

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **19 / 2025**

Giudice delegato: **Dr. Pernigotto Alessandro**

ANAGRAFICA

Creditore procedente :

CONDOMINIO TORRE ANTICA

C.F. 93018200175, con sede in Lonato del Garda (BS), via Molini n. 6/A, in persona dell'Amministratore unico p.t. sig. Luca Tosoni.

Rappresentato dall'Avv.:

DR. MAURO TOSONI

C.F. TSNMRA93E19F471S

con studio in via Vittorio Veneto, n. 41 (25128) Brescia (BS),

fax. n. 030.396521

mauro.tosoni@brescia.pecavvocati.it

Altro intervenuto 1*:

**CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

C.F. 01741030983 P.IVA 02529020220, con sede legale in (25024) Leno (BS), via Garibaldi n. 25, in persona del Legale Rappresentante pro-tempore – *in qualità di creditore iscritto*

Altro intervenuto 2*:

INTESA SAN PAOLO S.P.A

C.F. 00799960157 P.IVA 11991500015, con sede legale in (10100) Torino (TO), Piazza San Carlo n. 156, in persona del Legale Rappresentante pro-tempore - *in qualità di creditore iscritto*

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



Altro intervenuto 3*:**BPER BANCA S.P.A.**

C.F. 01153230360 P.IVA 03830780361, con sede legale in (41100) Modena (MO), via San carlo n. 8/20, in persona del Legale Rappresentante pro-tempore - *in qualità di creditore iscritto*

* Nella loro qualità di successori di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. (C.F. e P.IVA 03480180177) con sede legale in Brescia, Corso Martiri della Liberà, n. 13 in persona del suo legale rappresentante pro tempore.

1

QUESTI CREDITORI SONO STATI AVVISATI MA AGLI ATTI NON RISULTA CHE SIANO INTERVENUTIAltro intervenuto 4*:**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

C.F. e P.IVA 13756881002, con domiciliazione ai fini della presente presso la sede/sportello di riscossione in Brescia (25124), via Cefalonia n. 49, a mezzo del sottoscritto Procuratore Buzzi Ermanno, giusta procura n. 45.206/26.037 del 27/11/2019 redatta a ministero del Notaio Dott. Marco de Luca – *in qualità di creditore iscritto*

Esecutato:**omissis**

C.F. e P.IVA n. *omissis*

con sede in via *omissis* n. *omissis*

Rappresentata dal legale rappresentante p.t.

Sig. *omissis* ivi residente in Località *omissis*, Contrada *omissis* Residence *omissis*

Rappresentato dall'Avv.:

-

Esperto CTU incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI

Con studio in Via Malta, 7/C, (25124) Brescia (BS)

C.F. GGLDRA53S08B100H

Tel. 030.2428902

e-mail/Pec: coprobs@tin.it - dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185 dal 1978.

DATE E SCADENZE:

Nomina dell'esperto CTU:	28/01/2025
Conferimento Incarico:	12/02/2025
Data sopralluogo e rilevazioni CTU	05/03/2025
Data ultimativa consegna del rapporto di valutazione:	03/05/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	03/06/2025

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



CONDOMINIO TORRE ANTICA / OMISSIS

INTERVENUTI 1° ACCESSO:

sopralluogo di : presa incarico - visione – rilievo – valutazione immobili

05.03.2025

Dott. Ing. Dario Gagliandi
con studio in Via Malta, 7/C, (25124) Brescia (BS)
C.F. GGLDRA53S08B100H
Tel. 030-2428902
e-mail: coprobs@tin.it
Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

Avv. Damiano Valenti
Con studio in Via Diaz, 28 (25124) Brescia (BS)
C.F. VLNDMN74P12B157Y
Tel. 030.3775414
e-mail: custodie@valentilex.com
Pec: damiano.valenti@brescia.pecavvocati.it

Ass. Sc. Mauro Zavani e Ag. Stefano Cascone
Polizia Locale di Lonato del Garda

Timbro e firma

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

In considerazione delle caratteristiche degli immobili pignorati e al fine della loro ottimale valutazione e fruibilità, sono stati identificati e di seguito proposti i seguenti lotti di vendita (vedi planimetrie e ALLEGATO 14):

- LOTTO A: *IMMOBILE 1* Sub. 56 garage
- LOTTO B: *IMMOBILE 2+3* Sub. 57+58 garage
- LOTTO C: *IMMOBILE 4* Sub. 59 magazzino

3

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1: AUTORIMESSA in via Molini, n. 16

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 20 – Mapp. 29 – Sub. 56 – Piano (-1), cat. C/6, cl. 5, mq 17 r.c. 25,46 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 2: AUTORIMESSA in via Molini, n. 16

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 20 – Mapp. 29 – Sub. 57 – Piano (-1), cat. C/6, cl. 5, mq 17 r.c. 25,46 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 3: AUTORIMESSA in via Molini, n. 16

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 20 – Mapp. 29 – Sub. 58 – Piano (-1), cat. C/6, cl. 5, mq 17 r.c. 25,46 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 4: MAGAZZINO in via Molini, n. 16

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 20 – Mapp. 29 – Sub. 59 – Piano (-1), cat. C/2, cl. 3, mq 95 r.c. 112,85 euro – Proprietà 1/1

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui trattasi sono situati tutti nel Comune di Lonato del Garda (BS) e sono così individuati:

IMMOBILE 1: Box a piano interrato; situato all'interno dell'autorimessa ad uso del condominio denominato "Torre Antica".

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta molto degradato, con asportazione della basculante originale, le pareti presentano infiltrazioni e l'accesso è limitato dalla presenza di materiale e sporcizia stoccati e abbandonati.

IMMOBILI 2 e 3: Box doppio a piano interrato, entrambi situati all'interno dell'autorimessa ad uso del condominio denominato "Torre Antica".

Rimozione della tramezza divisoria e del pilastro portante e installazione di trave in acciaio a sostegno strutturale; lo stato di conservazione degli immobili, i quali formano uno spazio unico, risulta degradato a causa delle numerose infiltrazioni presenti e della presenza di rifiuti e arredi abbandonati.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



IMMOBILE 4: Magazzino a piano interrato, all'interno dell'autorimessa ad uso del condominio "Torre Antica".

L'immobile appare in scadente stato di manutenzione, l'accesso è reso quasi impossibile dalla presenza di materiale abbandonato da smaltire, una tramezza divisoria risulta parzialmente sfondata e pericolante, sono necessari importanti interventi di recupero e manutenzione.

