232.**

## **2) Unità immobiliare di cui al mappale n. 231 (foglio 17 NCT).**

L'unità oggetto della presente relazione, **per la quota indivisa di 25,62%**, così come determinato **dall'arch. Stefano Loda** (per conto proprietaria delle unità di cui ai mappali numeri **420/232 e 420/231**) e **dall'ing. Sandro Frugoni** (C.T.U. del Fallimento n. 51/2020 proprietaria dei mappali numeri **420/209 e 420/231**), nel documento sottoscritto del **24 marzo 2020** (vedasi allegato n. 11 alla presente), risulta della società:

Risulta catastalmente identificata come segue:

**Catasto Fabbricati (foglio 17 del Catasto Terreni):**

- **mappale n. 420/231, categoria A/10, Classe 2°, vani 7,5, Rendita € 2.788,87** (vedasi visura

storica per immobile e planimetria catastale, allegati numeri 12 e 13 alla presente),  
**consistente in un ufficio a piano terzo.**

Si precisa che la visura catastale non probante **indica erroneamente la proprietà di 9/10 in capo ad**

prima di alienare il bene in comproprietà di cui al **mappale n. 420/231**, dovranno formalmente **riconoscere le quote di comproprietà attraverso la più opportuna procedura**, per poi eseguire l'aggiornamento catastale in riferimento alle quote di comproprietà così riconosciute.

Il **mappale n. 420/231** deriva dal mappale **n. 420/228**, secondo variazione di destinazione d'uso da deposito a uffici (**protocollo BS0128571 in atti dal 28 ottobre 2020**), a suo volta derivante dalla trasformazione del bene comune non censibile di cui al mappale **n. 420/162**, secondo variazioni di soppressione di bene comune non censibile (**protocollo BS0059330 in atti dal 15/05/2020**) e dichiarazione di nuova unità (**protocollo BS0059561 in atti dal 18/05/2020**).

Quanto sopra si evince dalle visure storiche allegate sotto il n. 12 alla presente.

Competono all'unità di cui sopra quote proporzionali delle parti comuni che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni con particolare riferimento a quelle evidenziate sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni del **30 ottobre 2020** (vedasi allegato n. 10 alla presente) e precisamente:

- **mappale n. 420/158**, atrio e scale comuni ai subalterni **59, 63, da 124 a 140, 197, 198, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 163** (ora soppresso), **168, da 171 a 175, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 231 e 232**;
- **mappale n. 420/161**, lastrico solare comune ai subalterni **164** (ora soppresso), **59, 63, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 197, 198, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 163** (ora soppresso), **168, 171, 172, 173, 174, 175, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 231 e 232**;
- **mappale n. 420/167**, corte, scale mobili, scale, ascensori e rampe comuni ai subalterni **da 4 a 12** (il subalterno 8 risulta soppresso), **14, 15, 16, 201, 202, 203, 197, 198, da 183 a 188 e da 20 a 38, 42, 43, 54, 56, 58, 59, 63, 69, 70, 72, 73, 166, 168, da 171 a 175, da 205 a 211, 213, 214, 217, 218, da 80 a 83, da 86 a 92, da 98 a 110, 114, da 116 a 121, da 123 a 140, da 219 a 226, 231, 232.**

Per i confini delle singole unità immobiliari si faccia riferimento all'elaborato planimetrico di subalternazione di cui all'allegato n. 10 alla presente.

In mappa Catasto Terreni foglio 17 (vedasi estratto, allegato n. 14 alla presente), il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione, è identificato con il **mappale n. 420**; lo stesso, da nord in senso orario confina con:

**mappali non individuabili, mappali numeri 1695, 1555, 1268, 1269, 1629, 1271, 1272, 1628, 846, 847, 1624, 1625, 1347, 1345, 239 e via Marconi.**

Si precisa che l'intero complesso di cui al **mappale n. 420** comprende anche aree urbane, in parte adibite a viabilità interna ed in parte **da strade e rotatoria di viabilità pubblica** (via Caduti del Lager e parte di via Bezzecca) ed in parte minore da aree verdi destinate ad uso pubblico, tutte non oggetto della presente relazione.

Per la conformità catastale si rimanda al successivo paragrafo dedicato.



## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Trattasi di unità immobiliari, facenti parte di un ampio complesso ad uso **commerciale/direzionale/terziario denominato “Le Vele”, sito in Desenzano del Garda viale Marconi**, disposto sui piani interrato, terra, primo, secondo e terzo.

Esternamente il fabbricato presenta facciate continue con elementi in alluminio e vetri in parte intervallate con elementi prefabbricati: le finiture e lo stato di manutenzione sono discreti.

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità oggetto della presente è denominato “Condominio Torre 5”: è dotato di due ascensori di buona manifattura. Le parti comuni presentano finiture discrete.

Il piano interrato risulta realizzato con pilastri e travi in calcestruzzo armato, pavimento in battuto di cemento con trattamento antiusura.

### **Mappali n. 420/209 (ufficio a piano terzo) e n. 201 (35 posti auto a piano interrato).**

**L’ufficio a piano primo** presenta finiture discrete, pareti in cartongesso e vetro, pavimento in gres porcellanato, intradosso in cartongesso; gli impianti sono completi e non completamente indipendenti, in ragione del fatto che l’unità risulta collegata ad altra di cui al mappale **n. 420/207 di proprietà terzi**.

Attualmente l’ufficio risulta condotto dalla \_\_\_\_\_ in forza a comodato gratuito del **22 agosto 2011**, registrato a Brescia il **2 novembre 2011 al n. 11105** privati (vedasi copia, allegato n. 15 alla presente), unitamente all’unità adiacente di proprietà terzi; si invita la Curatela ad adoperarsi per il **rilascio** dell’unità di cui trattasi onde poter ottenere l’interesse del mercato nei confronti di un bene libero e non gratuitamente condotto \_\_\_\_\_ deve contestualmente rilasciare anche posti auto/magazzino nell’interrato di cui al mappale **n. 420/202**); **ai fini valutativi i beni verranno considerati liberi e non condotti**.

**Conta lordi mq. 280 circa.**

Il sopralluogo ha permesso di rilevare quanto segue:

- 1) la porzione evidenziata in **colore giallo** sull’allegato n. 16 alla presente 1° foglio, attualmente destinata a **porzione di bagno**, dovrebbe essere oggetto di **ripristino** da parte della conduttrice \_\_\_\_\_ (lievo impianti) e di **delimitazione** da altra unità immobiliare urbana confinante, attraverso la formazione di **parete divisoria** e conseguente formazione di **una porta** per consentire l’accesso al locale: detta parete divisoria dovrà essere realizzata in linea con le **attuali normative in materia di acustica**, con particolari accorgimenti costruttivi quali la desolidarizzazione della parete dalle strutture rigide circostanti per limitare al massimo la trasmissione del suono lungo le

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

strutture, affinché la soluzione di isolamento della parete divisoria tra le due distinte unità immobiliari sia conforme a quanto richiesto dalla normativa italiana in termini di prestazioni acustiche (D.P.C.M. 5/12/97) e lo spessore sia conforme a quanto imposto dalle **Norme Tecniche del Comune di Desenzano del Garda**.

