



Geom. **MICHELE GASPARETTO**
S T U D I O T E C N I C O

Geometra Gasparetto Michele
Via G.Oberdani,1/A 25128 Brescia (BS) mob. 333.3488351

Tribunale Ordinario di Brescia – Sezione Commerciale

Ufficio esecuzioni civili Esecuzione immobiliare n° 238/2025 es.imm

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMPLESSO RESIDENZIALE

LONATO DEL GARDA (BS)





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n° 238 / 2025

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI E RIEPILOGO PERIZIA

UBICAZIONE: Via Regia Antica,58 – comune di Lonato del Garda (BS)

IDENTIFICAZIONI CATASTALI:

10 APPARTAMENTI

- 1) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 2 – Categoria A2 Rendita 348,61 €
- 2) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 3 – Categoria A2 Rendita 503,55 €
- 3) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 4 – Categoria A2 Rendita 387,37 €
- 4) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 5 – Categoria A2 Rendita 581,01 €
- 5) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 6 – Categoria A2 Rendita 503,55 €
- 6) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 7 – Categoria A2 Rendita 387,34 €
- 7) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 8 – Categoria A2 Rendita 503,55 €
- 8) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 17 – Categoria A2 Rendita 348,61 €
- 9) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 18 – Categoria A2 Rendita 348,61 €
- 10) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 19 – Categoria A2 Rendita 348,61 €

10 AUTORIMESSE

- 1) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 9 – Categoria C6 Rendita 22,72 €
- 2) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 10 – Categoria C6 Rendita 25,82 €
- 3) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 11 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 4) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 12 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 5) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 13 – Categoria C6 Rendita 22,72 €
- 6) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 14 – Categoria C6 Rendita 23,76 €
- 7) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 501 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 8) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 502 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 9) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 503 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 10) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 504 – Categoria C6 Rendita 21,69 €



TERRENO

1) Foglio 21 Particella 230 – Qualità Semin.Irrig. Classe 02 Rendita 2,31 €

Quota di proprietà: 1/1 Diritto di proprietà 1/1

Lotto	Indirizzo	Dest. d'uso	Valore di mercato	Valore di realizzo in vendita forzata al netto degli oneri a carico dell'acquirente.
1	Via Regia Antica,58	A2 + C6	116.670,00 €	108.176,50 €
2	Via Regia Antica,58	A2 + C6	119.055,00 €	110.442,25 €
3	Via Regia Antica,58	A2 + C6	147.728,00 €	134.261,60 €
4	Via Regia Antica,58	A2 + C6	150.512,00 €	136.906,40 €
5	Via Regia Antica,58	A2 + C6	199.185,00 €	186.565,75 €
6	Via Regia Antica,58	A2 + C6	146.670,00 €	136.676,50 €
7	Via Regia Antica,58	A2 + C6	195.840,00 €	183.388,00 €
8	Via Regia Antica,58	A2 + C6	194.520,00 €	182.134,00 €
9	Via Regia Antica,58	A2 + C6	137.648,00 €	128.105,60 €
10	Via Regia Antica,58	A2 + C6	195.795,00 €	183.345,25 €

Terreno non valutabile.

Audit documentale:

CONFORMITA' URBANISTICA: NO

CONFORMITA' CATASTALE: NO

CONFORMITA' TITOLARITA': SI



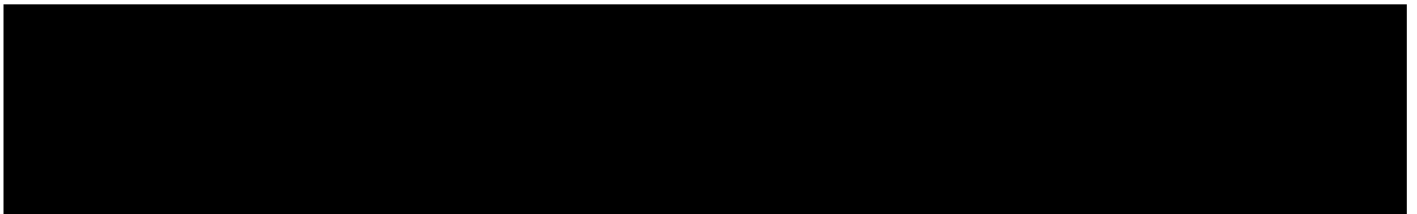
TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n° 238 / 2025

CREDITORE PROCEDENTE:

DO VALUE S.P.A con sede legale in Verona viale dell'Agricoltura,7 nell'interesse di BCC NPLS 2022
S.R.L. con sede legale in via Vittorio Alfieri,1 Conegliano (TV)

DEBITORE ESECUTATO:



PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento n°4580/2025 gravante sugli immobili indicato in seguito

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

10 APPARTAMENTI

- 1) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 2 – Categoria A2 Rendita 348,61 €
- 2) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 3 – Categoria A2 Rendita 503,55 €
- 3) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 4 – Categoria A2 Rendita 387,37 €
- 4) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 5 – Categoria A2 Rendita 581.01 €
- 5) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 6 – Categoria A2 Rendita 503,55 €
- 6) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 7 – Categoria A2 Rendita 387,34 €
- 7) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 8 – Categoria A2 Rendita 503,55 €
- 8) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 17 – Categoria A2 Rendita 348,61 €
- 9) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 18 – Categoria A2 Rendita 348,61 €
- 10) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 19 – Categoria A2 Rendita 348,61 €

10 AUTORIMESSE

- 1) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 9 – Categoria C6 Rendita 22,72 €
- 2) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 10 – Categoria C6 Rendita 25,82 €
- 3) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 11 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 4) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 12 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 5) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 13 – Categoria C6 Rendita 22,72 €
- 6) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 14 – Categoria C6 Rendita 23,76 €
- 7) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 501 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 8) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 502 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 9) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 503 – Categoria C6 Rendita 21,69 €
- 10) Sezione NCT Foglio 21 Particella 168 Subalterno 504 – Categoria C6 Rendita 21,69 €

TERRENO (adiacente al condominio per passo carraio)

- 1) Foglio 21 Particella 230 – Qualità Semin.Irrig. Classe 02 Rendita 2,31 €

IDENTIFICAZIONE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO





Particella 168 _ Gruppo di edifici residenziali

Particella 230 _ Parte di terreno esterno al lotto non valutabile.

ESPERTO INCARICATO:

GASPARETTO GEOM.MICHELE con studio in Brescia via Guglielmo Oberdan, 1/A

iscritto al collegio dei geometri di Brescia al n°6206 – all'albo dei CTU del tribunale di Brescia n°415.

Importo del precetto: 1.506.515,77 €

Data dell'udienza per incarico esperto: 16.07.2025

Data giuramento: 24.07.2025

Sopralluogo immobili:

1° sopralluogo 31.07.2025 non riuscito

2° sopralluogo 05.09.2025 non completato (mancanza della documentazione per la verifica della conformità urbanistica e catastale – ricerche in corso)

3° sopralluogo 03.11.2025 verifica conformità urbanistica e catastale completa (escluso sub.5)

4° sopralluogo 14.11.2025 verifica conformità urbanistica e catastale subalterno (subalterno 5).

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART.566 c.p.c:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze.

Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n°302/1998 rappresentata dalla relazione notarile del [REDACTED]

Tale relazione risulta essere **completa**, viene riportato l'elenco degli immobili intestati al debitore oggetto di esecuzione immobiliare.

LOTTO

1. **Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)**

Destinazione d'uso: A/2



Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 2

Consistenza 4.5 vani

Rendita 348,61 €

2. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 3

Consistenza 6.5 vani

Rendita 503.55 €

3. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 4

Consistenza 5 vani

Rendita 387.34 €

4. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 5

Consistenza 7.5 vani

Rendita 581.08 €

5. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 6

Consistenza 6.5 vani

Rendita 503.55 €

6. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 7

Consistenza 5 vani

Rendita 387.34 €

7. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 8



Consistenza 6.5 vani

Rendita 503.55 €

8. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 17

Consistenza 4.5 vani

Rendita 348.61 €

9. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 18

Consistenza 4.5 vani

Rendita 348.61 €

10. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: A/2

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 19

Consistenza 4.5 vani

Rendita 348.61 €

11. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 9

Consistenza 22 mq

Rendita 22,72 €

12. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 10

Consistenza 25 mq

Rendita 25,82 €

13. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 11



Consistenza 21 mq

Rendita 21.69 €

14. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 12

Consistenza 21 mq

Rendita 21.69 €

15. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 13

Consistenza 22 mq

Rendita 22,72 €

16. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 14

Consistenza 23 mq

Rendita 23.76 €

17. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 501

Consistenza 21 mq

Rendita 21.69 €

18. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 502

Consistenza 21 mq

Rendita 21.69 €

19. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 503



Consistenza 21 mq

Rendita 21.69 €

20. Immobile residenziale sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Destinazione d'uso: C/6

Sezione NCT Foglio 21 particella 168 Subalterno 504

Consistenza 21 mq

Rendita 21.69 €

21. Terreno sito nel comune di Lonato del Garda (BS)

Si allega CDU

Sezione NCT Foglio 21 Particella 230

Consistenza Are 3 Ca 2

reddito dominicale 2,48 €

22. Intestazione catastale



Diritto di: Proprietà per 1/1

Si allega ispezione ipotecaria del 20.11.2025

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure bereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti)

Palazzina edificata dal debitore nel 1975 (vedi riferimenti urbanistici).

Terreno acquistato in data 16.09.1970

Atto di compravendita autentico nelle sottoscrizioni dal dott. [REDACTED] Notaio in Desenzano del Garda, in data 16.09.1970 rep.6404 e in data 17.09.1970 rep.6407, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 24.09.1970 a favore di [REDACTED].



Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

[REDACTED]

Il titolo esecutivo 342/2019 r.g 746/2019 è stato notificato al curatore dell'eredità giacente [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di rinuncia dell'eredità.

Comparsa di costituzione dopo l'accettazione dell'eredità del 05 Agosto 2025 [REDACTED] nato a

[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE:

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati.