Ubicazioni:

IMMOBILE 1: AUTORIMESSA	in via Molini, n.16 - (25017) Lonato Del Garda
IMMOBILE 2: AUTORIMESSA	in via Molini, n.16 - (25017) Lonato Del Garda
IMMOBILE 3: AUTORIMESSA	in via Molini, n.16 - (25017) Lonato Del Garda
IMMOBILE 4: MAGAZZINO	in via Molini, n.16 - (25017) Lonato Del Garda

Identificativi catastali (ALLEGATO 2):

IMMOBILE 1: Catasto fabbricati - NCT Foglio 20 Mappale 29 Subalterno 56 – cat. C/6

IMMOBILE 2: Catasto fabbricati - NCT Foglio 20 Mappale 29 Subalterno 57 – cat. C/6

IMMOBILE 3: Catasto fabbricati - NCT Foglio 20 Mappale 29 Subalterno 58 – cat. C/6

IMMOBILE 4: Catasto fabbricati - NCT Foglio 20 Mappale 29 Subalterno 59 – cat. C/2

Quote di proprietà (ALLEGATO 4):

IMMOBILE 1: Occasionale occupazione abusiva
- *omissis* **proprietà 1/1**

IMMOBILE 2: Occasionale occupazione abusiva
- *omissis* **proprietà 1/1**

IMMOBILE 3: Occasionale occupazione abusiva
- *omissis* **proprietà 1/1**

IMMOBILE 4: Occasionale occupazione abusiva
- *omissis* **proprietà 1/1**

Divisibilità degli immobili:

Date le caratteristiche e le destinazioni d'uso originali degli immobili, conformemente agli attuali stati di utilizzo degli stessi, le unità immobiliari sono state classificate e suddivise in 3 lotti, come da precedente definizione ed identificazione.

Più probabile valore in libero mercato dei lotti identificati:

128.000,00 €

(centoventottomila euro/00 €)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



CONDOMINIO TORRE ANTICA / OMISSIS

Lotto A	IMMOBILE 1	16.000,00 €	<i>Diconsi sedicimilaeuro/00 €</i>
Lotto B	IMMOBILE 2+3	32.000,00 €	<i>Diconsi trentaduemilaeuro/00 €</i>
Lotto C	IMMOBILE 4	80.000,00 €	<i>Diconsi ottantamilaeuro/00 €</i>

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
dei lotti identificati:**

110.800,00 €*(centodiecimilaottocentoeuro/ 00 €)*

Lotto A	IMMOBILE 1	13.600,00 €	<i>Diconsi tredicimilaseicentoeuro/00 €</i>
Lotto B	IMMOBILE 2+3	27.200,00 €	<i>Diconsi ventisettemiladuecentoeuro/00 €</i>
Lotto C	IMMOBILE 4	70.000,00 €	<i>Diconsi settantamilaeuro/00 €</i>

**Oneri per la sanatoria delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, come descritte al
punto 3.1 e 3.2 della presente perizia**

15.000,00 €*(quindicimilaeuro/ 00 €)***Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

Tutti gli immobili sono situati in zona periferica del capoluogo di Lonato del Garda, e si trovano in un contesto ben servito e vicino a tutti i servizi di prima necessità; risultano facilmente accessibili tramite le arterie di traffico principali e ben collegati sul territorio tramite strade e servizi pubblici. Gli edifici sono componenti del paesaggio antropico e storico della città di Lonato del Garda, di sensibilità paesistica media.

Gli immobili si trovano in mediocri condizioni d'uso e richiedono interventi manutentivi / conservativi.

Tutti gli immobili risultano di proprietà esclusiva della società *omissis*, risultano oggetto di occupazioni occasionali e abusive e presentano non conformità catastali e urbanistiche.

La commerciabilità di questi immobili, tenuto conto di questi fattori, potrebbe non ritenersi ottimale.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

DOCT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobili occupati:

Durante il sopralluogo avvenuto in data 05.03.2025, è stato rilevato quanto segue:

è stata realizzata senza titolo edilizio una serranda delimitante l'area occupata dagli immobili 1, 2, 3 e 4, la quale occupa parte del corsello di proprietà condominiale.

Al momento del sopralluogo la serranda è stata trovata aperta.

Gli immobili 2 e 3 formano uno spazio unico a causa della rimozione della tramezza divisoria e del rispettivo pilastro portante che è stato sostituito da architrave metallica.

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia risultano oggetto di frequentazioni abusive e occasionali.

All'interno sono stati rinvenuti rifiuti e materiale vario, apparentemente di valore commerciale nullo e da smaltire.

La seconda porta di accesso all'immobile 4, è stata trovata aperta e scardinata.

Sono stati posti i sigilli e fatte le fotografie dei luoghi.

Spese condominiali arretrate:

il Condominio Torre Antica vanta un credito, nei confronti di *omissis*, in forza del titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo telematico provvisoriamente esecutivo n. 2954/2023 - R.G. n. 9884/2023, in date 2 e 3 agosto 2023;

il suddetto titolo esecutivo è stato regolarmente notificato alla debitrice in data 03.08.2023, unitamente ad un pedissequo atto di precetto;

persistendo l'inadempimento, in data 24.10.2024, il Condominio Torre Antica ha notificato alla debitrice un atto di precetto in rinnovazione, per complessivi € **11.384,76**, oltre successive occorrendo;

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: ASSENTI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:

Presenti vincoli paesaggistici per zona Molini appartenente a nuclei di antica formazione - sensibilità paesistica livello medio

LIMITAZIONI:

Assunzioni limitative: ASSENTI

Condizioni limitative: ASSENTI

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**– Trascrizione in data 12 novembre 2003 ai nn. 56070/34048**

Atto a rogito del Notaio Marco Pozzoli di Desenzano del Garda in data 31 ottobre 2003 Repertorio n. 31.159/11.896, registrato a Lonato l'11 novembre 2003 al n. 2775 Serie 1T, con il quale la società *omissis*, all'epoca con sede in *omissis* in via *omissis*, c.f. *omissis*, ha acquistato dalla società CENTRO EDIL TECNO S.r.l. con sede in Roma (RM) in via Sartorio Giulio Aristide, n. 90 c.f. 05708321004, le unità immobiliari in oggetto.

– Iscrizione in data 9 novembre 2006 ai nn. 60385/14131

Contratto di mutuo a rogito del Notaio Alessandro Petrini di Castel Goffredo in data 13 ottobre 2006 Repertorio n. 26.472/4.160, con il quale la Banca CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Leno (BS) IN VIA Garibaldi n. 25 ha concesso un mutuo alla società *omissis* all'epoca con sede in *omissis* in via *omissis*, c.f. *omissis*, la quale a sua volta ha concesso alla predetta Banca ipoteca, tra altre, sulle unità immobiliari in oggetto.

– Trascrizione in data 15 novembre 2006 ai nn. 60385/14131

Pignoramento immobiliare gravante, tra altre, le unità immobiliari oggetto della presente relazione di cui all'atto giudiziario del 30 ottobre 2007, Repertorio n. 13.715/2007 della Corte d'Appello Ufficiali Giudiziari di Brescia, a favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.p.A., con sede in Brescia (BS) Corso Martiri della Libertà n. 13 c.f. 03480180177.