**Per la distribuzione degli spazi interni e per la consistenza dell'ufficio oggetto della presente relazione si allega sotto il n. 16 2° foglio rilievo dello stato dei luoghi, documento indicativo e non probatorio.**

- 2) la parte evidenziata in **colore arancione** di mq. **8,90** sull'allegato n. 16 alla presente 1° foglio **risulta porzione di proprietà oggi occupata** (probabilmente in modo abusivo) **da terzi confinanti**

Necessita attivarsi per il **rilascio** della suddetta porzione con **l'obbligo del ripristino**, con le medesime procedure di cui al precedente punto 1.

In riferimento ai precedenti punti 1 e 2, come sopra esplicitato, gli oneri dei ripristini allo stato originario dovrebbero essere a carico degli attuali conduttori; tuttavia il Collegio dei C.T.U. ritiene prudenzialmente di considerare ai fini valutativi, a carico dell'aggiudicatario, i costi per la **sistemazione dell'ufficio di cui trattasi e per eventuale stacco/divisione impianti** pari rispettivamente ad **€ 6.500,00 e € 3.500,00** (quantificazione da intendersi indicativa e sommaria).

Il sopralluogo ha evidenziato inoltre che del **mappale n. 420/201** la porzione di posto auto evidenziata in colore giallo sull'allegato n. 8 alla presente (unitamente a quella di cui al **mappale n. 420/202 parte** che verrà descritto successivamente e a parte del **mappale n. 420/71** bene comune), è **attualmente adibita a deposito delimitato da struttura muraria**, così come raffigurato sull'elaborato grafico con fotografie, allegato n. 9 alla presente e così come meglio descritto nel precedente paragrafo "proprietà e dati catastali".

Lo scrivente Collegio, così come già accennato nel paragrafo "proprietà e dati catastali", **ritiene si debba procedere alla demolizione di detta struttura muraria e ripristino alla situazione originaria**, in ragione della abusiva occupazione di porzioni di parti comuni; i costi ipotizzati sono pari ad **€ 5.500,00 da detrarre dal valore finale**.

**I posti auto contano mq. 437,50 circa.**

Considerando al **100% la superficie adibita ad ufficio ed al 35% quella dei posti auto interrati**

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

si ottiene una **superficie commerciabile equivalente di mq. 433,13.**

**Per la distribuzione degli spazi interni e per la consistenza dell'ufficio oggetto della presente relazione si allega sotto il n. 16 2° foglio rilievo dello stato dei luoghi, documento indicativo e non probatorio.**

Si allega sotto il n. 17 documentazione fotografica.

**Mappale n. 420/63 (6 posti auto a piano interrato).**

**Contano mq. 75.**

Si allega sotto il n. 17 documentazione fotografica.

**Mappale n. 420/202 (3 posti auto a piano interrato).**

Come precisato nel paragrafo "proprietà e dati catastali" i **posti auto nella realtà sono 3** (anziché 8 come evidenziati sulla planimetria catastale di cui all'allegato n. 7 alla presente) in quanto 5 (di valore nullo) sono impegnati in proiezione dalla rampa di accesso del piano superiore e presentano un'altezza inferiore all'ordinarietà che non ne permette la fruizione.

**I 3 posti auto contano mq. 37,50.**

Il sopralluogo ha evidenziato che i posti auto in colore giallo sull'allegato n. 8 alla presente (**mappale n. 420/202 parte**) e parte delle parti comuni di cui al **mappale n. 420/71, sono attualmente adibiti a deposito, delimitato da struttura muraria** (che interessa anche **parte del mappale n. 420/201**), così come descritto nel precedente paragrafo "proprietà e dati catastali" e raffigurato sull'elaborato grafico con fotografie, allegato n. 9 alla presente.

Lo scrivente Collegio, così come già accennato nel paragrafo "proprietà e dati catastali", **ritiene si debba procedere alla demolizione di detta struttura muraria e ripristino alla situazione originaria**, in ragione della abusiva occupazione di parti comuni; i costi ipotizzati sono pari ad **€ 5.500,00 da detrarre dal valore finale**, così come riportato nella descrizione e consistenza dei **mappali numeri 420/209 e 420/201.**

Attualmente l'intero **mappale n. 420/202** risulta condotto dalla Azienda Sanitaria Locale di Brescia in forza a comodato gratuito del **22 agosto 2011**, registrato a Brescia il **2 novembre 2011 al n. 11105** privati (vedasi copia, allegato n. 15 alla presente); ai fini valutativi i beni verranno considerati liberi e non condotti.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Si allega sotto il n. 17 documentazione fotografica.

**Mappale n. 420/231 (ufficio in quota indivisa di 25,62%).**

Trattasi di un **ufficio di mq. 195**, attualmente adibito ad ambulatori del Poliambulatorio Benacus Lab: presenta finiture discrete. Attualmente è in uso esclusivo alla  
in forza di documento datato **29 luglio 2018** (vedasi allegato n. 18 alla presente), che non risulta trascritto e registrato: **si invita la Curatela a valutare legalmente i vincoli del Fallimento ed a chiederne il rilascio con obbligo di ripristino.**

Ai fini valutati il bene verrà considerato libero e non condotto.

Gli impianti sono completi e collegati all'unità di proprietà  
di cui al **mappale n. 420/232.**

Si allega sotto il n. 19 documentazione fotografica.

**Ai soli fini estimativi si precisa che la superficie del singolo posto auto è stata quantificata in forma standardizzata in 12.50 m<sup>2</sup>/posto auto, ovvero ml. 5.00 x ml. 2.50.**

Per completezza di esposizione si precisa che i posti auto di cui ai **mappali numeri 420/201 e 420/63** risultano non condotti; il sopralluogo ha però rilevato la presenza di **n. 3 autovetture** che erroneamente e senza titolo si trovano parcheggiate sulla proprietà del Fallimento.

**Le valutazioni di cui al paragrafo dedicato considereranno i beni liberi e non condotti.**

**N.B.**

Il locale a piano interrato ove sono ubicati i posti auto oggetto della presente relazione, **non è dotato di impianto di riscaldamento**; di conseguenza nessuna attestazione energetica risulta prodotta.