UBICAZIONE:

Via Regia Antica,58 – Lonato del Garda (BS)

R2 – Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziali identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei Nuclei Antica Formazione



IL SISTEMA RESIDENZIALE



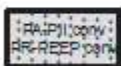
R1 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato



R2 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei Nuclei di Antica Formazione



R3 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica



R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere



AR - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale



**ART. 31 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON
L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO COSTITUENTI OCCLUSIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
(R2)**

31.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua le parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In particolare, il piano evidenzia con i presenti ambiti le realtà residenziali costituite a ridosso dei nuclei di antica formazione. In ragione dell'interferenza del tessuto residenziale recente con gli insediamenti di matrice storica il presente articolo diversifica le modalità attuative, le destinazioni ammesse ed i parametri in relazione alle emergenze indotte dalla reciprocità fra edificato recente ed edificato di rilevanza storico-ambientale. Nella presente tipologia rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per scelte architettoniche impiegate singolarmente.

2. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano alle aree definite "Aree di Decollo".

31.2 Indici

			A	B
Volume	IT	mc/mq		
	IF	mc/mq	1,20	0,60
	Volume predefinito	mc		
SL	IT	mq/mq		
	IF	mq/mq		
	Superficie lorda predefinita	mq		
SCOP	IC	% ST		
		% SF		
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	150	150
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	50	50
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	33	33
	SA4, punto 8 art. 10.20 - corridoi alberghi	% SL		
Incremento lotti saturi	SL	%	10	
	SA	%		
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	9,50	7,00
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	12,65	9,33
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00

1. I parametri e gli indici di cui alla colonna A sono riferiti ai lotti già interessati da edificazione, nonché al campo sportivo di via Roma.

2. I parametri e gli indici di cui alla colonna B sono riferiti ai lotti prevalentemente ineditati, considerando in tal senso che l'applicazione virtuale di un IF pari a 1,20 deve comportare che almeno il 40% del lotto sia libero da edificazione. L'indice di 0,60 mc/mq si applica alla SF al netto di quella pertinenziale agli edifici esistenti, calcolata in applicazione di un IF pari a 1,20 mc/mq.

3. Gli ambiti di cui al presente articolo vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

4. E' ammesso il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.



Comune di Lonato del Garda
(Provincia di Brescia)

VARIANTE AL SENSO DELL'ART.9.14 ED ART. 10.6 LR 12/05 E S.M. E.L. - 2023
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

31.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari

1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo.

2. Ambito 1 (località: Bettola)

Volume massimo: 1.000 mc
H massima: ex punto 31.2
Destinazione: pubblici esercizi
Modalità attuativa: PdCc
Standard indotto: 200% SL
Standard di qualità: /

3. Ambito 2 (località: Lonato centro)

Volume massimo: 500 mc
H massima: ex punto 31.2
Destinazione: residenziale
Modalità attuativa: PdCc
Standard indotto: 30 mq/abitante
Standard di qualità: /

4. Ambito 4 (località: Esenta)

IF: 0,50 mc/mq
H massima: 8,00 m
Destinazione: residenziale
Modalità attuativa: PdCc
Standard indotto: 30 mq/abitante
Standard di qualità: /

5. Ambito 5 (località: Esenta)

Volume massimo: ex punto 31.2
H massima: ex punto 31.2
Destinazione: residenziale
Modalità attuativa: PdCc
Standard indotto: 30 mq/abitante
Standard di qualità: /

Altre norme: l'attuazione delle previsioni insediative è vincolata alla cessione all'Amministrazione comunale di aree per una fascia, in lato est alla proprietà, avente larghezza di 10,00 m. Tale cessione sarà scomputabile dagli obblighi/contributi ordinari in attuazione di titolo abilitativo.



Comune di Lonato del Garda
(Provincia di Brescia)

VARIANTE AI SENSI DELL'ART.9-14 ED ART. 10.6 LR 12/05 E S.M.E.L.-2023
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

6. Ambito 6	(località: Lonato centro)
Volume massimo:	ex punto 31.2
H massima:	ex punto 31.2
Destinazione:	residenziale
Modalità attuativa:	PdCc
Standard indotto:	30 mq/abitante
Standard di qualità:	/
Altre norme:	l'attuazione delle previsioni insediative è vincolata alla realizzazione e cessione, all'interno del lotto libero, di un parcheggio di 1.200 mq da cedere all'Amministrazione comunale, comprensivo dello standard indotto.
7. Ambito 7	(località: Cominello)
Volume massimo:	1.620 mc
H massima:	ex punto 31.2
Destinazione:	residenziale
Modalità attuativa:	PdCc
Standard indotto:	30 mq/abitante
Standard di qualità:	/
8. Ambito 8	(località: via De Amicis)
Volume massimo:	5.000 mc, comprese le preesistenze alla data di adozione delle presenti NTA
H massima:	ex punto 31.2
Destinazione:	residenziale
Modalità attuativa:	PdCc
Standard indotto:	30 mq/abitante
Standard di qualità:	/
Altre norme:	l'attuazione delle previsioni insediative è vincolata alla cessione all'Amministrazione comunale – quale opera urbanizzativa – dell'esistente via De Amicis, ivi compresi i manufatti realizzati.

9. Per il Piano di Recupero convenzionato sito a Castel Venzago, individuato nelle tavole grafiche di piano come **"PR conv. Fornasetta"** - numero 2, valgono le disposizioni di cui alla convenzione del 21 Aprile 2009 e successiva proroga del 14/09/2007.



Comune di Lonato del Garda
(Provincia di Brescia)

VARIANTE AI SENSI DELL'ART.9.14 ED ART. 10.6 LR 12/05 E S.M.E.L.-2023
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

31.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	Pk		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
													a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
													mq/ab	% SL	% q	mq/ab	% SL	% q	% SL	% q	su	i	il
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	RdC	RdC	30	1	100	30	1	100	1	1	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condottorio	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campaggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	A	30	200 al	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	RdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA
	Uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	250 SVes	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	RdCc	1	100	100	1	100	100	1	1	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	A	30	200 SVes	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	RdCc	1	200	100	1	200	100	1	1	A	A	NA
	Distribuzione di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Ped. extra-agricola in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività di servizio	5b	A	30	200 al	PdC	PdC	PdCc	PA	PdCc	PdCc	RdCc	1	20	100	1	20	100	1	1	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con finalità alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serie fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	A	100	1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	RdCc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione (art. 10, c. 56)
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
al: per ogni singola attività
fo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

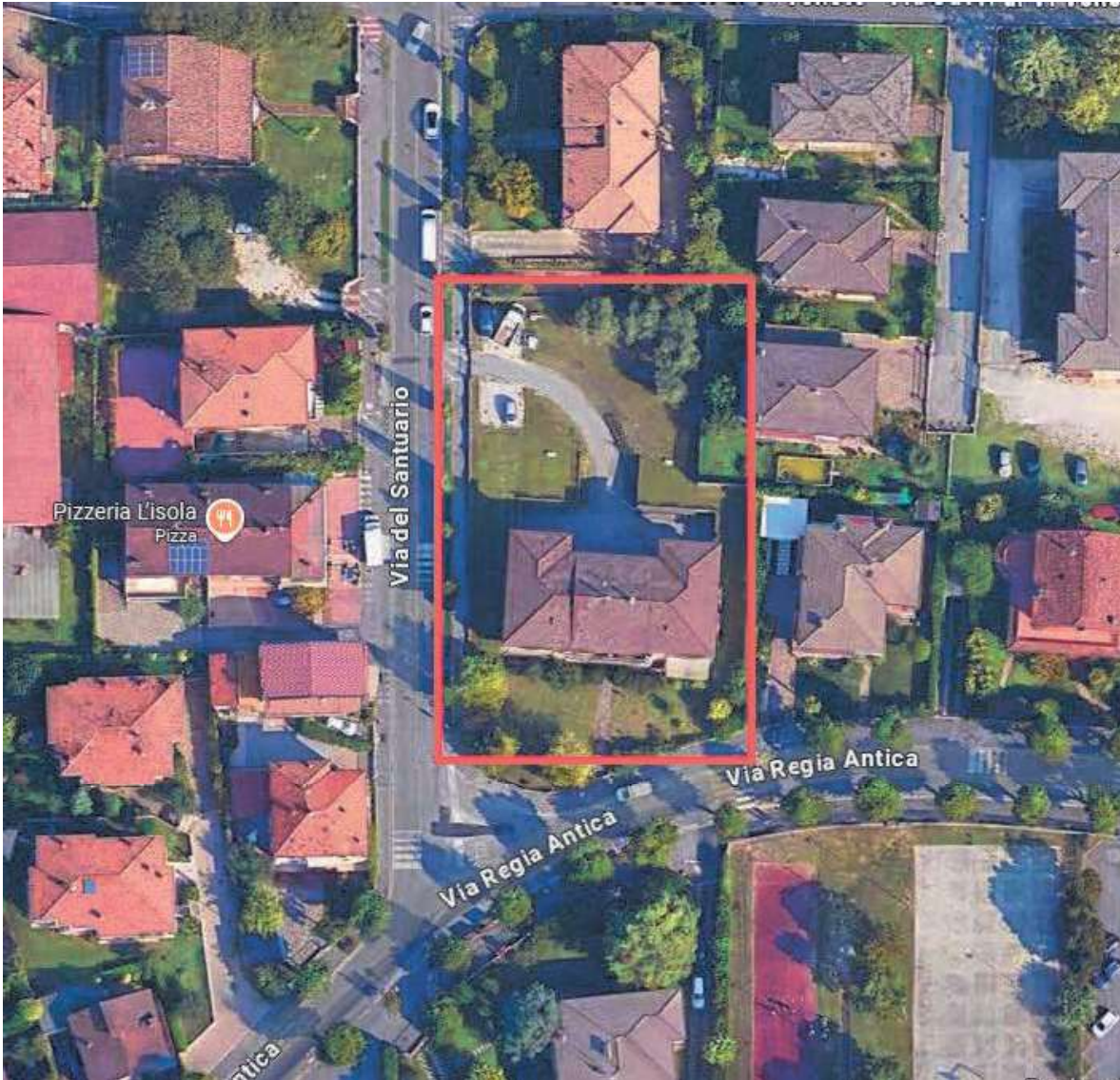
PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione - obbligatoria - dei servizi pubblici di qualità
a.u.: amodo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria



Geom. **MICHELE GASPARETTO**
S T U D I O T E C N I C O

Geometra Gasparetto Michele
Via G.Oberdani,1/A 25128 Brescia (BS) mob. 333.3488351

CONFINI:



Nord: Altro immobile
Sud: Via Regia Antica
Ovest: Via del Santuario
Est: Altri immobili



L'edificio è di un unico proprietario ed è stato costituito come condominio (ai allega codice fiscale) _
Condominio S.Martino.