– Trascrizione in data 9 gennaio 2025 ai nn. 695/454

Pignoramento immobiliare gravante le unità immobiliari oggetto della presente relazione di cui all'atto giudiziario del 20 dicembre 2024 Repertorio n. 10.639/2024 dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Brescia, a favore del CONDOMINIO TORRE ANTICA di Lonato del Garda (BS) c.f. 93018200175.



INDICE

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE
 - 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA –URBANISTICA
 - 3.2 RISPONDENZA CATASTALE
 - 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'
4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI
7. ANALISI ESTIMATIVA
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA
10. ALLEGATI



1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione immobile 1 – Autorimessa:

Provincia: Brescia
Comune: Lonato del Garda
Via: Molini, n.16

Localizzazione immobile 2 – Autorimessa:

Provincia: Brescia
Comune: Lonato del Garda
Via: Molini, n.16

Localizzazione immobile 3 – Autorimessa:

Provincia: Brescia
Comune: Lonato del Garda
Via: Molini, n.16

Localizzazione immobile 4 – Magazzino:

Provincia: Brescia
Comune: Lonato del Garda
Via: Molini, n.16



Mappa geografica:**INQUADRAMENTO e LOCALIZZAZIONE IMMOBILI***From google earth*

10

Destinazione urbanistica degli immobili:

Immobili 1, 2, 3 : Autorimesse
Immobile 4: Magazzino

Tipologia Immobiliare:

Immobile 1: Autorimessa a piano interrato
Immobile 2: Autorimessa a piano interrato
Immobile 3: Autorimessa a piano interrato
Immobile 4: Magazzino a piano interrato

Stato di conservazione:

Immobile 1: usato – stato conservativo scadente
Immobile 2: usato – stato conservativo scadente
Immobile 3: usato – stato conservativo scadente
Immobile 4: usato – stato conservativo scadente

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



Tipologia edilizia dei fabbricati:

Immobili 1, 2, 3: Autorimesse in contesto residenziale e condominiale
Immobile 4: Magazzino in contesto residenziale e condominiale

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Magazzino – Autorimesse

Caratteristiche generali degli immobili 1, 2 e 3 - Autorimesse (ALLEGATO 5):

Strutture in elevazione: -
Copertura: orizzontamento gettato in opera con lastre tralicciate;
Murature perimetrali: divisorie in laterizio intonacato;
Coibentazioni/Isolamenti: non presenti;
Divisori tra unità: forati di laterizio intonacati;
Infissi esterni: nessuno;
Infissi interni: nessuno;
Pavimenti e rivestimenti: battuto di cemento;
Impianto di riscaldamento: locali non riscaldati;
Impianto sanitario: non presente;
Impianto gas: non presente;
Impianto elettrico: presente;
Impianto di climatizzazione: non presente;
Altri impianti: -
Allaccio fognatura: non presente;
Fonti Rinnovabili: non presenti;
Finiture esterne: intonacato al civile;
Numero totale piani: 1
Dimensione immobile 1: netta interna circa 19 mq
Dimensione immobile 2+3: netta interna circa 38 mq

Caratteristiche generali dell'immobile 4 – Magazzino (ALLEGATO 5):

Strutture in elevazione: -
Copertura: orizzontamento gettato in opera con lastre predalle;
Murature perimetrali: muratura in c.a. controterra e/o laterizio;
Coibentazioni/Isolamenti: non presenti;
Divisori tra unità: forati di laterizio intonacato;
Infissi esterni: nessuno;
Infissi interni: porta metallica;
Pavimenti e rivestimenti: battuto di cemento;
Impianto di riscaldamento: non presente;
Impianto sanitario: non presente;

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



CONDOMINIO TORRE ANTICA / OMISSIS

Impianto gas: non presente;
Impianto elettrico: presente;
Impianto di climatizzazione: non presente;
Altri impianti: ///
Allaccio fognatura: non presente;
Fonti Rinnovabili: non presenti;
Finiture esterne: intonacato al civile;
Numero totale piani: interrato;
Dimensione: ca 84 mq

12

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: privato
Lato venditore: privato

Forma di mercato:

Monopolio

Fase del mercato immobiliare:

Espansione

Altro: ///

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica degli immobili staggiti:**

IMMOBILE 1: Box a piano interrato; situato all'interno dell'autorimessa ad uso del condominio denominato "Torre Antica".

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta molto degradato, con asportazione della basculante originale, le pareti presentano infiltrazioni e l'accesso è limitato dalla presenza di materiale e sporcizia stoccati e abbandonati.

IMMOBILI 2 e 3: Box a piano interrato; situato all'interno dell'autorimessa ad uso del condominio denominato "Torre Antica". La tramezza divisoria e il pilastro sono stati demoliti senza titolo edilizio in modo da creare un unico spazio, è stata installata una trave

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



metallica a sostegno strutturale. Le serrande sono state rimosse e all'interno sono stati trovati rifiuti e materiale di vario tipo di apparente valore commerciale nullo e da smaltire.

IMMOBILE 4: Magazzino a piano interrato; situato all'interno dell'autorimessa ad uso del condominio "Torre Antica". Anche per questo immobile la serranda risulta rimossa e l'ambiente appare oggetto di frequentazioni abusive e occasionali; l'ambiente è difforme rispetto alle planimetrie catastali e al progetto originario e le modifiche risultano eseguite senza titolo edilizio. All'interno sono presenti rifiuti e materiali stoccati di apparente valore commerciale nullo che dovranno essere oggetto di smaltimento. Le condizioni generali dell'immobile risultano scadenti, si rileva anche una tramezza sfondata e pericolante.

13

Identificazione catastale (ALLEGATO 1 e 2):

Comune censuario:	Lonato del Garda
Tipologia catasto:	Fabbricati
Identificativo:	1) Sez. NCT - Foglio 20 – Mappale 29 – Subalterno 56 2) Sez. NCT - Foglio 20 – Mappale 29 – Subalterno 57 3) Sez. NCT - Foglio 20 – Mappale 29 – Subalterno 58 4) Sez. NCT - Foglio 20 – Mappale 29 – Subalterno 59

Confini IMMOBILE 1:

Nord:	autorimessa di cui al sub. 55
Sud:	autorimessa di cui al sub. 57
Est:	area di manovra comune di cui al sub.60
Ovest:	autorimessa di cui al sub.42

Confini IMMOBILE 2:

Nord:	autorimessa di cui al sub. 56
Sud:	autorimessa di cui al sub. 58
Est:	area di manovra comune di cui al sub.60
Ovest:	autorimessa di cui al sub.43

Confini IMMOBILE 3:

Nord:	autorimessa di cui al sub. 57
Sud:	magazzino di cui al sub. 59
Est:	area di manovra comune di cui al sub.60
Ovest:	autorimessa di cui al sub.44