Dal punto di vista energetico l'ufficio di cui al **mappale n. 420/209**, così come risulta dall'atto di provenienza (allegato n. 34 alla presente), ricade in **classe "F"**. Il relativo certificato allegato all'atto è valevole fino al **10 novembre 2026.**

Per l'ufficio in comproprietà di cui al **mappale n. 420/231** non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Per un'eventuale compravendita in procedura fallimentare la necessità del documento è demandata al notaio.

## CONFORMITÀ' CATASTALE

Per il **mappale n. 420/209** (uffici) il confronto fra il rilievo eseguito in loco (riportato sull'elaborato n. 16 alla presente 2° foglio) e la planimetria catastale di cui all'allegato n. 4 alla presente, ha sostanzialmente evidenziato la conformità catastale.

Per i **posti auto di cui ai mappali numeri 420/63 e 420/201** il sopralluogo ha evidenziato la conformità degli stessi alle planimetrie catastali di cui agli allegati numeri 5 e 6 alla presente.

Per i **posti auto di cui al mappale n. 420/202** il sopralluogo ha evidenziato che i posti auto sono 3 anziché 8, come già precisato nei paragrafi precedenti; la planimetria dovrà quindi essere rettificata con costi a carico dell'acquirente, pari ad **€ 1.000,00 che verranno decurtati nella voce valore di vendita forzata.**

Per il **mappale n. 420/231** il sopralluogo ha evidenziato la conformità dello stesso alla planimetria catastale di cui all'allegato n. 13.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al Collegio dei CTU.

## SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Il complesso, di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione, risulta edificato in forza a:

- **Concessione Edilizia con contributo n. 348/02** di pratica edilizia n. **10119** Registro Costruzioni del **29 novembre 2002** (vedasi copia reperita presso il Comune di Desenzano del Garda, allegato n. 20 alla presente), rilasciata a nome \_\_\_\_\_ **per realizzazione nuova costruzione indicata come “Edificio 5” a destinazione commerciale/direzionale/terziaria.**

Si allegano sotto i numeri 21 e 22 copie delle tavole di progetto significative reperite presso il Comune di Desenzano del Garda.

- **Denuncia di inizio attività n. 40044** di Protocollo del **24 dicembre 2003 n. 1112/03** di pratica edilizia (vedasi copia, reperita presso il Comune di Desenzano del Garda, allegato n. 23 alla presente), inoltrata a nome \_\_\_\_\_ **per variante alla Concessione edilizia n. 10119 Registro Costruzioni del 29 novembre 2002.**

Si allega sotto il n. 24 copia della tavola significativa reperita presso il Comune di Desenzano del Garda.

- **Comunicazione di inizio dei lavori attività edilizia libera n. 15653** di Protocollo Generale del **13 maggio 2011** inoltrata a nome \_\_\_\_\_ (vedasi copia, reperita presso il Comune di Desenzano del Garda, allegato n. 25 alla presente) **per interventi di manutenzione straordinaria riguardanti opere di modifica delle partizioni interne.**

- **Comunicazione di inizio dei lavori attività edilizia libera n. 26858** di Protocollo Generale del **5 agosto 2011** inoltrata a nome \_\_\_\_\_ (vedasi copia, reperita presso il Comune di Desenzano del Garda, allegato n. 26 alla presente) **per variante alla comunicazione di inizio lavori n. 15653 di Protocollo del 13 maggio 2011.**

Si allegano sotto i numeri 27 e 28 copie reperite presso il Comune di Desenzano del Garda delle **tavola di progetto significative.**

In riferimento alle pratiche edilizie di cui sopra risultano agli atti presso il Comune di Desenzano del Garda:

- **attestazione agibilità del 13 giugno 2012, n. 21826 di Protocollo** (vedasi copia, allegato n. 29 alla presente), relativa agli uffici di piano terzo, ivi compresa l'unità oggetto della presente relazione;
- **richiesta del certificato di agibilità n. 37056 di Protocollo del 29 settembre 2005** (vedasi copia, allegato n. 30 alla presente), relativa al piano interrato. La domanda risulta completa e quindi l'agibilità si intende attestata.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Per l'unità di cui al **mappale n. 420/209** (ufficio) oggetto della presente relazione, il **confronto** fra il rilievo eseguito in loco riportato sull'elaborato grafico di cui all'allegato n. 16 alla presente 2° foglio e la tavola di progetto approvata di cui all'allegato n. 27 alla presente hanno evidenziato **che non risulta mai regolarizzato il frazionamento con opere dell'unità di cui trattasi dall'unità di cui al mappale n. 420/207 di proprietà terzi.**

**Le valutazioni di cui al dedicato paragrafo terranno in considerazione i costi che verosimilmente dovrà sostenere l'acquirente dal Fallimento per pratica edilizia in sanatoria, eventuale relativa oblazione, agibilità e rettifica della relativa planimetria catastale, pari a forfettari € 5.000,00, decurtati nella voce valore di vendita forzata.**

Per i **posti auto** di cui ai **mappali numeri 420/201, 420/202, e 420/63** oggetto della presente relazione, in riferimento alle pratiche edilizie **D.I.A. n. 40044/2003 e Comunicazione n. 26858/2011**, il sopralluogo non ha evidenziato difformità.

Come ampiamente già riportato il manufatto adibito a deposito realizzato sui mappali numeri **420/202 parte e 420/201 parte, con occupazione anche delle parti comuni di cui al mappale n. 420/71**, deve essere demolito con ripristino alla situazione originaria, con costi ipotizzati in **€ 5.500,00 da detrarre dal valore di stima.**

Per l'unità di cui al **mappale n. 420/231** (ufficio in comproprietà), oltre tutti i provvedimenti autorizzativi già richiamati, risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie, tutte fornite dall'arch. Stefano Loda tecnico della "Immobiliare Maripa di Pasquetti Giuseppe e C. s.n.c." comproprietaria del bene:

- **Denuncia di inizio attività n. 21841 di Protocollo del 17 luglio 2006** (vedasi copia, allegato n. 31 alla presente), inoltrata dalla \_\_\_\_\_ per variante alla Concessione Edilizia n. 10119/2002 e successive D.I.A. n. 40044/2003 e n. 11342/2004.

Si allega sotto il n. 32 copia dell'elaborato grafico di progetto dal quale si evidenzia la chiusura del vano successivamente destinato a bene comune non censibile.

- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 30221 di Protocollo del 13 luglio 2020 (pratica edilizia n. 669/2020)**, inoltrata dalla \_\_\_\_\_ per cambio di destinazione d'uso da magazzino a studio medico.

Si allega sotto il n. 33 copia della pratica edilizia completa.

L'agibilità si intende attestata con riferimento a quella agli atti dell'intero complesso prima richiamata. Per detto mappale **n. 420/231** (ufficio) il **confronto** fra la planimetria catastale di cui all'allegato n. 13 alla presente (conforme allo stato di fatto) e la tavola di progetto di cui all'allegato n. 33 alla

presente, ha evidenziato difformità interne (suddivisione spazi con pareti mobili), rilevate per completezza di esposizione ma ininfluenti ai fini valutativi.