Negli anni gli appartamenti sono stati locati dal proprietario e gestiti da vari amministratori

Parti comuni tra gli appartamenti

Si allega elaborato planimetrico

Vano scala – Corridoio

Giardino

Passo carraio e aree di manovra

Locali tecnici

Lavanderia/Stenditoio al piano interrato

Pertinenze:

Cantine al piano interrato e ripostigli nel sottotetto (ripostigli di difficile accesso).

Regolamento di Condominio:

Presente il regolamento condominiale con l'indicazione delle tabelle millesimali. (allegato)

Vi è all'ingresso della palazzina un regolamento condominiale "tipo" per la gestione dei locatari. (vedi relazione fotografica)

Accesso ai luoghi:

1° sopralluogo 31.07.2025 non riuscito

2° sopralluogo 05.09.2025 non completato (mancanza della documentazione per la verifica della conformità urbanistica e catastale – ricerche in corso)

3° sopralluogo 03.11.2025 verifica conformità urbanistica e catastale completa (escluso sub.5)

4° sopralluogo 14.11.2025 verifica conformità urbanistica e catastale subalterno (subalterno 5).



BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasti di edificio composto da 10 unità immobiliari con pertinenze e 10 autorimesse edificato principalmente nel 1975, le due unità immobiliari al piano terra sono state edificate tra il 1993 ed il 1995 e alcune autorimesse interrato nel 1996. La zona ed il complesso risultano dotate di tutte le consueti reti tecnologiche e di servizi (elettricità, gas, fognatura, telefonia etc.)

DESCRIZIONE LOTTI E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

L'edificio periziato è una palazzina di tre piani fuori terra ed uno interrato edificata su un lotto di circa 2000 mq situata nella zona limitrofa al centro di Lonato del Garda (BS). Tre lati dello stesso affacciano sul giardino comune tra gli appartamenti ed un lato sul cortile delle autorimesse e del terreno adiacente. L'edificio è situato a 900 mt dalla piazza Martiri della Libertà.





STRUTTURA

Il fabbricato di forma rettangolare con sporgenze e rientranze, coprente un'area di mq 310 circa, consta di n° 4 piani, di cui un piano interrato adibito a garage, centrale termica e cantine/magazzini; il piano terra, il piano primo ed il piano secondo sono adibiti ad appartamenti.

Le fondazioni perimetrali e del vano scala in parte continue in calcestruzzo armato.

Le strutture verticali perimetrali e del vano scala in calcestruzzo armato e travi superiori, la muratura di tamponamento perimetrale e del vano scala in Doppio UNI di spessore cm 25.

Le solette in laterocemento gettate in opera

Le scale ed i balconi in C.A

Il tetto è formato da muricci, tavelloni e manto di copertura in coppi con cornicioni di gronda in C.A.

ESTERNO

Il complesso residenziale composto da 10 unità immobiliari si presenta nelle condizioni originarie e necessiterebbe di alcune opere di manutenzione ordinaria generale delle parti comuni.

- 1) La facciata condominiale affacciata a nord necessiterebbe di un risanamento.
- 2) Le parti comuni condominiali necessiterebbero di varie manutenzioni ordinarie (vedi fotografie allegate)
- 3) La copertura presenta alcune infiltrazioni riparate momentaneamente (vedi fotografie allegate)
- 4) Il giardino comune in generale è mantenuto in ordine e pulito.

APPARTAMENTI

PIANO TERRA:

APPARTAMENTO 1: SUBALTERNO 2 _ BILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento bilocale sito al piano terra del complesso residenziale, è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro, l'accesso avviene dall'atrio d'ingresso che comunica con la camera matrimoniale ed il bagno. L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale.

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione ma necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi; il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nell'atrio d'ingresso (ultima manutenzione del 2025) e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo non sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua, umidità



o muffe. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.2)	55,20 mq	64,94 mq	1,00	64.94 mq
Cantina	6,45 mq	7.80 mq	0,20	1.56 mq
Totale Sup.				66,50 mq

APPARTAMENTO 2: SUBALTERNO 17_BILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento bilocale sito al piano terra del complesso residenziale, è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro, l'accesso avviene dall'atrio d'ingresso che comunica con la camera matrimoniale ed il bagno. L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale.

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione ma necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi; il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nell'atrio d'ingresso e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo non sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua, umidità o muffe. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.



AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.17)	55,20 mq	64,94 mq	1,00	64,94 mq
Cantina	10,27 mq	13,23 mq	0,20	2,64 mq
Totale Sup.				67,58 mq

APPARTAMENTO 3: SUBALTERNO 18_BILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento bilocale sito al piano terra del complesso residenziale, è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro, tramite il disimpegno si accede alla camera matrimoniale, al bagno ed al ripostiglio; dalla camera matrimoniale si accede al balcone affacciato a nord (zona carraio). L'accesso all'appartamento avviene dall'esterno.

L'immobile è stato edificato nei primi anni 90 e si trova in buone condizioni manutentive.

Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti alcuni sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione e altri a doppio vetro rivisti negli anni, tutte le aperture sono protette da inferriate. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo non sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua, umidità o muffe. A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.18)	65,06 mq	76,05 mq	1	76,05 mq
Balcone	7,85 mq	8,69 mq	0,30	2,61 mq
Cantina	6,40 mq	8,24 mq	0,20	1,65 mq
Totale Sup.				80,31 mq



APPARTAMENTO 4: SUBALTERNO 19_BILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento bilocale sito al piano terra del complesso residenziale, è costituito dalla zona giorno con soggiorno e cucina comunicanti tra loro, tramite il disimpegno si accede alla camera matrimoniale, al bagno ed al ripostiglio; dalla camera matrimoniale si accede al balcone affacciato a nord. L'accesso all'appartamento avviene dall'esterno.

L'immobile è stato edificato nei primi anni 90 e si trova in buone condizioni manutentive.

Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti alcuni sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione e altri a doppio vetro rivisti negli anni, tutte le aperture sono protette da inferriate. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo sono presenti alcune problematiche di infiltrazione d'acqua, umidità o muffe (zona camera matrimoniale). A servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrato collegata dal vano scale comune interno.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.19)	66,25 mq	77,88 mq	1	77.88 mq
Balcone	7,85 mq	8,69 mq	0,30	2,61 mq
Cantina	6,53 mq	7,80 mq	0,20	1,56 mq
Totale Sup.				82,05 mq

PIANO PRIMO:

APPARTAMENTO 5: SUBALTERNO 3 _ TRILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento trilocale sito al piano primo del complesso residenziale, l'ingresso avviene dal vano scala comune e tramite il corridoio d'ingresso si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da due camere matrimoniali e



due bagni. Il soggiorno affaccia sul balcone esclusivo esposto a sud mentre la camera matrimoniale affaccia sul balcone esclusivo esposto a nord.

L'appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione ma necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi. Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti alcuni sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione e altri a doppio vetro rivisti negli anni. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo non sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua, umidità o muffe. Al servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.3)	97,10 mq	111,52 mq	1	111,52 mq
Balconi	14,82 mq	14,82 mq	0.30	4,46 mq
Cantina	16,66 mq	19,08 mq	0,20	3,82 mq
Ripostiglio	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq
Totale Sup.				121,00 mq

APPARTAMENTO 6: SUBALTERNO 4 _ BILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento bilocale sito al piano primo del complesso residenziale, l'ingresso avviene dal vano scala comune e tramite il corridoio d'ingresso si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da una camera matrimoniale ed il bagno. Tutte le stanze affacciano sul balcone esclusivo esposto a sud.

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione ma necessiterebbe di alcuni interventi



manutentivi. Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo è presente un problema di infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno; non sono presenti problematiche di muffe ed umidità. Al servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.4)	70,93 mq	80,33 mq	1	80,33 mq
Balcone	13,24 mq	13,24 mq	0,30	3,97 mq
Cantina	2,96 mq	3,15 mq	0,20	0,63 mq
Ripostiglio	7,85 mq	7,85 mq	0,20	1,57 mq
Totale Sup.				86,50 mq

APPARTAMENTO 7: SUBALTERNO 5 _ TRILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento quadrilocale sito al piano primo del complesso residenziale, l'ingresso avviene dal vano scala comune e tramite il corridoio d'ingresso si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da tre camere matrimoniali e due bagni. Il soggiorno affaccia sul balcone esclusivo esposto a sud mentre la camera matrimoniale affaccia sul balcone esclusivo esposto a nord.

L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di manutenzione ma necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi. Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I



serramenti alcuni sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione e altri a doppio vetro rivisti negli anni. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo non sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua, umidità o muffe. Al servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.5)	97,10 mq	111,52 mq	1	111,52 mq
Balconi	14,82 mq	14,82 mq	0,30	4,45 mq
Cantina	6,49 mq	7,65 mq	0,20	1,53 mq
Ripostiglio	5,80 mq	5,80 mq	0,20	1,16 mq
Totale Sup.				118,66 mq

PIANO SECONDO:

APPARTAMENTO 8: SUBALTERNO 6 _ TRILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento trilocale sito al piano secondo del complesso residenziale, l'ingresso avviene dal vano scala comune e tramite il corridoio d'ingresso si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da due camere matrimoniali e due bagni. Il soggiorno affaccia sul balcone esclusivo esposto a nord mentre la camera matrimoniale affaccia sul balcone esclusivo esposto a sud

L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e necessiterebbe di alcuni interventi manutentivi. Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti alcuni sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione e altri a doppio vetro rivisti



negli anni. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto dovute alla scarsa manutenzione della copertura condominiale. Al servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.6)	97,10 mq	111,52 mq	1	111,52 mq
Balconi	14,82 mq	14,82 mq	0,30	4,45 mq
Cantina	2,70	3,54 mq	0,20	0,70 mq
Ripostiglio	5,53 mq	5,53 mq	0,20	1,11 mq
Totale Sup.				117,78 mq

APPARTAMENTO 9: SUBALTERNO 7 _ BILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento bilocale sito al piano secondo del complesso residenziale, l'ingresso avviene dal vano scala comune e tramite il corridoio d'ingresso si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da una camera matrimoniale ed il bagno. Tutte le stanze affacciano sul balcone esclusivo esposto a sud.