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



Confini IMMOBILE 4:

Nord: area di manovra comune di cui al sub.60
Sud: -
Est: autorimesse di cui ai sub.45 e 46
Ovest: -

Consistenza:

Rilievo: esterno/interno
Riferimento: planimetrie catastali (**ALLEGATO 2**)
Data del sopralluogo: 05.03.2025

14

Calcolo superfici commerciali di proprietà:

Criterio di misurazione: SUL Superficie Utile Lorda – SC Superficie Commerciale

IMMOBILE 1: AUTORIMESSA

Superficie principale 19,00 mq

Totale Superficie commerciale Immobile 1

19,00 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano: piano primo interrato
Ascensore: Non presente

Impianti in dotazione:

Riscaldamento: assente
Condizionamento: assente
Solare termico: assente
Elettrico: assente
Idraulico: assente
Antifurto: assente
Pannelli fotovoltaici: assenti
Impianto geotermico: assente
Domotica: assente
Manutenzione fabbricato: discreta
Manutenzione unità immobiliare: scadente
Classe energetica: assente
Inquinamento:
- atmosferico: non rilevato
- acustico: non rilevato
- elettromagnetico: non rilevato

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



CONDOMINIO TORRE ANTICA / OMISSIS

- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	nessuna
Luminosità dell'immobile:	assente
Panoramicità dell'immobile:	assente
Funzionalità dell'immobile:	sufficienti
Finiture dell'immobile:	discrete
Altro:	///

IMMOBILI 2+3: AUTORIMESSA

Superficie principale

19,00+19,00 = 38,00 mq

Totale Superficie commerciale Immobile 2+3**38,00 mq****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

Livello di piano:	piano primo interrato
Ascensore:	Non presente

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	assente
Condizionamento:	assente
Solare termico:	assente
Elettrico:	assente
Idraulico:	assente
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	discreta
Manutenzione unità immobiliare:	scadente
Classe energetica:	assente
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	nessuna
Luminosità dell'immobile:	assente
Panoramicità dell'immobile:	assente
Funzionalità dell'immobile:	buona
Finiture dell'immobile:	sufficienti
Altro:	///

15

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



IMMOBILE 4: MAGAZZINO

Superficie principale

84,00 mq

Totale Superficie commerciale Immobile 2**84,00 mq****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

Livello di piano: piano primo interrato
 Ascensore: Non presente

Impianti in dotazione:

Riscaldamento: assente
 Condizionamento: assente
 Solare termico: assente
 Elettrico: assente
 Idraulico: assente
 Antifurto: assente
 Pannelli fotovoltaici: assenti
 Impianto geotermico: assente
 Domotica: assente
 Manutenzione fabbricato: discreta
 Manutenzione unità immobiliare: scadente
 Classe energetica: assente
 Inquinamento:
 - atmosferico: non rilevato
 - acustico: non rilevato
 - elettromagnetico: non rilevato
 - ambientale: non rilevato
 Esposizione prevalente dell'immobile: nessuna
 Luminosità dell'immobile: assente
 Panoramicità dell'immobile: assente
 Funzionalità dell'immobile: buona
 Finiture dell'immobile: sufficienti
 Altro: ///

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA****DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI**

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



Anno di costruzione:

1998 - 2000

Titoli autorizzativi visionati ed esaminati:

Data verifica urbanistica 29.04.2025

C.E. 450/1998 del 24.04.1999

Volturazione C.E. in data 17.07.1999 a Centro Edil Tecno Srl

Comunicazione deposito strutturale n° 6446 del 04.05.1999

C.E. in variante 271/2002 del 03.10.2002

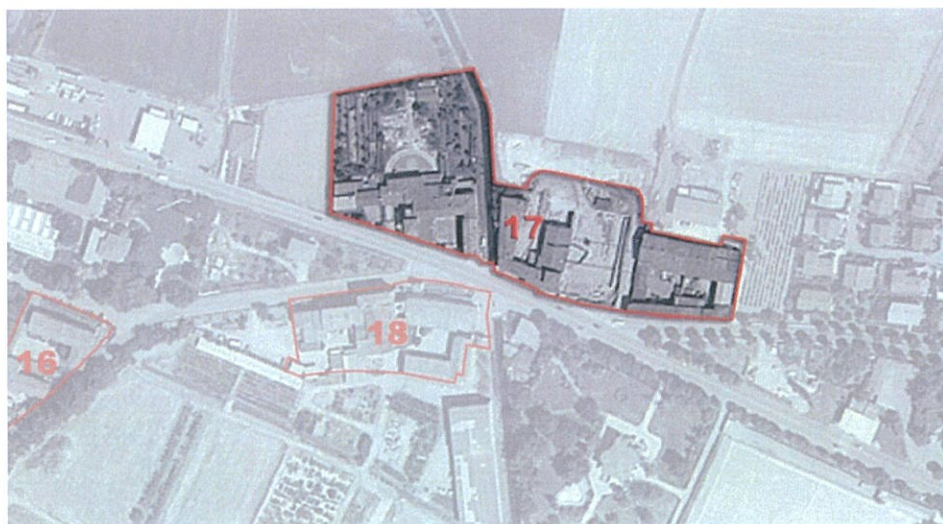
Certificato di collaudo statico Prot. 2439 del 07.02.2003

Certificato di agibilità Prot. 2439 del 07.02.2023

Situazione urbanistica:

Cessione diritti edificatori: no

Strumento urbanistico: P.G.T – PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA DI SINTESI DELLA AZIONI DI PIANO*NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: MOLINI isolato 17**P.G.T. Vigente***DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI**

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: -

Vincoli ambientali: -

Vincoli paesaggistici: Tutti gli immobili rientrano nell'area identificata come "nuclei di antica formazione".

Trattasi di edifici a corte, residenziali, di interesse ambientale senza particolari emergenze, in buono stato di manutenzione e sono individuati all'interno dell'isolato 17 della zona Molini (2E2) – Piano delle Regole.

Per questi sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto urbano.

Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo specifiche previsioni delle NTA vigenti. Sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali.

Nella tavola di indagine sui nuclei di antica formazione del Piano delle Regole è stato prescritto il rifacimento dello strato di finitura della facciata prospiciente le aree pubbliche anche mediante la rimozione della decorazione pittorica.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione dell'accesso ai documenti amministrativi avvenuto presso il Comune di Lonato del Garda in data 29.04.2025 ed in base a quanto rilevato in loco in data 05.03.2025, con la presente

D I C H I A R A

che è possibile asserire la **REGOLARITA'** edilizio - urbanistica degli immobili

- X La **NON REGOLARITA'** edilizio - urbanistica degli immobili rispetto allo stato attuale per le seguenti motivazioni:
- è stata installata una basculante per regolare l'ingresso all'intera area occupata dagli immobili 1, 2, 3 e 4, occupando illegittimamente una porzione del corsello di proprietà comune del condominio di superficie pari a circa 60 mq.
- La tramezza divisoria degli immobili 2 e 3 è stata rimossa, insieme al pilastro portante, per unire i due ambienti. È stata realizzata una trave metallica a sostegno strutturale.
- L'immobile 4 risulta difforme dall'originale e munito di un accesso verso l'esterno con formazione di scala e corridoio di accesso. (vedi allegato pagine seguenti)

La conformità edilizia degli immobili non può pertanto essere confermata.