La verifica urbanistica ed edilizia si limita esclusivamente ad un **controllo sommario** ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato rilievo plano-altimetrico in loco, **il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle pratiche edilizie.**

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda e dall'arch. Stefano Loda, tecnico incarico da

ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al Collegio dei CTU.



## PROVENIENZA

I beni oggetto della presente relazione sono pervenuti all'attuale proprietà, attraverso:

- atto di compravendita del **19 dicembre 2016, n. 402598/90033** di repertorio notaio Pietro Sormani (vedasi copia, allegato n. 34 alla presente).

Parte venditrice "intervenuta quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato \_\_\_\_\_ in liquidazione.

Parte acquirente \_\_\_\_\_

Con tale atto venivano compravendute le unità in Desenzano del Garda (foglio 17 NCT) con i mappali numeri **420/209, 420/63, 420/201, 420/202**.

Valore dichiarato in atto **€ 190.000,00**.

In tale atto veniva richiamata la Convenzione di Lottizzazione **del 31 ottobre 2002, n. 27455** di repertorio notaio Marco Pozzoli, trascritto a Brescia il **22 novembre 2002, n. 52087/33556** stipulata tra il Comune di **Desenzano del Garda e la \_\_\_\_\_** ad integrazione e sostituzione di quella stipulata con atto a rogito Simonetta Palumbo del **22 dicembre 1997, n. 56855 di repertorio**, trascritta a Brescia in data **20 gennaio 1998 ai numeri 1599/1263**.

**In riferimento a detto atto il Collegio dei C.T.U. ritiene che gli impegni assunti siano stati tutti assolti in ragione dei certificati di agibilità agli atti.**

Come di evince dalle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. il **23 settembre 2020** (vedasi allegato n. 2 alla presente) la società \_\_\_\_\_ veniva poi trasformata in \_\_\_\_\_ (atto del **19 dicembre 2016, n. 402599/90034** di repertorio notaio Pietro Sormani).

Per il **mappale n. 420/231 (ex 420/228 - ufficio in comproprietà)**, nella relazione notarile ventennale del **23 settembre 2020** (vedasi allegato n. 2 alla presente), veniva precisato che trattandosi di magazzino derivante per stralcio del bene comune non censibile di cui al **mappale n. 420/162** (comune esclusivamente alle unità di cui al **mappale n. 420/209** oggetto delle presente relazione ed al **mappale n. 420/200** di proprietà

\_\_\_\_\_ ora variato nel **mappale n. 420/232**), non si era in grado di verificare l'effettiva quota di proprietà.

**La quota effettiva di comproprietà pari a 25,62%**, come già precisato nel paragrafo "proprietà - dati catastali", è stata determinata in accordo fra **l'arch. Stefano Loda** (per conto \_\_\_\_\_ proprietaria delle unità di cui ai mappali numeri **420/232 e**

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

**420/231)** \_\_\_\_\_ (C.T.U. del Fallimento n. 51/2020 \_\_\_\_\_ proprietaria dei mappali numeri **420/209 e 420/231**), nel documento sottoscritto il **24 marzo 2021** (vedasi allegato n. 11 alla presente).

Come già riportato nel paragrafo “proprietà e dati catastali” le Parti ‘ \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ prima di alienare il bene in comproprietà di cui al **mappale n. 420/231**, dovranno formalmente riconoscere le quote di comproprietà attraverso la più opportuna procedura, per poi eseguire l’aggiornamento catastale in riferimento alle quote di comproprietà così riconosciute.

## FORMALITÀ' E VINCOLI

Come risulta dalle visure prodotte dalla società **S-Mart s.r.l.** del **23 settembre 2020** (vedasi copia, allegato n. 2 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- scrittura privata trascritta a Brescia il **15 dicembre 2003** ai numeri **62266/37849** di formalità,
  
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il **9 ottobre 2019** ai numeri **43489/7669** di formalità, a favore
  
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il **3 marzo 2020** ai numeri **8700/1580** di formalità, a favore di

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## PENDENZE VERSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

In data **17 marzo 2021** a mezzo mail (vedasi allegato n. 37 alla presente), il Collegio dei C.T.U. inoltrava precisa richiesta al Condominio "Torre 5" presso l'Amministratrice **rag. Loredana Castallo**, con studio in Desenzano del Garda (Bs) via T. dal Molin n. 14/d, nella quale veniva richiesto quanto segue:

- **l'esistenza di vincoli in genere o oneri di natura condominiale;**
- **il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali;**
- **l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**
- **eventuali spese straordinarie già deliberate;**
- **eventuali cause in corso attive e passive.**

**Si precisa che nonostante i ripetuti solleciti telefonici, l'amministratore in carica non ha fornito in tempi utili la documentazione richiesta.**

**Per suddetti motivi il Collegio dei CTU è stato impossibilitato nel palesare ed esplicitare in forma puntuale e dettagliata i potenziali gravami di natura condominiale opponibili a terzi.**

**Sarà eventualmente cura del futuro acquirente prendere specifiche informazioni in merito.**

I documenti di seguito richiamati ed allegati sono stati forniti **direttamente** dalla Curatela.

Si allegano sotto i numeri 38 e 39 **bilancio consuntivo 2020 e bilancio preventivo 2021.**

Si allega altresì sotto il n. 40 "**esercizio straordinario 01/01/2020-31/12/2021 lavori straordinari cabina di trasformazione**": come si evince dalla nota esplicativa sintetica della gestione (vedasi allegato n. 38 alla presente - pagina 2) trattasi di realizzazione di **nuova cabina al solo servizio dell'edificio denominato "Torre 5"** per costi complessivi di € **77.300,00**; alla società competono € **6.545,62.**

**Detto importo, in via prudenziale, verrà detratto dal valore finale dei beni oggetto della presente relazione.**

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## ASSUNZIONI ALL'INCARICO

Alla data di stima non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni e schemi degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi anche invasivi.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## ANALISI ESTIMATIVA

### ▪ **BASI DEL VALORE.**

#### *Premessa*

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo la stessa un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i diversi soggetti, i fatti, il bene, il servizio ed il diritto in esame.

La presente stima è subordinata alla determinazione del più probabile valore di mercato (base del valore), nonché alla descrizione di specifiche situazioni in cui avverrà la vendita forzata in ambito di procedura fallimentare (valore base d'asta).

### ▪ **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.**

A seguire su riporta la definizione del più probabile valore di mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 \_ art. 3.21:

*“Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

La data a cui è riferito il valore di mercato coincide con la data del conferimento d'incarico.