L'appartamento si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e necessiterebbe comunque di alcuni interventi manutentivi. Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti alcuni sono in legno vetro singolo originali dell'anno di costruzione e altri a doppio vetro rivisti negli anni. Il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto dovute alla scarsa manutenzione della copertura condominiale ed inoltre sono presenti



problematiche di muffa ed umidità negli angoli dei soffitti. Al servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.7)	70,93 mq	80,33 mq	1	80,33 mq
Balcone	13,24 mq	13,24 mq	0,30	3,97 mq
Cantina	2,64 mq	3,13 mq	0,20	0,63 mq
Ripostiglio	7.48 mq	7.48 mq	0,20	1.49 mq
Totale Sup.				86.42 mq

APPARTAMENTO 10: SUBALTERNO 8 _ TRILOCALE

Il bene oggetto di stima è un appartamento trilocale sito al piano secondo del complesso residenziale, l'ingresso avviene dal vano scala comune e tramite il corridoio d'ingresso si accede alla zona giorno composta dalla cucina separata dalla sala da pranzo, la zona notte è composta da due camere matrimoniali e due bagni, sia la camera che il soggiorno affacciano su balconi esclusivi.

L'appartamento si trova in discrete condizioni di manutenzione ma necessiterebbe comunque di alcuni interventi manutentivi. Il riscaldamento è prodotto dalla caldaia posizionata nella zona cucina e l'emissione del calore avviene tramite i termosifoni posizionati sulle pareti esterne, non è presente l'impianto di climatizzazione. I serramenti sono in PVC recenti ed il pavimento dell'appartamento è in ceramica. Gli impianti tecnologici non sono mai stati manutentati. Al momento del sopralluogo sono presenti problematiche di infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto dovute alla scarsa manutenzione della copertura condominiale. Al servizio dell'appartamento troviamo la cantina al piano interrata collegata dal vano scale comune interno ed un ripostiglio nel sottotetto.



La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.8)	97,10 mq	111,52 mq	1	111,52 mq
Balconi	14,82 mq	14,82 mq	0,30	4,45 mq
Cantina	6,46 mq	7,65 mq	0,20	1,53 mq
Ripostiglio	5,64 mq	5,64 mq	0,20	1,13 mq
Totale Sup.				118,63 mq

PIANO INTERRATO

AUTORIMESSE SINGOLE

AUTORIMESSA 1: SUBALTERNO 9

Autorimessa singola con zona deposito separata. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.9)	18,60 mq	22,56 mq	0,50	11,28 mq
Totale Sup.				11,28 mq



AUTORIMESSA 2: SUBALTERNO 10

Autorimessa singola con zona deposito separata. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.10)	20,43 mq	23,58 mq	0,50	11,79 mq
Totale Sup.				11,79 mq

AUTORIMESSA 3: SUBALTERNO 11

Autorimessa singola con zona deposito separata. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.11)	21,19 mq	24,04 mq	0,50	12,02 mq
Totale Sup.				12,02 mq

AUTORIMESSA 4: SUBALTERNO 12

Autorimessa singola con zona deposito separata. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.



La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.12)	21,19 mq	24,04 mq	0,50	12,02 mq
Totale Sup.				12,02 mq

AUTORIMESSA 5: SUBALTERNO 13

Autorimessa singola con zona deposito separata. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.13)	20,43 mq	23,58 mq	0,50	11,79 mq
Totale Sup.				11,79 mq

AUTORIMESSA 6: SUBALTERNO 14

Autorimessa singola con zona deposito separata. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).



I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.14)	18,60 mq	22,56 mq	0,50	11,28 mq
Totale Sup.				11,28 mq

AUTORIMESSA 7: SUBALTERNO 501

Autorimessa singola. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.501)	21,00 mq	23,80 mq	0,50	11,90 mq
Totale Sup.				11,90 mq

AUTORIMESSA 8: SUBALTERNO 502

Autorimessa singola. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.



AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.502)	21,00 mq	23,80 mq	0,50	11,90 mq
Totale Sup.				11,90 mq

AUTORIMESSA 9: SUBALTERNO 503

Autorimessa singola. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.503)	21,00 mq	23,80 mq	0,50	11,90 mq
Totale Sup.				11,90 mq

AUTORIMESSA 10: SUBALTERNO 504

Autorimessa singola. Impianto elettrico esistente datato anni costruzione.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
App.1 (sub.504)	21,00 mq	23,80 mq	0,50	11,90 mq
Totale Sup.				11,90 mq



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché delle loro risposdenze ai dati registrati immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art .19 D.L. 31 maggio 2010,n.78, conv. In L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita:

Presente agli atti presso l'archivio del comune di Lonato del Garda (BS) le seguenti pratiche edilizie:

Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito.

Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato.

Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18

Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19

Concessione edilizia 363/96 del 21.11.96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub.501-502-503-504)

SUBALTERNO 2

Conformità urbanistica: NO

Conformità catastale: NO

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

SUBALTERNO 17

Conformità urbanistica: NO



Conformità catastale: NO

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

SUBALTERNO 18

Conformità urbanistica: NO (Immobile privo di abitabilità)

Conformità catastale: SI

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

SUBALTERNO 19

Conformità urbanistica: NO (Immobile privo di abitabilità)

Conformità catastale: SI

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

SUBALTERNO 3

Conformità urbanistica: NO

Conformità catastale: NO

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

SUBALTERNO 4

Conformità urbanistica: NO

Conformità catastale: NO

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

SUBALTERNO 8

Conformità urbanistica: NO

Conformità catastale: NO

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

SUBALTERNO 7

Conformità urbanistica: NO

Conformità catastale: NO

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere



SUBALTERNO 6

Conformità urbanistica: NO

Conformità catastale: NO

Si rimanda al capitolo regolarità urbanistica ed edilizia per i costi da sostenere

STATO DI POSSESSO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

Verifichi se risultano presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Determini il valore del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.

337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con il titolo in ordine al quale valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove nominato o diversamente al giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

STATO DEGLI IMMOBILI:

- Appartamento 1: Subalterno 2:

Occupato – Contratto di locazione assente/scaduto

- Appartamento 2: Subalterno 17

Occupato – Contratto di locazione assente/scaduto

- Appartamento 3: Subalterno 18

Libero

- Appartamento 4: Subalterno 19

Libero

- Appartamento 5: Subalterno 3

Libero

- Appartamento 6: Subalterno 4

Libero



- Appartamento 7: Subalterno 5

Occupato – Contratto di locazione assente/scaduto

-Appartamento 8: Subalterno 6

Libero

- Appartamento 9: Subalterno 7

Occupato - Contratto di locazione assente/scaduto

- Appartamento 10: Subalterno 8

Occupato - Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 1: Subalterno 9

Occupato – Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 2: Subalterno 10

Occupato - Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 3: Subalterno 11

Occupato - Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 4: Subalterno 12

Occupato – Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 5: Subalterno 13

Libero

- Autorimessa 6: Subalterno 14

Occupato - Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 7: Subalterno 501

Occupato - Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 8: Subalterno 502

Occupato – Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 9: Subalterno 503

Occupato – Contratto di locazione assente/scaduto

- Autorimessa 10: Subalterno 504

Occupato - Contratto di locazione assente/scaduto

L'Agenzia delle Entrate a seguito della richiesta del sottoscritto, segnala che sull'anagrafe Tributaria i contratti di locazione risultano regolarmente registrati ma non più in essere. Gli atti in questione sono stati registrati dal locatore in forma telematica, di conseguenza non è possibile per l'Agenzia delle Entrate fornire



copia cartacea.

Elenco dei contratti di locazione registrati non più in essere:

1. SUBALTERNO 4 E SUBALTERNO 504

Contratto n.4237 stipulato il 01.08.2019 con scadenza il 31.08.2023

Stato di possesso: LIBERO

2. SUBALTERNO 17 E SUBALTERNO 502

Contratto n.4236 stipulato il 01.09.2019 con scadenza il 31.08.2020

Stato di possesso: OCCUPATO

3. SUBALTERNO 2 E SUBALTERNO 9

Contratto n.4234 stipulato il 01.09.2019 con scadenza il 31.08.2020

Stato di possesso: OCCUPATO

4. SUBALTERNO 7 E SUBALTERNO 12

Contratto n.6168 stipulato il 01.01.2019 con scadenza il 31.12.2019

Stato di possesso: OCCUPATO

5. SUBALTERNO 8 E SUBALTERNO 503

Contratto n.2971 stipulato il 01.09.2017 con scadenza il 31.08.2018

Stato di possesso: OCCUPATO

6. SUBALTERNO 6 E SUBALTERNO 9

Contratto n.949 stipulato il 13.02.2015 con scadenza il 14.03.2019 – risolto il 30.11.2018

Stato di possesso: LIBERO

7. SUBALTERNO 3 E SUBALTERNO 13

Contratto n.4650 stipulato il 01.11.2014 con scadenza il 31.10.2018

Stato di possesso: LIBERO

CALCOLO LOCAZIONI APPARTAMENTI E AUTORIMESSE OCCUPATI AD OGGI.