Per il ripristino delle condizioni di regolarità degli immobili è necessaria la rimozione della serranda che ha precluso una porzione del corsello di proprietà comune condominiale e ridotta l'aerazione dell'aria comune compromettendo il certificato di prevenzione incendi; il riposizionamento della serranda nella parte retrostante delimitante l'immobile 4; l'eliminazione dell'accesso esterno verso via Molini.

Tra gli immobili 2 e 3 è necessario il ripristino della divisoria oppure la sanatoria dell'intervento di unione che è stato eseguito senza titolo edilizio.

E' possibile procedere alla sanatoria delle carenze presentando la richiesta del titolo corrispondente mediante PDC in sanatoria e Certificazione di Idoneità Statica; con eventuale istanza di deposito sismico e art. 65 DPR 380/01; il versamento della sanzione e dei diritti di segreteria richiesti; per un ammontare onnicomprensivo di € 15.000,00, (diconsi : quindicimila/00 €), per: sanzioni – spese tecniche – spese amministrative – importo lavori - ed ogni elaborazione necessaria al completamento della procedura di sanatoria.

Oneri complessivi per il l'eliminazione delle non conformità urbanistiche e catastali

15.000,00 € (quindicimilaeuro/00 €)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



COMUNE DI:

LONATO (BS)



EDIL TECNO ENGINEERING s.r.l.

Via Salvemini, 20
25133 BRESCIA - ITALIA
Tel. 030/2009749 - Fax 030/2009734
Cod. Fisc. e P.IVA 03111300178

PROGETTO ARCHITETTONICO: **Dott. Ing. Buttani R.**

CALCOLO STRUTTURALE : **Dott. Ing. Buttani R.**

DIREZIONE LAVORI : **Geom. Buttani E.**

COLLABORATORI : **Geom. Tomasoni L.**

COMMITTENTE:

**LOMBARDA EDIL
TECNO s.r.l.**

**RICOSTRUZIONE DEL
FABBRICATO DENOMINATO**

"TORRE ANTICA"

IN VIA DEI MOLINI N° 10

CON CREAZIONE DI

**ALLOGGI RESIDENZIALI SECONDO
CONCESSIONE EDILIZIA N° P-450-1998**

La Edil Tecno Engineering s.r.l. è proprietaria di questo disegno e ne vieta la
riproduzione e la cessione.

OGGETTO:

RILIEVO

PIANO INTERRATO

DISEGNO N°

1168

SCALA

1:100

DATA

Luglio 1999

TAVOLA

8/B

**EDIL TECNO
ENGINEERING s.r.l.**
Via Salvemini, 20
25133 BRESCIA - ITALIA
Tel. 030/2009749 - Fax 030/2009734
Cod. Fisc. e P.IVA 03111300178



LOMBARDA EDIL TECNO s.r.l.
Capitale Sociale 5.190.000.000 I.V.
Via Monte Bianco, 2/a
20149 MILANO
Partita I.V.A. 09119660150

CITTA' DI LONATO
Provincia di Brescia
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA
PROGETTO APPROVATO
Concessione di Costruzione
N° 450/2/98 del 01 SET. 1999

☐ CON SUBDELEGA



**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA**

CITTA' DI LONATO

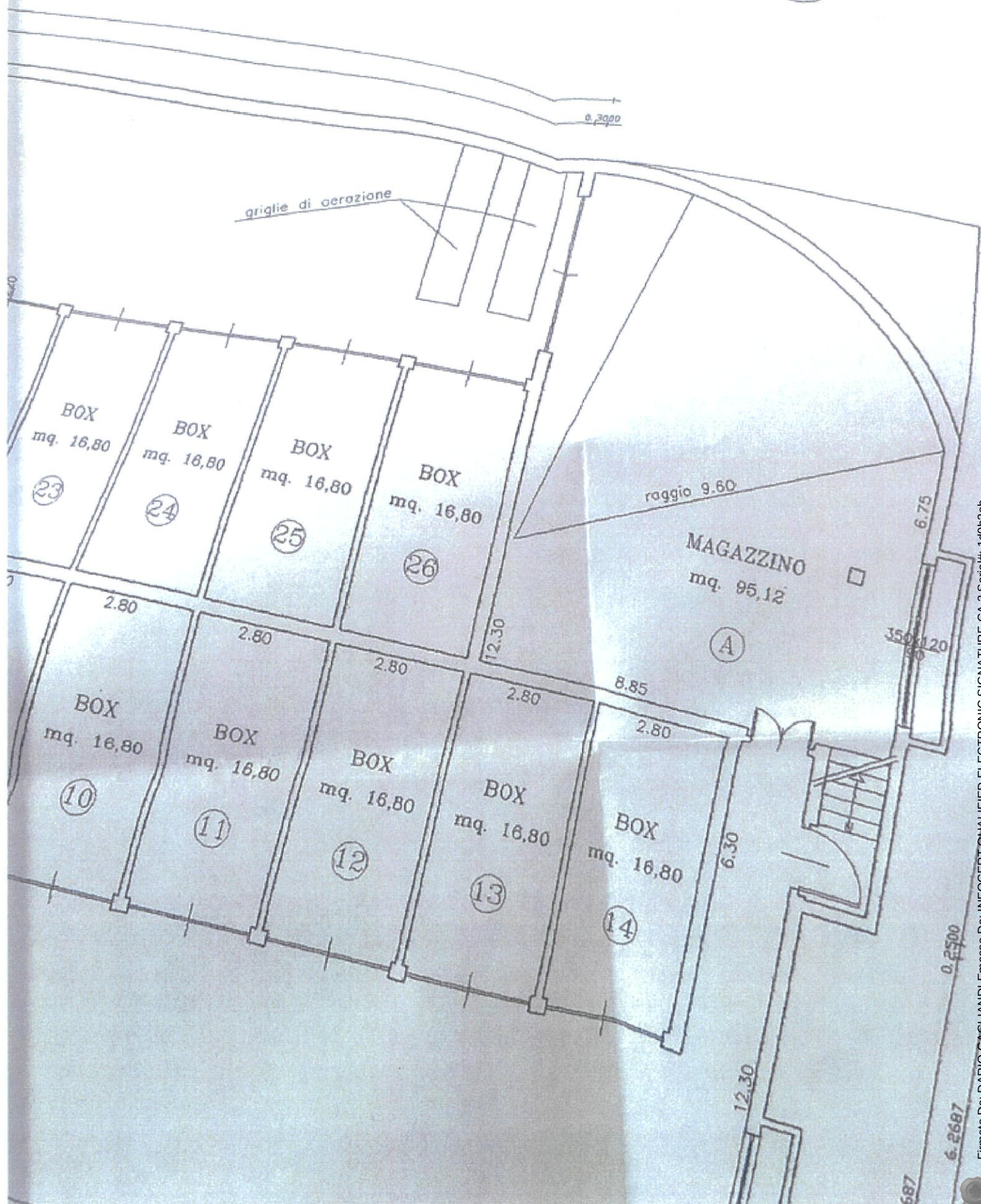
19.07.99 010613

CAT.....CL.....FASC.....