### ▪ **PIÙ' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA.**

Agli effetti dell'espropriazione coattiva il valore dell'immobile sarà determinato dal Giudice, avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dal Collegio dei C.T.U.

Trattandosi quindi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria, il valore di mercato cosiddetto “*con assunzione*”, costituirà di fatto **un valore a base d'asta** e sarà determinato secondo la definizione stabilita dall'art. 568 C.p.c. della L.132/2015, dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU)

575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76)<sup>1</sup>, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

- 1) l'importo stimato dovrebbe essere determinato alle condizioni "normali" di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener di conto di quanto segue:
  - della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento in termini relativamente brevi;
  - non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dagli ausiliari del Giudice (ambito giudiziario);
  - è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.
- 2) Il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.  
Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)
- 3) La valutazione dell'immobile è svolta dal consulente del Giudice in data antecedente rispetto a quella dell'asta per la vendita.
- 4) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore e/o altro utilizzatore.
- 5) La pubblicità degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non è visibile nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta).

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

La data di stima a cui è riferito l'ipotetico valore a base d'asta coinciderà di fatto con il primo esperimento di vendita in caso di alienazione coattiva.

---

<sup>1</sup> "Valore di mercato", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni

▪ **ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dai diversi Uffici Pubblici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Collegio dei C.T.U.

I dati tecnici forniti ed utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla documentazione di seguito riportata.

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Planimetrie catastali.
- Ispezioni Ag. Entrate per la verifica dello stato occupazionale.
- Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune e relative tavole di progetto.
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale.
- Relativamente al **mappale 420/231** condivisione con gli altri cointestatari, circa la ripartizione delle quote indivise.
- Lavori straordinari cabina di trasformazione \_ bilancio esercizio 01/01/2020 – 31/12/2020 rilasciato dall'Amministratore condominiale

In termini generici si precisa che la valutazione dell'intero asset immobiliare in esame, è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica redatta dal Collegio dei CTU, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- Piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà, da: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento.
- Assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici.
- Assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc).
- Piena disponibilità (assenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso).



## ▪ **LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI.**

*Clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni svolte durante la pandemia del COVID 19 (Fonte \_ Circolare TEGoVA del 23.03.2020).*

Poiché la stima in esame ricade nella fase di pandemia del Covid 19 \_ Coronavirus, la commissione dei CTU è stata impossibilitata nel svolgere un'attività puntuale di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare.

Si segnala infatti che transazioni e/o nuove locazioni di immobili simili, in tale periodo, sono risultate di fatto inesistenti o quasi.

Tale assenza di domanda non soddisfa il postulato estimativo riportato nella definizione di valore di mercato, così come enunciato negli standard valutativi.

Per suddetti motivi, come indica il TEGoVA con la circolare del 23.03.2020, la valutazione è riferita al periodo "pre-crisi", quando il valore di stima della proprietà è stato determinato e supportato sulla base di prove di mercato disponibili.

Considerato il periodo di incertezza della durata della pandemia e delle ripercussioni che questa potrà assumere ed incidere sull'andamento del mercato immobiliare nel prossimo periodo, i professionisti non si sentono obbligati, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

La curatela si potrà riservare in futuro, previo integrazione d'incarico e del quesito, di richiedere ai professionisti eventuali rettifiche dei valori, purché avvalorati e confortati da elementi tangibili.

### *Clausole operative*

Si precisa che il Collegio dei C.T.U. non ha effettuato, in quanto attività non richieste esplicitamente nel quesito, quanto segue:

- 1) rilievi topografici plani-altimetrici atti a verificare la consistenza reale superficiale e dei volumi, dei profili e delle sagome, nonché l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;
- 2) la verifica sul corretto funzionamento degli impianti presenti;
- 3) l'analisi delle stratigrafie degli elementi opachi e vetrati per la verifica dei requisiti acustici passivi e la rispondenza in materia di consumo energetico;
- 4) la presenza/rispondenza del Certificato Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco.

La quantificazione dei costi evidenziata nell'attività di due diligence per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali ed edilizie-urbanistiche è da intendersi indicativa e sommaria.

La definizione di eventuali oblazioni dipenderà infatti anche da possibili revisioni allo strumento urbanistico e dagli aggiornamenti agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione.

Sarà quindi onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

**Eventuali spese di messa in ripristino del distributivo interno (nel pieno rispetto delle normative vigenti<sup>2</sup>) come da stato legittimato, eventuale rimozione di attrezzature, mobilio e di tutto il materiale presente in loco, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.**

La determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato.

---

*2 A titolo indicativo e non esaustivo: requisiti igienico sanitari, regolamenti comunali, NTA del PGT vigente, disposizioni di cui al DLgs. 311/2006 in tema di risparmio energetico e del DPCM 5-12-1997 in tema di requisiti acustici passivi, norme impiantistiche, etc, etc.)*

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## ▪ **APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

La presente relazione viene redatta secondo la best practice<sup>3</sup> estimativa, nel rispetto e nell'applicazione degli standard, delle prassi e dei principi valutativi, in particolare:

- a) agli standard di valutazione internazionali quali gli International Valuation Standards (IVS) 2007, ottava edizione \_ tra cui la nota esplicativa GN 1 "*Valutazione delle proprietà immobiliari*";
- b) agli standard di valutazione europei quali gli European Valuation Standards (IVS) 2016, ottava edizione \_ tra cui la nota esplicativa EVIP 5 "*Metodologie di valutazione*";
- c) alle prassi nazionali previste dal codice delle valutazioni immobiliari Italian Property edito da Tecnoborsa 2018, quinta edizione \_ tra cui il capitolo 10 "*Procedimento di stima per capitalizzazione*";
- d) dalla norma UNI 11612/2015 "Norma finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili", con particolare all'art. 4. "*Principi e procedimenti*".

I procedimenti di stima, in generale, sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione del valore di un bene.

Lo scopo dell'applicazione di un procedimento di stima condiviso ed allineato agli standard valutativi è quello di conferire la massima obiettività, oggettività ed imparzialità, nonché il più elevato livello di verificabilità (principio del riesame delle valutazioni), il tutto attraverso la rappresentazione dei dati utilizzati e l'illustrazione delle metodiche estimative applicabili all'interno di una scala gerarchica ripartita tra il metodo del confronto di mercato (market approach), l'approccio reddituale (income approach) ed infine il metodo del costo di costruzione eventualmente deprezzato (cost approach).

Nello specifico caso il valore di mercato è stato ricavato mediante l'applicazione della metodica del confronto di mercato, ovvero del Market Comparison Approach (MCA).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche note.