	Sup. commerciale	Canone/mq	Canone/mese	Canone/anno
App. sub 17 + Aut. 502	79,48 mq	5,00 €/mq	397,40 €	4.768,80 €
App. sub 2 + Aut. sub 9	77,78 mq	5,00 €/mq	388,90 €	4.666,80 €
App. sub 7 + Aut. Sub 12	98,44 mq	5,00 €/mq	492,20 €	5.906,40 €
App. sub 8 + Aut. Sub 503	130,53 mq	5,00 €/mq	652,65 €	7.831,80 €



La formazione dei lotti non prende in considerazione lo stato attuale in quanto non ci sono contratti di locazione regolari.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:

esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità

NESSUNO

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura

NESSUNO

Domande giudiziali e giudizi in corso

NESSUNO

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

NESSUNO

Sequestri penali ed amministrativi

NESSUNO

Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

NESSUNO

Regolamento condominiale

NON PRESENTE

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive

SI ALLEGA DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: pari a circa 8.200,00 € (allego preventivo)



Esistenza di eventuali spese condominiali insolute: pari a circa 259,00 € (bollette energia elettrica)

Non vi sono spese straordinarie deliberate

Non vi sono cause in corso passive ed attive.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Lonato del Garda effettuato il giorno 7 Ottobre 2025 sono state visionate ed analizzate le seguenti pratiche presenti:

- _ Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75
- _ Certificato di abitabilità del 11.11.1976 relativo a tutti i subalterni tranne 18 e 19 edificati in seguito.
- _ Concessione edilizia 162/93 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nel piano interrato.
- _ Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18
- _ Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19
- _ Concessione edilizia 363/96 del 21.11.96 relativa alla costruzione di 4 autorimesse (sub.501-502-503-504)

Il giorno 3 Novembre 2025 è stato effettuato il sopralluogo di verifica degli immobili descritti in seguito

PIANO TERRA

SUBALTERNO 2

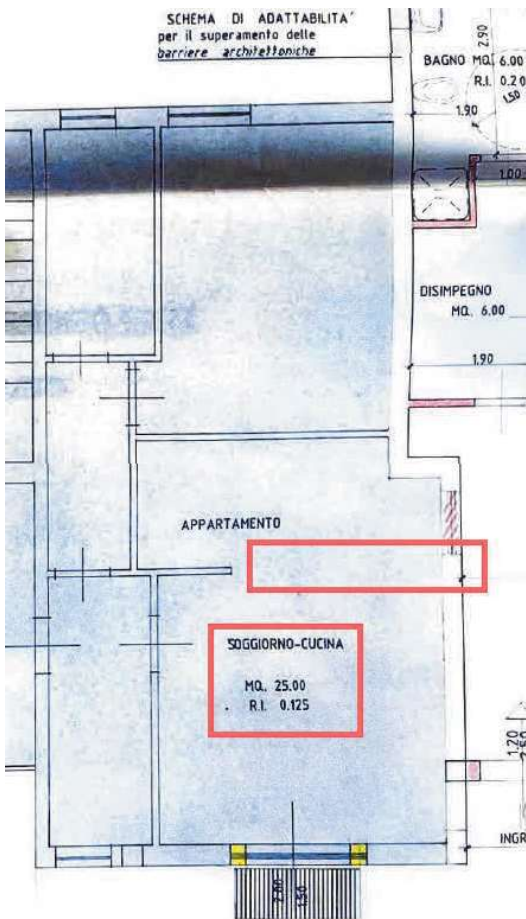
Pratica edilizia di riferimento

- _ Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75
- _ Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18

Durante le opere di costruzione del subalterno 18 sono state effettuate opere edilizie al subalterno 2 che consistono nella tamponatura dell'apertura nella zona giorno confinante con i nuovi appartamenti e l'allargo dell'apertura confinante con il giardino per il mantenimento dei rapporti aeroilluminanti.

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- disposizione ed ingombri del corridoio
- divisione ambiente soggiorno-cucina
- La superficie della zona giorno dichiarata nella concessione edilizia pari a 25,00 mq non equivale alla superficie rilevata che è pari a 24,00 mq con conseguente rispetto dei rapporti aeroilluminanti



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €

SUBALTERNO 17

Pratica edilizia di riferimento

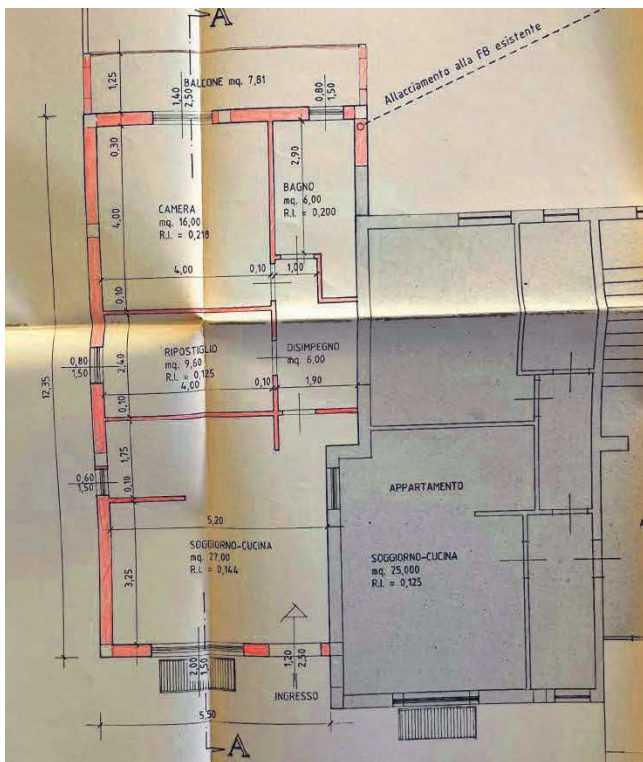
_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

_Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18

Durante le opere di costruzione del subalterno 18 sono state effettuate opere edilizie al subalterno 17 che consistono nella tamponatura dell'apertura nella zona giorno confinante con i nuovi appartamenti e l'allargamento dell'apertura confinante con il giardino per il mantenimento dei rapporti aeroilluminanti

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- disposizione ed ingombri del corridoio
- divisione ambiente soggiorno-cucina
- difformità muretto doccia (foto A)
- la tamponatura della finestra della cucina non è stata segnata nei disegni autorizzativi (foto B)
- La superficie della zona giorno dichiarata nella concessione edilizia pari a 25,00 mq non equivale alla superficie rilevata che è pari a 24,00 mq con conseguente rispetto dei rapporti aeroilluminanti.





A



B

Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

La questione della tamponatura della finestra lo ritengo un errore grafico e bisognerà semplicemente indicarlo nella sanatoria.

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €

SUBALTERNO 18

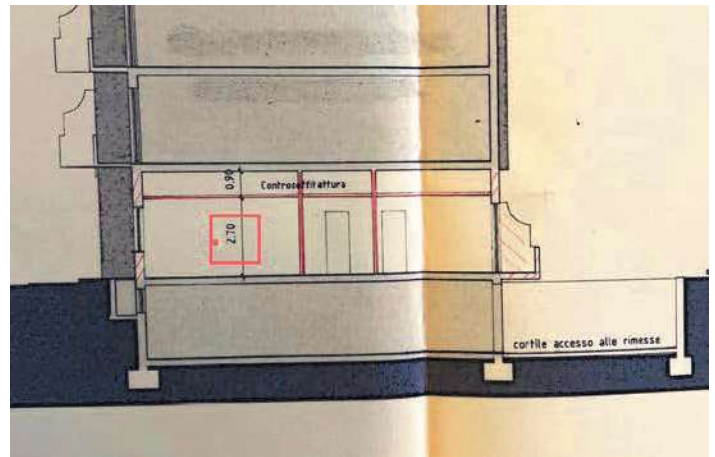
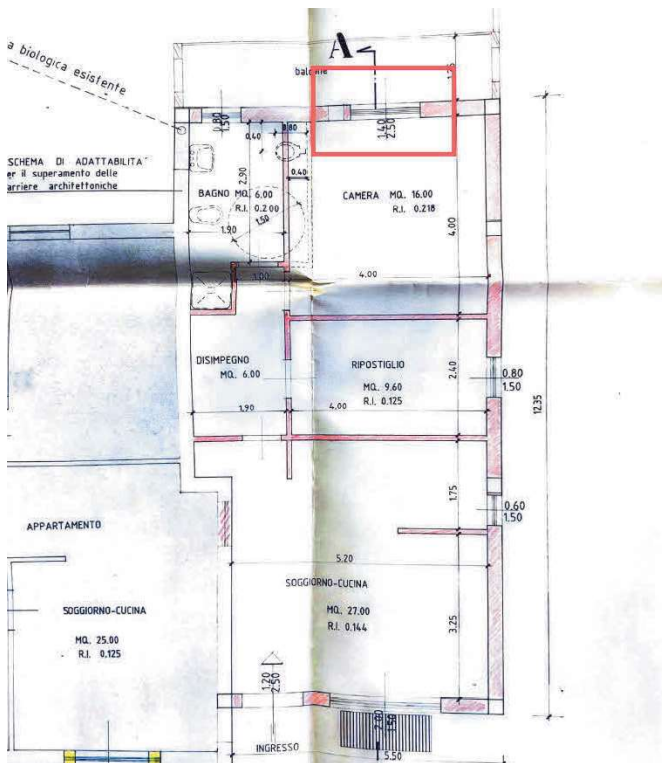
Pratica edilizia di riferimento

_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

_Concessione edilizia 1993/0010 protocollo 294/93 relativa alla costruzione del subalterno 18

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- difformità lievi sulle misurazioni interne (dovranno essere verificate le tolleranze)
- difformità altezza porta finestra, viene indicato 2,50 mt ma in realtà è di 2,40 mt.
- altezza interna indicata urbanisticamente è di 2,70 mt ma in realtà è di 2,88 mt



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

L'immobile è privo di abitabilità

Per provvedere all'ottenimento ed il rilascio dell'agibilità/abitabilità dell'immobile bisognerà effettuare le seguenti verifiche ed affrontare i costi riportati in tabella:



- Non essendo presente agli atti la conformità degli impianti bisognerà ottenere una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico (dichiarazione di rispondenza), si stima un importo per la messa a norma degli impianti
- Predisposizione idoneità statica dell'immobile
- Predisposizione attestato di prestazione energetica
- Verifica allacciamenti fognari e richiesta integrazione ammissione allo scarico fognario.