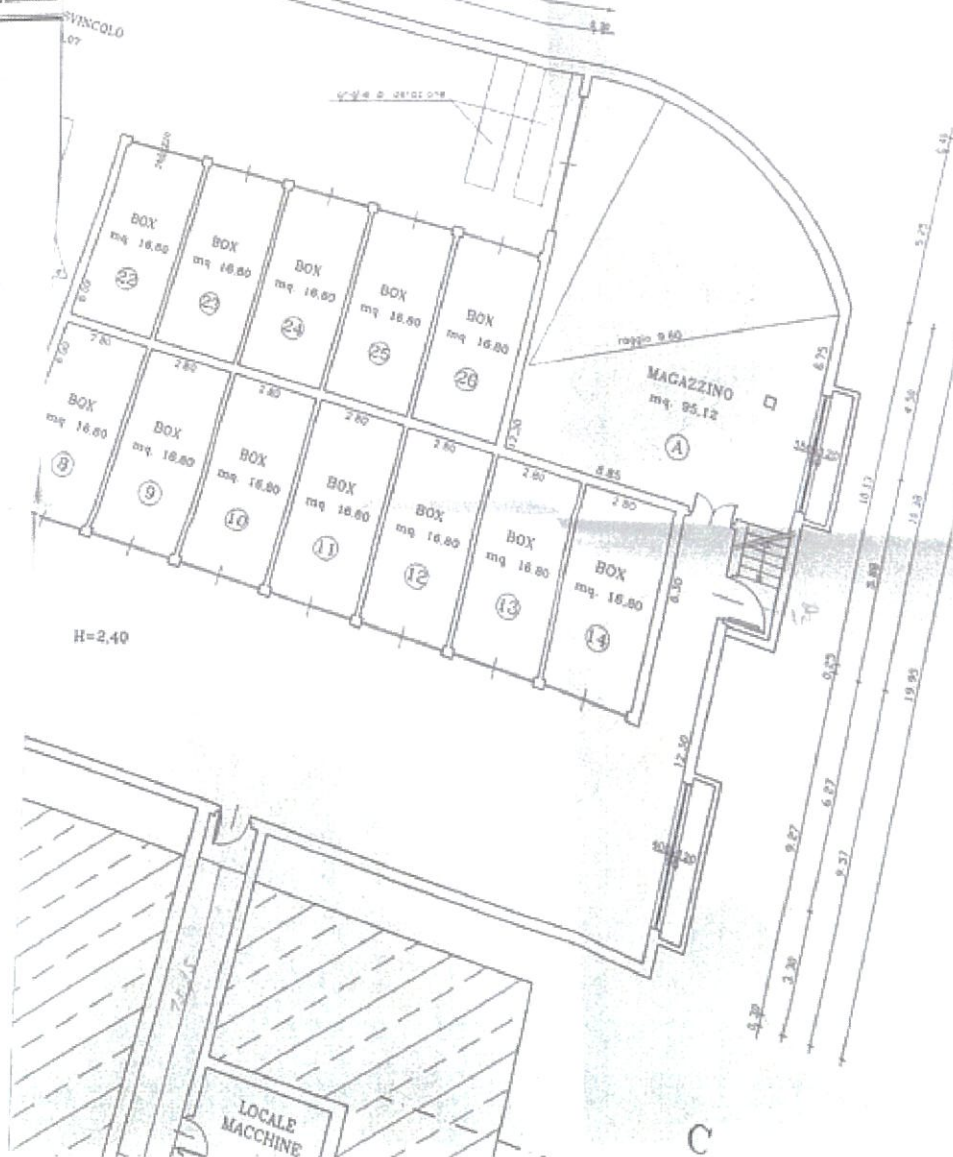
PIANO INTERRATO

NORD



LONATO (BS)		COMITANTE Sig.ri TORRI PIERLUIGI TORRI GIULIANO	
EDIL TECNO ENGINEERING s.r.l. Via Bassano 28 26100 BRESCIA - ITALIA Tel. 030/3000000 - Fax 030/3000000 Cod. Fisc. 02170500159		RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO DENOMINATO "TORRE ANTICA" IN VIA DEI MOLINI N° 10 CON CREAZIONE DI ALLOGGI RESIDENZIALI	
PROGETTO ARCHITETTONICO	Dist. Ing. Bortolotti R.	La Edil Tecno Engineering s.r.l. è proprietaria di questo disegno e ne vieta la reproduzione o la ristampa.	
CALCOLO STRUTTURALE	Dist. Ing. Bortolotti R.		
DIREZIONE LAVORI	Geom. Bortolotti E.		
COLLABORATORI	Geom. Tassinari E.		
ALLEGATO	PIG. 931	SCALA 1:100 Luglio 1998	F. 8
PIANO INTERRATO			