---

<sup>3</sup> La best practice è la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. (Def. CVI edito da Tecnoborsa)

Il metodo del confronto si fonda in sintesi sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (subject) e un immobile comparabile (comparables), si devono determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari riconosciute ed apprezzate dal mercato.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale<sup>4</sup> della caratteristica preso con il proprio segno.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

---

*4 Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. In altri termini il prezzo marginale è rappresentato dalla derivata del Prezzo totale rispetto alla derivata della caratteristica.*

## ▪ RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La stima del valore di mercato di un immobile si fonda sull'analisi del mercato immobiliare.

Non si tratta di una conoscenza basata su informazioni generiche mediate dal valutatore al momento della stima, ma di informazioni dettagliate ottenute con la rilevazione diretta e puntuale dei prezzi di mercato degli immobili.

Come indicato e suggerito dagli standard valutativi, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (subject), dev'essere suffragata da una puntuale osservazione del mercato immobiliare, il tutto mediante il principio della segmentazione<sup>5</sup>.

La rilevazione del mercato immobiliare passa quindi attraverso l'analisi di reali compravendite e/o annunci immobiliari (asking price – asking rent) e, solo in forma del tutto residuale, poiché non probatori<sup>6</sup>, dall'utilizzo dei dati derivanti da listini e quotazioni immobiliari.

La finalità estimativa dello studio del mercato immobiliare stabilisce condizioni di uniformità per svolgere il confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto rilevati nello stesso segmento di mercato.

Le rilevazioni delle consistenze superficiali utilizzate ai fini estimativi sono riconducibili, sia per il compendio immobiliare oggetto di stima (subject) che per il campione dei dati osservati alla SEL \_ superficie esterna lorda<sup>7</sup>.

Per garantire la massima efficienza nell'osservazione del mercato immobiliare, si precisa che non sono stati esaminati e quindi sono stati "scartati" i valori derivanti da:

- quotazioni immobiliari per intervista;
- altre perizie di stima;
- alcuni tipi di compravendita, tra cui:
  - a) immobili ceduti alla pubblica amministrazione;

---

*5 Segmentazione del mercato immobiliare \_ il mercato immobiliare è in genere suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato stesso. Il processo di individuazione dei sottomercati immobiliari è detto processo di segmentazione. Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare. Fonte: Tecnoborsa 2;2. L'analisi del segmento di mercato è strumentale e propedeutica alla valutazione, connessa a tutti i procedimenti e le metodiche di valutazione (metodo del confronto di mercato, metodo per capitalizzazione del reddito, metodo del costo), riferita all'immobile oggetto di stima e agli immobili comparabili rilevati ai fini valutativi ed infine risulta essere basata sui dati e sulle modalità in uso nella prassi mercantile.*

*6 Vedasi sentenza n. 24960 del 20 settembre 2005 della quinta sezione civile della Corte di Cassazione e sito Agenzia Entrate sull'impiego dei valori OMI \_ <http://www.agenziaentrate.gov.it>*

*7 Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (CVI Tecnoborsa).*

- b) immobili ceduti agli enti con finalità benefiche, educative e caritatevoli;
- c) le cessioni volontarie negli espropri;
- d) le cessioni tra parenti stretti o tra imprese affiliate o i passaggi di quote tra comproprietari;
- e) le vendite in condizioni speciali;
- f) le permutate;
- g) le vendite all'asta;
- h) la vendita di immobili adiacenti.
- i) unità immobiliari in diritto di superficie.

#### Individuazione e descrizione sintetica dei comparabili


Il campione dei dati osservati (comparables) è costituito da recenti compravendite di immobili simili, inseriti nel complesso polifunzionale "Le Vele" in Desenzano (BS).


In sintesi trattasi di unità direzionali in piena proprietà, di media/grande dimensione, recentemente compravendute, con posti auto esclusivi coperti, poste a diversi livelli, servite da ascensori ed aventi classe energetica e classificazione simica analoga.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame, cui differiscono gli immobili, sono:

- la data in cui si è formato il prezzo,
- le consistenze superficiali,
- le consistenze secondarie annesse e collegate,
- numero dei servizi igienici (bagni),
- il livello di piano.

A seguire si riportano le principali informazioni del campione dei dati usati nella stima, utili per l'applicazione del market oriented.

<b>Comparabile A</b>	Atto Notaio Rotondo rep. 6762/4151	
Data	21/12/2018	
Prezzo	€ 157.000/00	
Superficie principale	91 m <sup>2</sup>	
Superficie posti auto	12.50 m <sup>2</sup>	
Corpo servizi igienici	1	
Livello di piano	2 con lift	
Stato manutentivo	2 (medio)	

<b>Comparabile B</b>	Atto Notaio Balottin rep. 5703/4629	
Data	29/10/2018	
Prezzo	€ 150.000/00	
Superficie principale	103 m <sup>2</sup>	
Superficie posti auto	12.50 m <sup>2</sup>	
Corpo servizi igienici	1	
Livello di piano	2 con lift	
Stato manutentivo	2 (medio)	


Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## ANALISI DEL SUBJECT

Data	DI STIMA	
Valore mercato	Incognita	
Superficie principale**	265.67 m <sup>2</sup>	
Superfici posti auto	428,55 m <sup>2</sup>	
	186,79 m <sup>2</sup>	
Corpi servizi igienici	2	
Livello di piano	3 con lift	
Stato manutentivo	2 (medio)	
<p>**La superficie principale del bene in esame di cui al sub. 209, prudenzialmente, è stata già decurtata delle porzioni utilizzate da soggetti terzi.</p>		

### Note

#### A) Stima dei beni in proprietà esclusiva

Rispetto al più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie, con esplicito riferimento all'unità immobiliare di cui al **mappale 420 sub. 209**, sono state detratte dal valore di stima l'incidenza delle spese finalizzate a:

- adeguare/scorporare/ripristinare, attraverso anche opere edili, le porzioni di immobile attualmente utilizzate da soggetti terzi;
- adeguare/frazionare/ripristinare gli impianti relativi alle porzioni di immobile, attualmente utilizzate da soggetti terzi,

B) Per quanto attiene l'unità immobiliare di cui al **mappale 420 sub 202** (posti auto al piano interrato), si precisa che il valore di stima tiene conto dell'incidenza delle spese per la messa in ripristino (demolizione) del deposito e vano accessorio non accessibile, autorizzati con CILA prot. 0026858 del 05/08/2011, in quanto, in parte, ricadenti su spazio manovra comune di cui al mappale 420 sub. 71.

Ai soli fini prudenziali la valutazione dei posti auto di cui al sub 202 è inferiore rispetto al numero indicato in planimetria catastale, in quanto cinque posti auto (di valore nullo) di fatto sono impegnati, in proiezione verticale, dalla rampa di accesso del piano superiore e presentano un'altezza netta utile inferiore all'ordinarietà che ne preclude l'utilizzo.