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
3	Adeguamento impianti (elettrico ed idraulico) per l'ottenimento della dichiarazione di rispondenza – stima costo	2.500,00 €
4	Predisposizione idoneità statica immobile	1.000,00 €
5	Predisposizione attestato di prestazione energetico	400,00 €
	Totale costi	6.400,00 €

SUBALTERNO 19

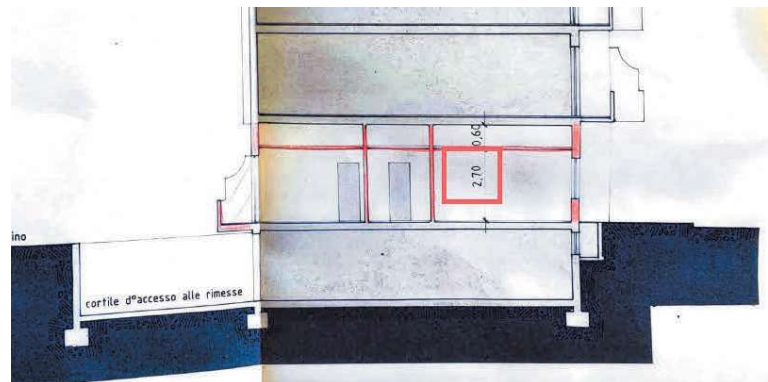
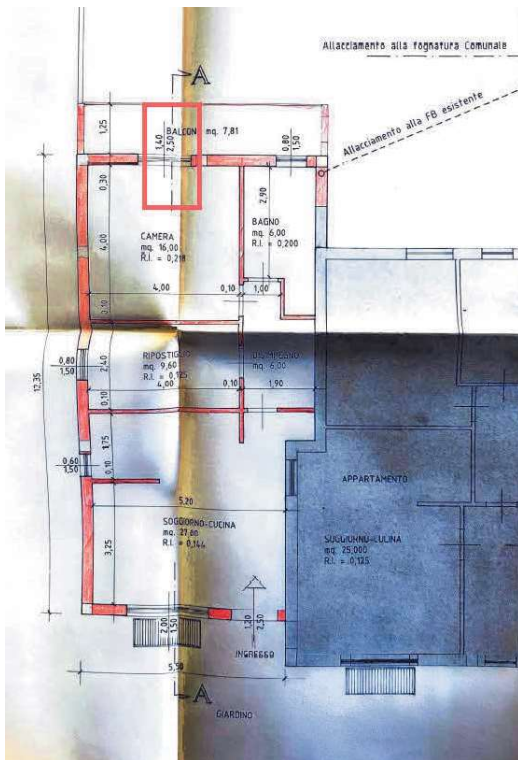
Pratica edilizia di riferimento

_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

_Concessione edilizia 1995/0339 protocollo 10957/95 relativa alla costruzione del subalterno 19

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- difformità lievi sulle misurazioni interne (dovranno essere verificate le tolleranze)
- difformità altezza porta finestra, viene indicato 2,50 mt ma in realtà è di 2,40 mt.
- altezza interna indicata urbanisticamente è di 2,70 mt ma in realtà è di 2,88 mt



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

L'immobile è privo di abitabilità

Per provvedere all'ottenimento ed il rilascio dell'agibilità/abitabilità dell'immobile bisognerà effettuare le seguenti verifiche ed affrontare i costi riportati in tabella:

- Non essendo presente agli atti la conformità degli impianti bisognerà ottenere una nuova dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico (dichiarazione di rispondenza), si stima un importo per la messa a norma degli impianti
- Predisposizione idoneità statica dell'immobile
- Predisposizione attestato di prestazione energetica
- Verifica allacciamenti fognari e richiesta integrazione ammissione allo scarico fognario.

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
3	Adeguamento impianti (elettrico ed idraulico) per l'ottenimento della dichiarazione di rispondenza – stima costo	2.500,00 €



4	Predisposizione idoneità statica immobile	1.000,00 €
5	Predisposizione attestato di prestazione energetico	400,00 €
	Totale costi	6.400,00 €

PIANO PRIMO

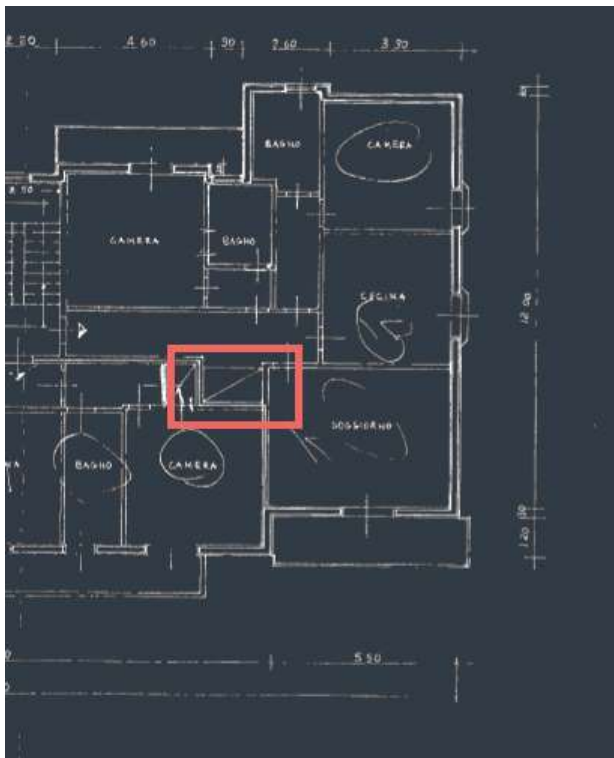
SUBALTERNO 3

Pratica edilizia di riferimento

_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- difformità lievi nel corridoio nella zona della nicchia.



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
---	---	------------



2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €

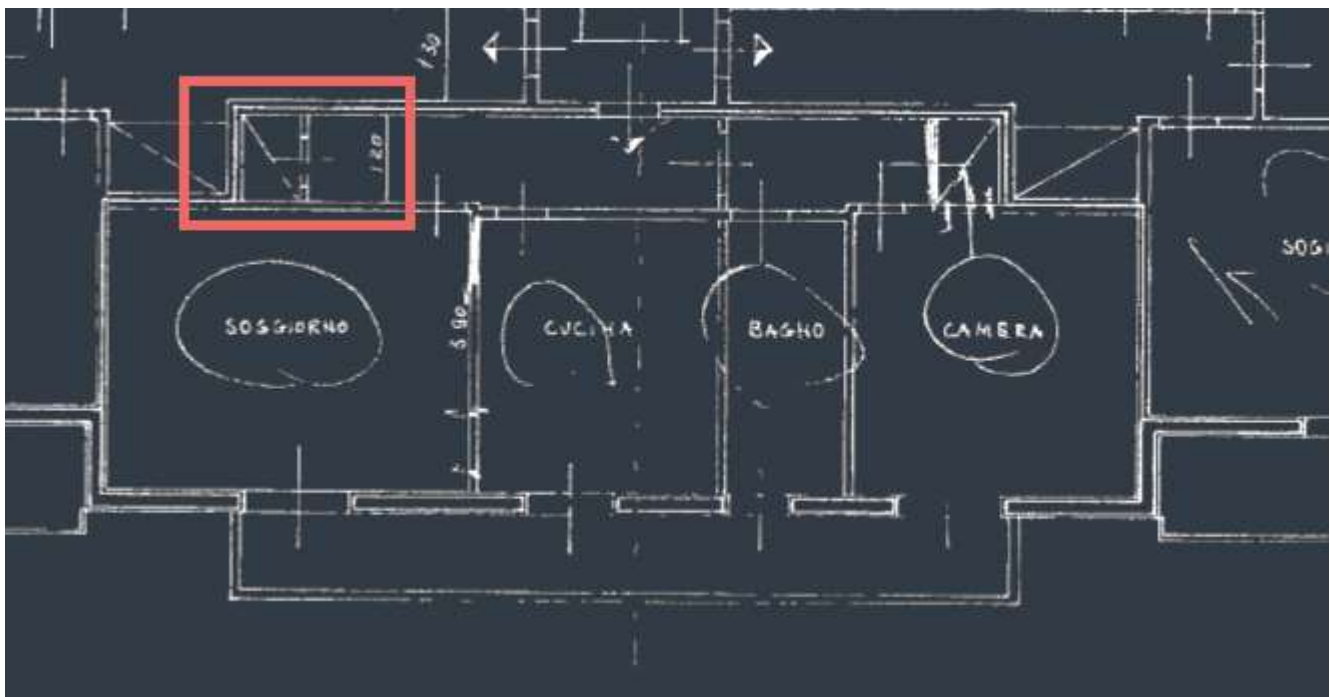
SUBALTERNO 4

Pratica edilizia di riferimento

__Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- dimensione ripostiglio
- difformità catastale nel soggiorno e nell'indicazione dell'altezza interna.



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €



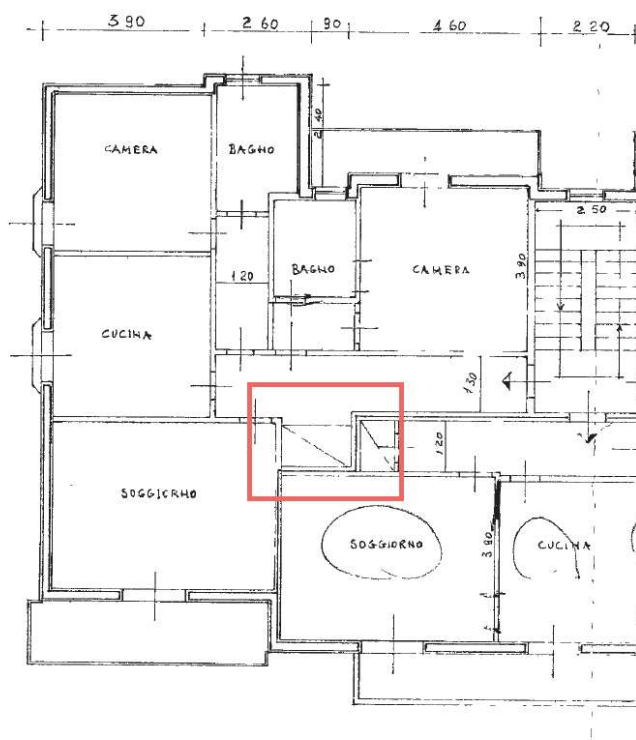
SUBALTERNO 5

Pratica edilizia di riferimento

_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- difformità lievi nel corridoio nella zona della nicchia.