PIANO INTERRATO



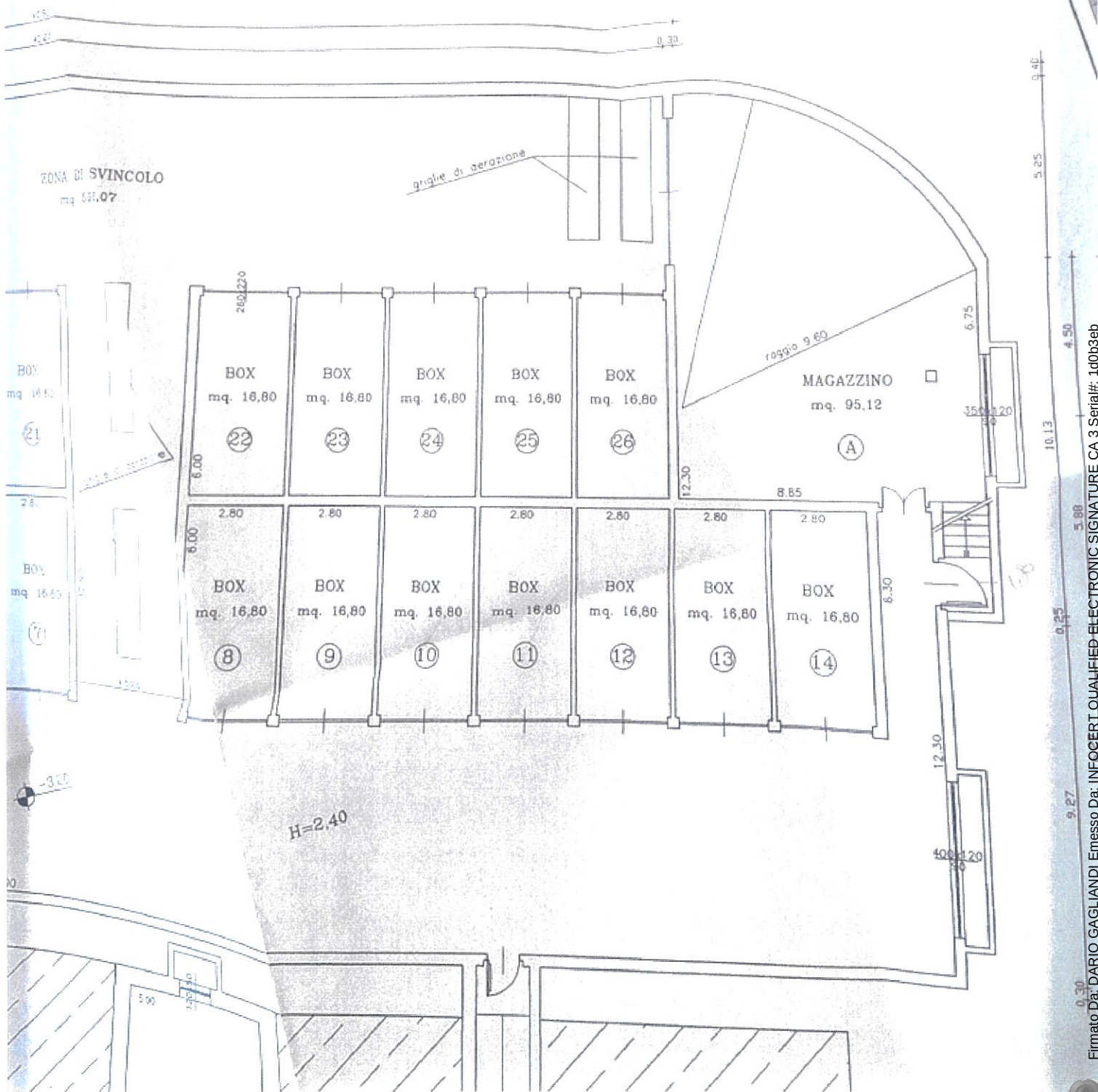
EDIL TECNO
ENGINEERING s.r.l.
Via Bassano 28
26100 BRESCIA - ITALIA
Tel. 030/3000000 - Fax 030/3000000
Cod. Fisc. 02170500159



CITTA' DI LONATO
Prov. di Brescia
L. 12/12/1997
F. 12/12/1997
CONSUETO DI COSTRUZIONE
N° 12/12/1997
CON SUBDELEGA

IL RESPONSABILE
DELL'ATTIVITA'

PIANO INTERRATO



3.2 RISPONDENZA CATASTALE – (ALLEGATO 1)**IMMOBILI 1,2,3: AUTORIMESSE**

Immobili identificati in mappa al foglio 20 Sezione NCT, particella 29

- Sub. 56 categoria C/6 classe 5 rendita 25,46 €;
- Sub. 57 categoria C/6 classe 5 rendita 25,46 €;
- Sub. 58 categoria C/6 classe 5 rendita 25,46 €;

24

IMMOBILE 4: MAGAZZINO

Immobile identificati in mappa al foglio 20 Sezione NCT particella 29

- Sub. 59 categoria C/2 classe 3 rendita 112,85 €;

Documentazione reperita: presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio;

Elenco documentazione recuperata:

- Schede catastali – elaborati planimetrici; (ALLEGATO 2)
- Visure immobili; (ALLEGATO 1)
- Estratti mappa; (ALLEGATO 2)

Data verifica catastale: 14/02/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della visura delle risultanze catastali; ed in base a quanto rilevato in loco in data 05.03.2025 e seguenti, con la presente:

25

DICHIARA

- X La NON REGOLARITA' catastale **degli immobili** rispetto alle schede catastali che li descrivono, recuperate presso l'Agenzia del Territorio, rispetto al loro stato attuale; per le ragioni già esposte e descritte in precedenza, con riferimento alla valutazione della regolarità urbanistica delle unità.

L'onere per il ripristino della regolarità catastale degli immobili, è compreso nei costi già previsti ed esplicitati, per la sanatoria riguardante la rispondenza edilizio-urbanistica.

Catastalmente conforme il solo immobile 1.

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

IMMOBILE 1 – Lotto A

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. Marco Pozzoli;
- Data atto: 31.10.2003
- Repertorio: 31.159/11.896;
- Estremi di trascrizione: nn. 2775 serie 1T registrato a Lonato l'11.11.2003
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1
"omissis"
- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

IMMOBILE 2 – Lotto B

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. Marco Pozzoli;

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



CONDOMINIO TORRE ANTICA / OMISSIS

- Data atto: 31.10.2003
- Repertorio: 31.159/11.896;
- Estremi di trascrizione: nn. 2775 serie 1T registrato a Lonato l'11.11.2003
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1
"omissis"
- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

IMMOBILE 3 – Lotto B**Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:**

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. Marco Pozzoli;
- Data atto: 31.10.2003
- Repertorio: 31.159/11.896;
- Estremi di trascrizione: nn. 2775 serie 1T registrato a Lonato l'11.11.2003
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



CONDOMINIO TORRE ANTICA / OMISSIS

“omissis”

- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

28

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell’immobile pignorato.

IMMOBILE 4 – Lotto C**Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:**

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. Marco Pozzoli;
- Data atto: 31.10.2003
- Repertorio: 31.159/11.896;
- Estremi di trascrizione: nn. 2775 serie 1T registrato a Lonato l’11.11.2003
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA’ 1/1

“omissis”

- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



CONDOMINIO TORRE ANTICA / OMISSIS

- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

29

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Tutte le iscrizioni pregiudizievoli di cui al punto precedente **“RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI”**

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Tutte le iscrizioni pregiudizievoli di cui al punto precedente **“RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI”**

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Consulente Tecnico si è recato presso i luoghi e gli enti pubblici competenti per raccogliere le informazioni necessarie alla corretta redazione della perizia, relativa agli immobili di seguito elencati:

- Immobile 1: autorimessa in via Molini, 16 Lonato del Garda (BS);
- Immobile 2: autorimessa in via Molini, 16 Lonato del Garda (BS);
- Immobile 3: autorimessa in via Molini, 16 Lonato del Garda (BS);
- Immobile 4: magazzino in via Molini, 16 Lonato del Garda (BS);

In data 05.03.2025 è stato effettuato il sopralluogo congiunto con il custode giudiziario dei beni ed è stato richiesto l'intervento delle autorità di controllo del territorio per visionare il contenuto.