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172



Eventuali altri oneri non direttamente quantificabili sono ricompresi nella voce “Rischio assunto per presenza di vizi occulti”, indicati nella stima del prezzo a base d’asta.

C) Stima dei beni in quota indivisa

**La valutazione ricomprende anche la quota indivisa del mappale 420/231, ovvero di un ufficio-reception in uso alla proprietà confinante di cui al mappale 420/232.**

**Al fallimento compete la quota percentuale di 25,62.**

## SVILUPPO PIÙ' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IN PROPRIETÀ' ESCLUSIVA

<b>Tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali</b>				
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject
		Unità A	Unità B	Subb 209-201
Sup. principale	1,00	91	103	280
Sup posto auto coperto	0,35	12,50	12,50	437,50*
<b>NB_ La sup. del subject ricomprende le porzioni di proprietà occupate da terzi di cui al sub 209</b>				

\* I posti auto coperti di cui al sub 201 sono 35

Determinazione superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili				
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	95,38	107,38	433,13

<b>Tabella dati</b>			
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo totale	€ 157.000,00	€ 150.000,00	Incognita
Data	24	22	0
Sup. principale	91	103	280
Sup posto auto coperto	12,50	12,50	437,50
Servizi igienici	1	1	2
Impianto climatizzazione	1	1	1
Livello del piano	2	2	3
Stato manutenzione	2	2	2

<b>Analisi del mercato: tabella indici mercantili</b>		
Saggio annuo di variazione dei prezzi		1,00%
Saggio livello di piano		3,00%
Livello di manutenzione	Da Liv. 1 a Liv. 2	€ 15.000,00
	Da Liv. 2 a Liv. 3	€ 15.000,00
	Da Liv. 1 a Liv. 3	€ 30.000,00

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

<b>Calcolo costo deprezzato Servizio</b>	
Costo a nuovo del servizio (euro)	€ 10.000,00
Vetustà del bene (n)	10
Durata del bene (t)	25
Costo deprezzato del bene (euro)	€ 6.000,00

<b>Calcolo prezzi marginale sup. principale</b>	
Prezzo medio comparabile A	€ 1.646,13
Prezzo medio comparabile B	€ 1.396,97
Prezzo marginale	€ 1.396,97

<b>Analisi dei prezzi marginali</b>		
Prezzo marginale	Unità A	Unità B
Data	€ 130,83	€ 125,00
Sup. principale	€ 1.396,97	€ 1.396,97
Sup. posto auto coperto	€ 488,94	€ 488,94
Servizi igienici	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto climatizzazione	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Livello del piano	€ 4.710,00	€ 4.500,00
Stato manutenzione	€ 15.000,00	€ 15.000,00

<b>Tabella di valutazione</b>		
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B
Prezzo totale	€ 157.000,00	€ 150.000,00
Data	<b>-€ 3.140,00</b>	<b>-€ 2.750,00</b>
Sup. principale	€ 264.027,94	€ 247.264,26
Sup posto auto coperto	€ 207.799,77	€ 207.799,77
Servizi igienici	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto climatizzazione	€ 0,00	€ 0,00
Livello del piano	€ 4.710,00	€ 4.500,00
Stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 636.397,71</b>	<b>€ 612.814,03</b>

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

<b>6. Sintesi conclusiva</b>			
Determinazione variazione % assoluta		3,85%	
Prezzo corretto medio		<b>€ 624.605,87</b>	
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione		<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>
Attribuzione pesi %		50%	50%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
Prezzo corretto medio ponderato		<b>€ 624.605,87</b>	
<b>Valore di mercato</b>	<i>arrotondato</i>	<b>€ 620.000,00</b>	
Sup. commerciale	m <sup>2</sup>	433,13	
<b>Incidenza unitaria monoparametrica</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>1431,46</b>	
<b>Stima posti auto di proprietà inseriti all'interno del complesso</b>			
Subalterno	m <sup>2</sup>	i.m.	Sup. comm.
Sub 202 (3 posti auto)*	37,5	0,35	13,13
Sub 63 (6 posti auto)	75	0,35	26,25
Tot commerciale ragguagliata			39,38
Valore unitario sup. principale da MCA		€/m <sup>2</sup>	1431,46
Valore di mercato da MCA		€	56.363,64
<b>Valore di mercato posti auto</b>		<b>Arrotondato €</b>	<b>57.000,00</b>

\* *Il numero dei posti auto di cui al sub 202 è inferiore rispetto a quanto indicato in planimetria catastale (8), poiché cinque posti auto sono impegnati, in proiezione, dalla rampa di accesso del piano superiore e presentano un'altezza inferiore all'ordinarietà che ne preclude l'utilizzo.*

**Valore di mercato intera proprietà € 677.000,00**

A detrarre opere sistemazione carico aggiudicatario porzioni occupate

Onere messa in ripristino P -1	A corpo	-	<b>5.500,00 €</b>
Onere per sistemazioni edili ufficio P3	A corpo	-	<b>6.500,00 €</b>
Onere per eventuale stacco/divisione impianti ufficio P3	A corpo	-	<b>3.500,00 €</b>
	Arrotondato		<b>662.000,00 €</b>
Calcolo incidenza unitaria	~ €/m <sup>2</sup>		1400/00

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Nota

La quantificazione delle opere per la messa in ripristino delle porzioni immobiliari occupate da terzi (P-1 e P3) nonché l'adeguamento degli impianti, sono da intendersi indicative e sommarie.

L'analisi dettagliata puntuale delle voci di spesa non è attività specifica richiesta dal quesito.

\* \* \*

### SVILUPPO PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IN COMPROPRIETÀ'

MAPPALE		420
SUBALTERNO		231
SUP. COMMERCIALE	m <sup>2</sup>	195
VALORE UNITARIO (MCA)	€/m <sup>2</sup>	1431,46
VALORE INTERO	€	279.134.20 €
QUOTA FALL. TRE LAGHI	%	25,62
RIDUZIONE QUOTA	%	-15%
<b>VALORE MERCATO QUOTA</b>		<b>60.787,05 €</b>
Arrotondato		<b>60.000,00 €</b>

### RIEPILOGO

TOTALE VALORE MERCATO

INTERA PROPRIETA' 662.000,00 €

QUOTA INDIVISA 60.000,00 €

**722.000,00 €**



---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

▪ **SVILUPPO VALORE VENDITA FORZATA**

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015		Da MCA
Valore di mercato del subject	€	<b>722.000,00</b>
Saggio capitalizzazione medio annuo		5,39%
Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili		35%

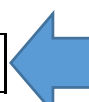
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

Analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti (-)
Variazione mercato	1,00%	€	5.989,27
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,50%	€	14.341,67
Mancato reddito*	3,51%	€	6.229,92
Mancato guadagno	0,00%	€	-
Rischio assunto vizi occulti, incertezza situaz. edilizia	10,00%	€	72.200,00
Minor attività marketing ed incertezza mercato	3,00%	€	21.660,00