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €



PIANO SECONDO

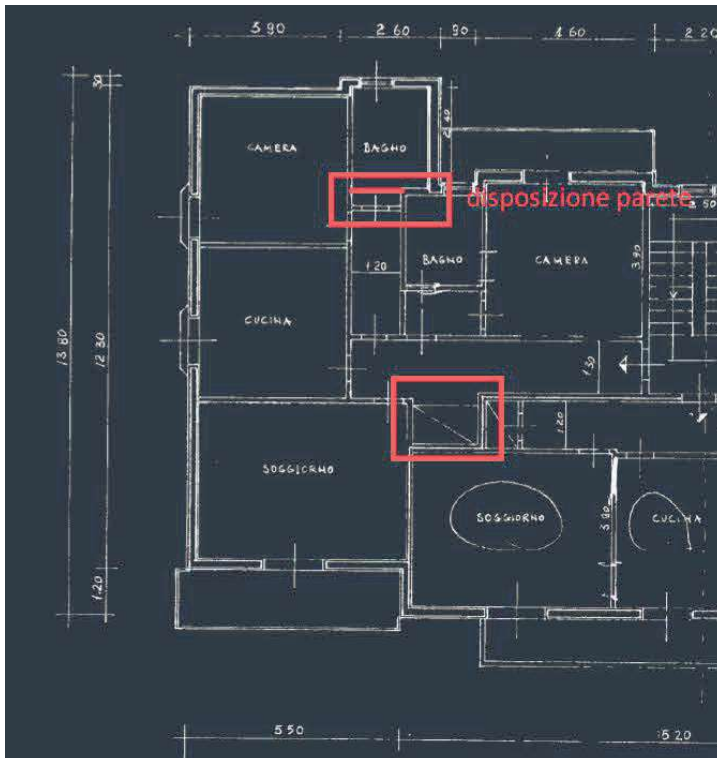
SUBALTERNO 8

Pratica edilizia di riferimento

— Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- difformità lievi nel corridoio nella zona della nicchia.
- difformità interne
- altezza interna corridoio 2,34 mt



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €

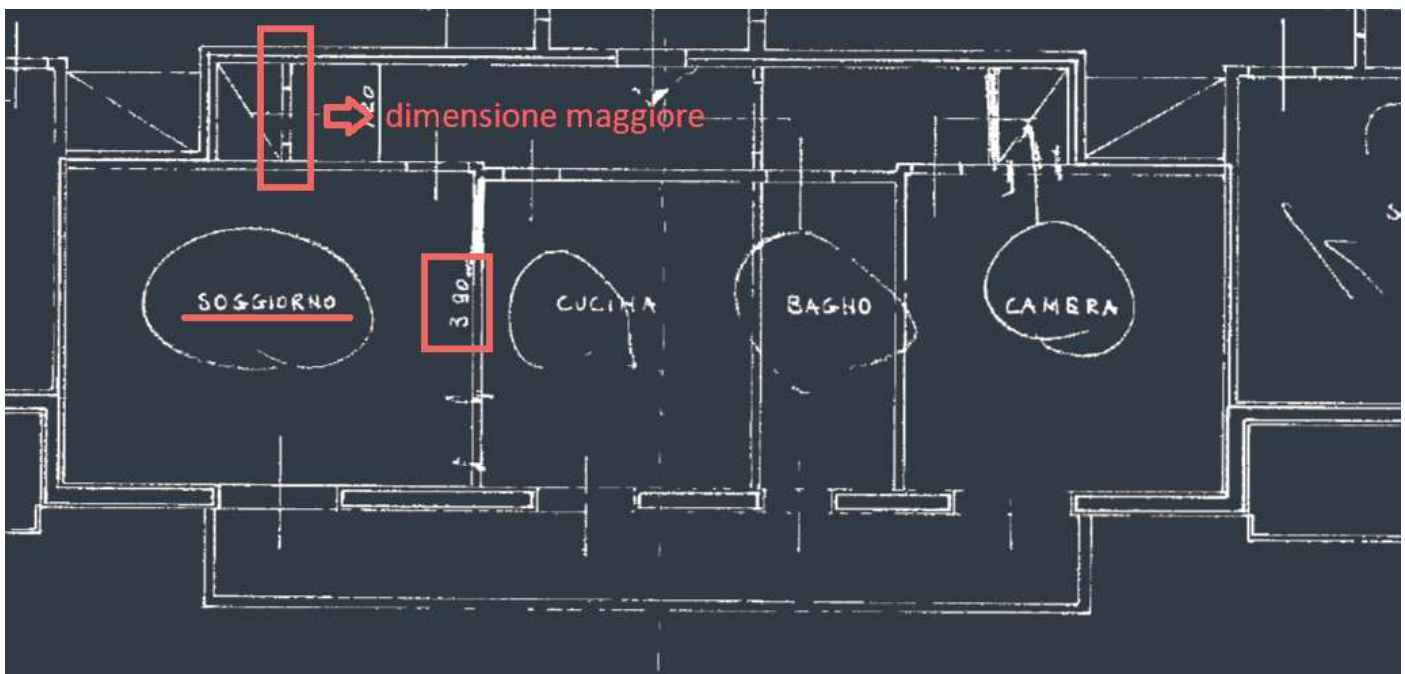
SUBALTERNO 7

Pratica edilizia di riferimento

_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- lievi difformità interne
- dimensione soggiorno differenza di 10 cm
- dimensione ripostiglio di 1,65 mt.



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €



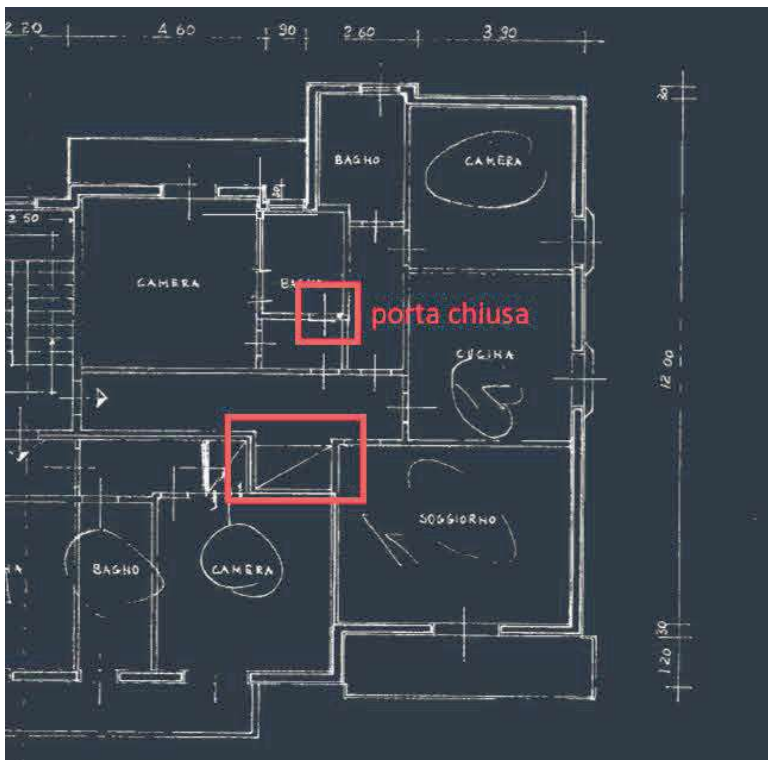
SUBALTERNO 6

Pratica edilizia di riferimento

_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- difformità lievi nel corridoio nella zona della nicchia.
- lievi difformità interne



Le difformità interne riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	2.000,00 €
2	Aggiornamento catastale	500,00 €
	Costo totale	2.500,00 €



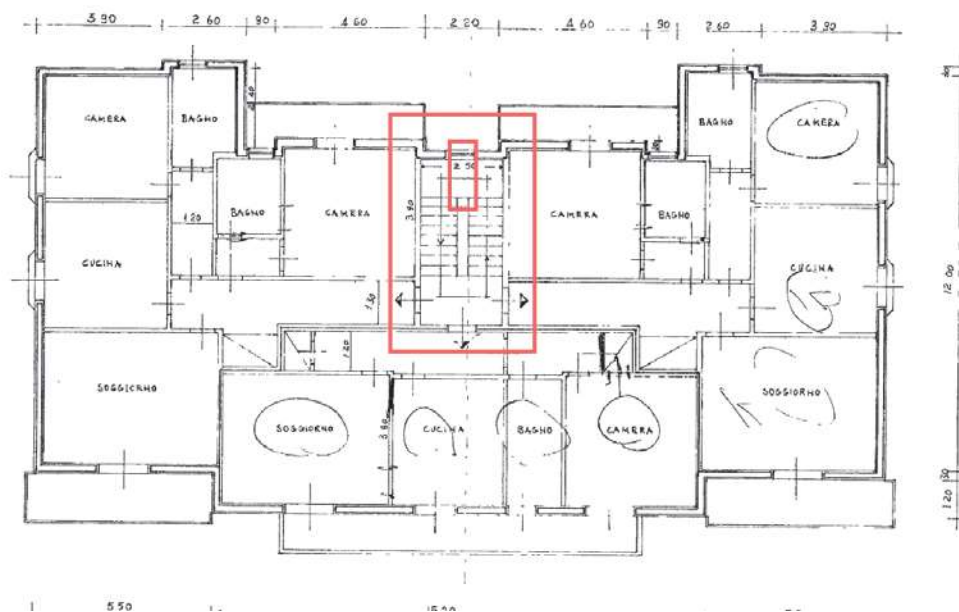
PARTI COMUNI

Pratica edilizia di riferimento

_Licenza di costruire PE 2860 – protocollo 2545 del 19.05.75

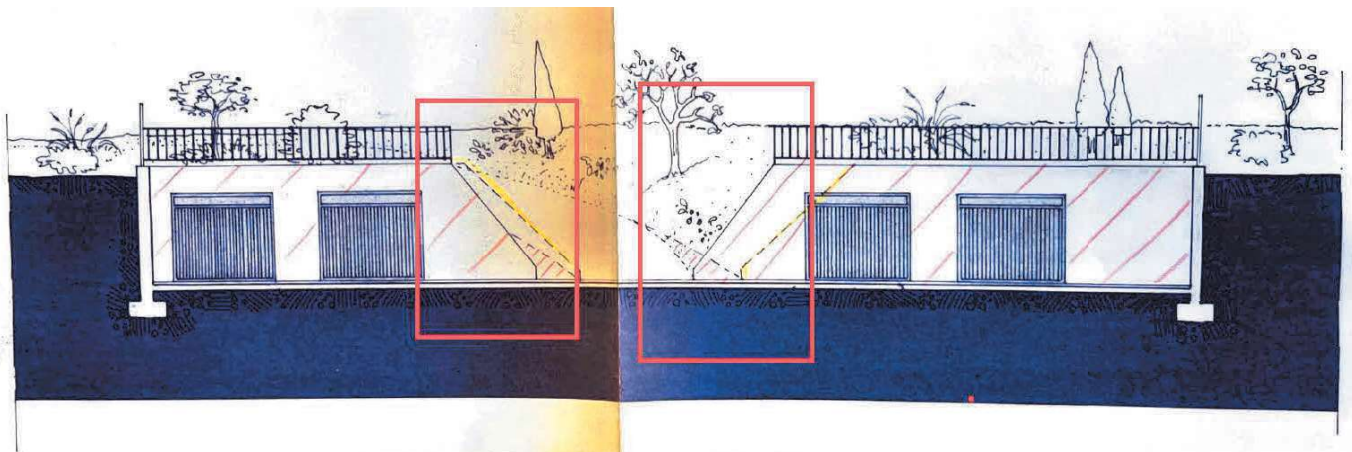
Durante il sopralluogo vengono constatate le seguenti difformità:

- Difformità nel vano scala con la presenza di 2 gradini nel pianerottolo centrale.