Si procedeva dunque alla rilevazione esterna ed interna degli immobili oggetto di stima, prendendo visione dello stato dei luoghi e dei beni (ALLEGATO 5).

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



Tutte le unità sono ubicate in zona semicentrale del comune di Lonato del Garda.

Gli immobili sono all'interno di una autorimessa interrata con accesso da via Molini, 16.

7. ANALISI ESTIMATIVA

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 ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il metodo del confronto – **Market Comparison Approach- MCA**- ovvero un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

In seguito a verifiche condotte presso alcune agenzie immobiliari locali, coinvolte direttamente nelle trattative di immobili simili nel circondario, che hanno dichiarato essere loro ben noto il contesto in cui ricadono le proprietà in esame e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano gli immobili, si è ritenuto di attribuire il valore di:

- € 850,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 1**
- € 850,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 2+3**
- € 950,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 4**

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



- Tali valori risultano essere coerenti con quelli riportati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al secondo semestre 2024) che attribuisce un valore di mercato per le autorimesse in normale stato conservativo tra € 810,00/mq e € 1025,00/mq. La scelta di attribuire un valore medio-basso fra quelli riportati dall’Agenzia del Territorio è determinata dallo scadente stato di manutenzione e conservazione degli immobili, parzialmente compensato dal buon contesto residenziale e commerciale, il loro stato manutentivo generale si può definire di livello scadente.

Si è dunque proceduti al **calcolo del valore di mercato** degli immobili:
Il valore dell’immobile è stato calcolato sulla base della sua superficie commerciale (SC); detta entità è una superficie “ragguagliata”, calcolata attribuendo coefficienti moltiplicativi diversi alle varie porzioni dell’immobile. Il coefficiente pari all’unità è stato attribuito alle superfici lorde abitabili (box propriamente detto), il tutto secondo la seguente tabella, redatta in conformità della Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (Tab. 1). I dati dimensionali degli immobili sono stati assunti con rilevazioni in opera.

Tab. 1a Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 1

AUTORIMESSA - FG. 20 MAPP. 29 SUB. 56				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Autorimessa	19	1	19	19
Superficie Commerciale				19

Tab. 1b Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE2+3

AUTORIMESSA - FG. 20 MAPP. 29 SUB. 57-58				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Autorimessa	38	1	38	38
Superficie Commerciale				38

Tab. 1c Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 4

MAGAZZINO - FG. 20 MAPP. 29 SUB. 59				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Magazzino	84	1	84	84
Superficie Commerciale				84

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO LIBERO

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 19,00 * € 842,00/mq =	€ 16.000,00
----------------	--------------------	---------------------------------	--------------------

(sedicimilaeuro/00)

Lotto B	IMMOBILE 2+3:	mq 38,00 * € 842,00/mq =	€ 32.000,00
----------------	----------------------	---------------------------------	--------------------

(trentaduemilaeuro/00)

Lotto C	IMMOBILE 4:	mq 84,00 * € 952,00/mq =	€ 80.000,00
----------------	--------------------	---------------------------------	--------------------

(ottantamilaeuro/00)

TOTALE PROCEDURA: € 128.000,00

(centoventottomilaeuro/00)

Si è dunque proceduti al valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta dell'immobile.

Atteso che il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Considerate le premesse il prezzo che lo scrivente ritiene potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato, per cui si è ritenuto di attribuire i seguenti valori:

- € 800,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 1**
- € 800,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 2+3**
- € 800,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 4**

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORI DI VENDITA FORZATA

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 19,00 * € 7150,00/mq =	€ 13.600,00	<i>(trecimilaseicentoeuro/00)</i>
Lotto B	IMMOBILE 2+3:	mq 38,00 * € 715,00/mq =	€ 27.200,00	<i>(ventisettemiladuecentoeuro/00)</i>
Lotto C	IMMOBILE 4:	mq 84,00 * € 833,00/mq =	€ 70.000,00	<i>(settantamilaeuro/00)</i>
TOTALE PROCEDURA CON VENDITA FORZATA:			€ 110.800,00	<i>(centodiecimilaottocentoeuro/00)</i>

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Più probabile valore in libero mercato, che non si ritiene insindacabile:

- **Lotto A IMMOBILE 1:** Autorimessa in via Molini n.16 identificata catastalmente al Fg. 20 Mapp.29 Sub. 56 di complessivi 19 mq lordi commerciali:
16.000,00 € (diconsi sedicimilaeuro/00)
- **Lotto B IMMOBILE 2+3:** Autorimessa doppia in via Molini, n.16 identificata catastalmente al Fg. 20 Mapp.29 Sub. 57 e 58 di complessivi 39 mq lordi commerciali:
32.000,00 € (diconsi trentaduemilaeuro/00)
- **Lotto C IMMOBILE 4:** Magazzino in via Molini, n. 16, identificata catastalmente al Fg. 20 Mapp.29 Sub. 59 di complessivi 105 mq lordi commerciali:
80.000,00 € (diconsi ottantamilaeuro/00)

Totale ammontare valore di mercato libero : **128.000,00 €**
(diconsi centoventottomilaeuro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato per ciascun immobile in:

- **Lotto A IMMOBILE 1:**
13.600,00 € (diconsi tredicimilaseicentoeuro/00)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it

- **Lotto B IMMOBILE 2:**
27.200,00 € (diconsi ventisettemiladuecentoeuro/00)
- **Lotto C IMMOBILE 3:**
70.000,00 € (diconsi settantamilaeuro/00)

Totale ammontare valore di vendita forzata : **110.800,00 €**
(diconsi centodiecimilaottocentoeuro/00)



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalla Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

35

D I C H I A R A

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto d'interesse;
- Di non aver utilizzato né 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 rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà internamente ed esternamente;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione
03/05/2025

Timbro e firma



DOCT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



10. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1:	Estratto mappa e planimetrie catastali
ALLEGATO 2:	Visura attuale per immobile e schede catastali
ALLEGATO 3:	PGT Comune di Lonato del Garda
ALLEGATO 4:	Relazione ventennale e nota di trascrizione
ALLEGATO 5:	Relazione fotografica
ALLEGATO 6:	Nomina e conferimento incarico
ALLEGATO 7:	Note di trascrizione e decreto ingiuntivo
ALLEGATO 8:	Atto di precetto – iscrizione a ruolo e pignoramento
ALLEGATO 9:	Istanze di vendita all'asta
ALLEGATO 10:	Ricorso per intervento Agenzia Entrate
ALLEGATO 11:	Istanze di vendita all'asta
ALLEGATO 12:	Visura società eseguita <i>omissis</i>
ALLEGATO 13:	Relazione primo accesso custode giudiziario
ALLEGATO 14:	Pianta rilievo