Altri deprezzamenti

Due diligence catastale - per aggiornamento planimetria mapp. 420/202 piano interrato dopo opere di ripristino		€	1.000,00
Due diligence edilizia - sanatoria, oblazione/frazionamento/agibilità ripristino stato di fatto, pulizia dei luoghi ufficio P3 mapp. 420/209		€	5.000,00
Spese condominiali straordinarie: cabina trasformaz. Cond.Torre 5		€	6.545,62*
	ΣΣ	€	132.966,48

Valore vendita forzata		€	589.033,52
Arrotondato		€	<b>590.000,00</b>
Ribasso %			<b>18,42%</b>
Superficie commerciale intero edificio m <sup>2</sup>			472,50
Incidenza media €/m <sup>2</sup>		€	1.248,68
	Arrotondato	€	1.245,00



*\*Cfr. esercizio straordinario Condominio "Torre 5", per lavori cabina di trasformazione (01/01/2020 – 31/12/2021), rilasciato dall'Amministratore condominiale \_ Studio Castaldo.*

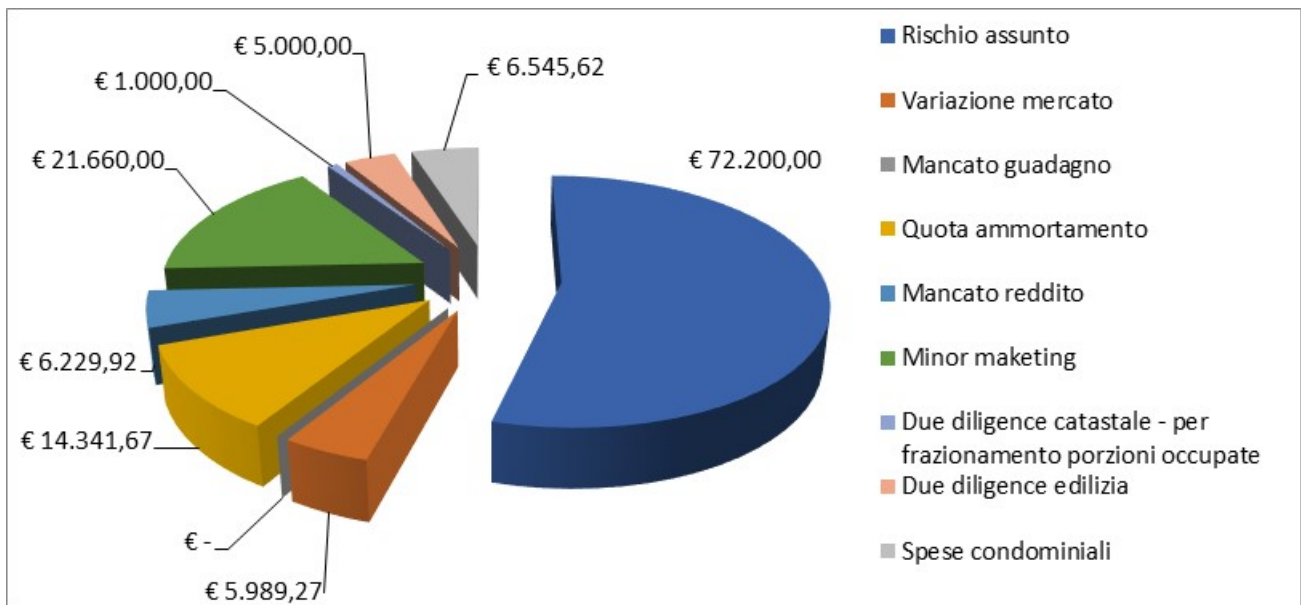
Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

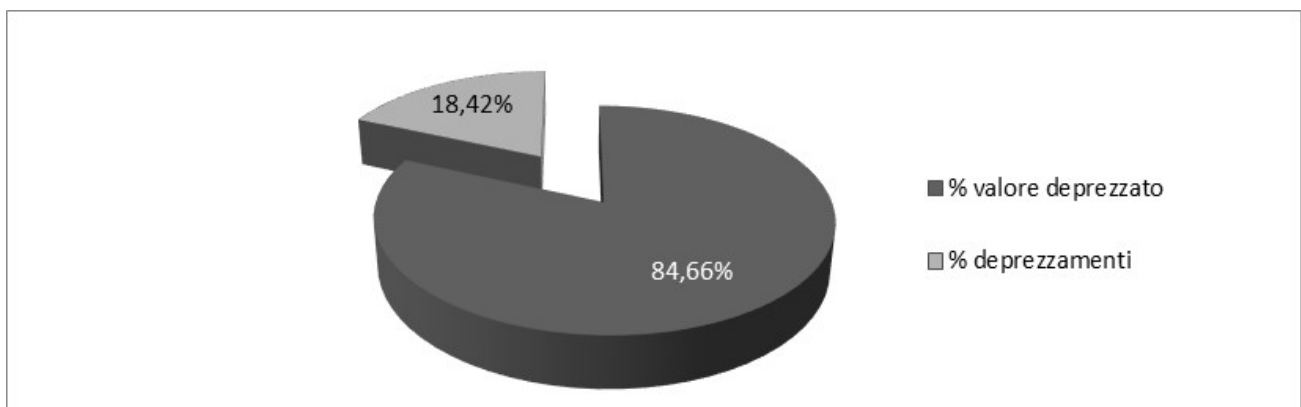
**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



## ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

## EXPERTISE

### Confronto tra incidenza monoparametrica e le quotazioni dell'OMI

Incidenza monoparametrica da MCA in condizioni ordinarie	In libero mercato	
Destinazione direzionale	€/m <sup>2</sup>	1.430
Posti auto coperti (con i.m. 35%)	€/m <sup>2</sup>	500
	Prezzo base asta	
Destinazione direzionale	€/m <sup>2</sup>	1.245

Anno 2020 \_ Valori OMI semestre 1

Comune Desenzano del Garda (BS)

Fascia/zona Periferica/Sud linea ferroviaria

Codice Zona D1

Microzona 4

Condizione normale

Destinazione	Direzionale	Da €/m <sup>2</sup> 1.500 a €/m <sup>2</sup> 2.300
	Posti auto coperti	Da €/m <sup>2</sup> 610 a €/m <sup>2</sup> 800

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172



## APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.  
La presente relazione tecnica consta di n. 41 pagine e n. 40 allegati.  
Brescia 31 marzo 2021.

F.to

Il Collegio dei CTU

---

Collegio dei CTU

**Paolo Curti** architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

**Sandro Frugoni** ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

**Matteo Negri** geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172