- Difformità nel piano interrato zona passo carraio, viene indicato nei disegni la presenza del muro di contenimento che non è stato realizzato.

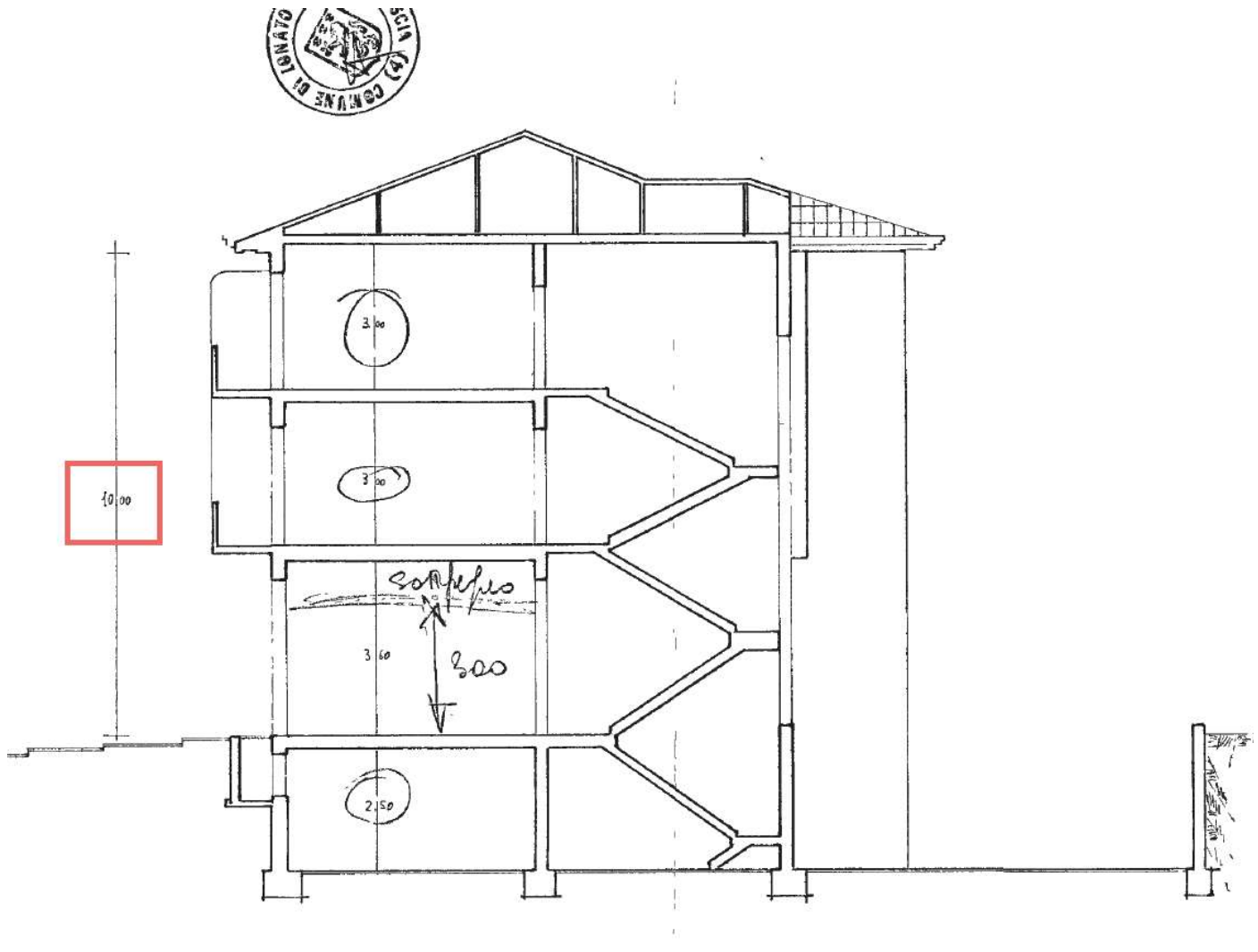


PROSPETTO SUD





- Difformità nelle misurazioni esterne del condominio, l'altezza realizzata è maggiore di 20 cm rispetto all'altezza autorizzata. (tolleranza costruttiva contenuta nel 2%).



- Piccole difformità nelle parti comuni al piano interrato.

Le difformità riscontrate risultano sanabili predisponendo una pratica edilizia in sanatoria

Identificazione costi sanatoria

1	Predisposizione pratica edilizia in sanatoria completa degli allegati necessari	3.000,00 €
	Costo totale	3.000,00 €

Importo da dividere tra tutti gli appartamenti.

Non risultano difformità urbanistiche nelle autorimesse.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Si procede alla formazione dei lotti, n° 10 lotti comprensivi di appartamento ed autorimessa.

LOTTO 1	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 1 – subalterno 2	66,50 mq
AUORIMESSA 1 – subalterno 9	11,28 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	77,78 mq

LOTTO 2	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 2 – subalterno 17	67,58 mq
AUORIMESSA 2 – subalterno 10	11,79 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	79,37 mq

LOTTO 3	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 3 – subalterno 18	80,31 mq
AUORIMESSA 3 – subalterno 11	12,02 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	92,33 mq

LOTTO 4	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 4 – subalterno 19	82,05 mq
AUORIMESSA 4 – subalterno 12	12,02 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	94,07 mq

LOTTO 5	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 5 – subalterno 3	121,00 mq
AUORIMESSA 5 – subalterno 13	11,79 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	132,79 mq



LOTTO 6	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 6 – subalterno 4	86,50 mq
AUORIMESSA 6 – subalterno 14	11,28 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	97,78 mq

LOTTO 7	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 7 – subalterno 5	118,66 mq
AUORIMESSA 7 – subalterno 501	11,90 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	130,56

LOTTO 8	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 8 – subalterno 6	117,78 mq
AUORIMESSA 8 – subalterno 502	11,90 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	129,68 mq

LOTTO 9	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 9 – subalterno 7	86,42 mq
AUORIMESSA 9 – subalterno 503	11,90 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	98,32 mq

LOTTO 10	SUP. COMMERCIALE
APPARTAMENTO 10 – subalterno 8	118,63 mq
AUORIMESSA 10 – subalterno 504	11,90 mq
SUP.COMMERCIALE TOTALE	130,53 mq

La dimensione del lotto (particella 168 + particella 230) ha portato a ragionare anche la formazione di un unico lotto, ma valutando attentamente la situazione di mercato immobiliare e la richiesta di immobili si è proceduto alla formazione di n°10 lotti di vendita.



VALORE DEL BENE E COSTI

Ho recuperato i dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi caratteristiche simili a quelle in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Tale fase di indagine ha consentito la determinazione di una scala di valori, minimo/massimo, sulla base dei quali è stato assunto un valore medio di zona. Hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento le pubblicazioni di settore.

Il valore è valutato in funzione dell'ubicazione, del grado di finitura, della superficie complessiva, dello stato di conservazione, dell'esistenza di pertinenze come le cantine al piano interrato ed i ripostigli nel sottotetto.

Ciò premesso si ritiene di valutare l'immobile ad uso abitazione compreso dell'autorimessa con un "valore unitario" che varia dai 1.300,00 €/mq ai 1.600,00 €/mq.

LOTTO	Superficie	Valore al mq	Prezzo commerciale	Decurtazione oneri sanatoria	Prezzo commerciale dedotto di oneri	Prezzo vendita forzata -5%
1	77,78 mq	1.500,00 €	116.670,00 €	- 2.800,00 €	113.870,00 €	108.176,50 €
2	79,37 mq	1.500,00 €	119.055,00 €	- 2.800,00 €	116.255,00 €	110.442,25 €
3	92,33 mq	1.600,00 €	147.728,00 €	- 6.400,00 €	141.328,00 €	134.261,60 €
4	94,07 mq	1.600,00 €	150.512,00 €	- 6.400,00 €	144.112,00 €	136.906,40 €
5	132,79 mq	1.500,00 €	199.185,00 €	- 2.800,00 €	196.385,00 €	186.565,75 €
6	97,78 mq	1.500,00 €	146.670,00 €	- 2.800,00 €	143.870,00 €	136.676,50 €
7	130,56 mq	1.500,00 €	195.840,00 €	- 2.800,00 €	193.040,00 €	183.388,00 €
8	129,68 mq	1.500,00 €	194.520,00 €	- 2.800,00 €	191.720,00 €	182.134,00 €
9	98,32 mq	1.400,00 €	137.648,00 €	- 2.800,00 €	134.848,00 €	128.105,60 €
10	130,53 mq	1.500,00 €	195.795,00 €	- 2.800,00 €	192.995,00 €	183.345,25 €



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA:

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Gasparetto Geom. Michele

Iscritto all'Ordine/Albo: dei Geometri al n°6206

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto 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.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 24.11.2025



ALLEGATI:

- Relazione fotografica
- Atto compravendita terreno
- Visura catastale immobili
- Visura storica immobili
- Estratto mappa
- Ispezione ipotecaria
- Planimetrie catastali
- Elaborati planimetrici
- Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi
- Bilancio preventivo condominio S. Martino
- Dichiarazione amministratore condominiale
- Regolamento condominiale
- Contratti di locazioni
- CDU Certificato di destinazione urbanistica