

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. 489/2024

Giudice

DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Creditore procedente

OMISSIS

Residente in Via Don Primo Mazzolari, 12/A – 46049 Volta Mantovana (MN)
C.F. OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

GIULIANO LANFREDI

Con Studio in Viale Guido Maifreni, 45 – 46043 Castiglione delle Stiviere (MN)
Tel. 0376 670612
Pec: giuliano.lanfredi@mantova.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS

Residente in Via Luigi Negrelli, 6 – 25015 Desenzano del Garda (BS)
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato

ARCH. CHIARA SAVOLDI

Con studio in Via Rocca d'Anfo, 21 - 25128 Brescia
Tel 030 3756398

E mail: chiarasavoldi@studiometroquadro.it

Pec: chiara.savoldi@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1762

Timbro e firma



Custode giudiziario

Avv. GIORGIO GUZZI

Con studio in Via Cremona, 48 - 25124 Brescia
Tel. 340 8227880

Pec: giorgio.guzzi@brescia.pecavvocati.it

Date

Nomina dell'esperto	14/10/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22/10/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione (in decreto di nomina)	03/01/2026
Data della consegna del rapporto di valutazione (richiesta di proroga accolta il 19.12.25)	03/02/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita (in decreto di nomina)	03/02/2026

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO:**

Descrizione sintetica	appartamento al quarto piano con cantina a piano terra
Ubicazione	Via Luigi Negrelli, 6 – Desenzano del Garda (Brescia), (Indirizzo erroneamente indicato in Catasto: Via Giuseppe Mazzini)
Identificativo catastale	Sez. NCT , foglio 14 , particella 235 , subalterno 25 , categoria A/2 , classe 3 , consistenza 5,5 vani, piano 4-T , rendita euro 869,20 Il tutto con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare a cui appartiene identificate catastalmente come beni comuni non censibili Sezione urbana NCT , foglio 14 , particella 235 , subalterni 32 (atrio ingresso, disimpegni, vano scala comune ai subb. 1-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-31-34-35) e 33 (corte comune ai subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-30-31-34-35).
Quota di proprietà	OMISSIS 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni
Diritto di proprietà	nuda proprietà (il diritto di usufrutto per 1/1 è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione)
Divisibilità dell'immobile	non divisibile

Più probabile valore in libero mercato della PIENA PROPRIETÀ dell'unità immobiliare LIBERA (Tabella A pag. 18)	€. 291.000,00
Più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETÀ dell'unità immobiliare LIBERA in condizioni di vendita forzata (Tabella A pag. 18)	€. 240.000,00
Più probabile valore in libero mercato della NUDA PROPRIETÀ dell'unità immobiliare LIBERA da porre a base d'asta (Tabella B pag. 18)	€. 204.000,00
Valore locativo annuo dell'unità immobiliare (Tabella C pag. 19)	€. 12.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

I beni fanno parte di un complesso residenziale e consistono in un appartamento trilocale ubicato al piano quarto con cantina esclusiva a piano terra. Le condizioni manutentive sono ottime. L'unità immobiliare è sita in Via L. Negrelli n. 6, a pochi passi dalla stazione ferroviaria e non lontano dai principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi di Desenzano del Garda. Il tessuto urbano circostante è omogeneo a destinazione prevalentemente residenziale.

Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile un'ottima commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Completezza documentazione art. 567 c.p.c. ☐ No ☒ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 30.11.2024 repertorio n. 9904/2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia (BS) in data 10.12.2024 ai nn. 55868/38808, a favore del sig. OMISSIS nato a Mantova il 17.11.1984 c.f. OMISSIS, contro la sig.ra OMISSIS nata nella Repubblica Dominicana il 10.12.1985 c.f. OMISSIS, gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1 della nuda proprietà.

N.B. il diritto di usufrutto per 1/1 del bene pignorato è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione.

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 06.06.2025 repertorio n. 4388/2025, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia (BS) in data 08.07.2025 ai nn. 31991/22012, a favore del sig. OMISSIS nato a Mantova il 17.11.1984 c.f. OMISSIS, contro la sig.ra OMISSIS nata nella Repubblica Dominicana il 10.12.1985 c.f. OMISSIS, gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1 della nuda proprietà oltre alle parti comuni che la completano per la quota indivisa pari a 59,9/1000 della nuda proprietà.

N.B. il diritto di usufrutto per 1/1 dei beni pignorati è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione.

N.B. Si precisa che nelle note di trascrizione di entrambi gli atti di pignoramento l'appartamento identificato con la particella 235 sub. 25 risulta sito erroneamente in Via Giuseppe Mazzini, mentre in realtà è sito in Via L. Negrelli n. 6, come correttamente indicato nella planimetria catastale.

Le parti comuni che completano la proprietà identificati con la particella 235 subb. 32-33 risultano correttamente siti in Via L. Negrelli n. .6.

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	15
7.	Analisi estimativa	16
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza	22
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	23

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 14.10.2025 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 22.10.2025 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento in modalità telematica;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 29.10.2025 ho acquisito le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali;
- In data 29.10.2025 veniva effettuata richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda (Bs) – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione.
- In data 31.10.2025 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- In data 11.11.2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile pignorato, alla presenza dell'esecutata e del Custode Giudiziario avv. Guzzi;
- In data 18.12.2025 il Custode Giudiziario avv. Guzzi ha effettuato richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti d'affitto registrati relativamente ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

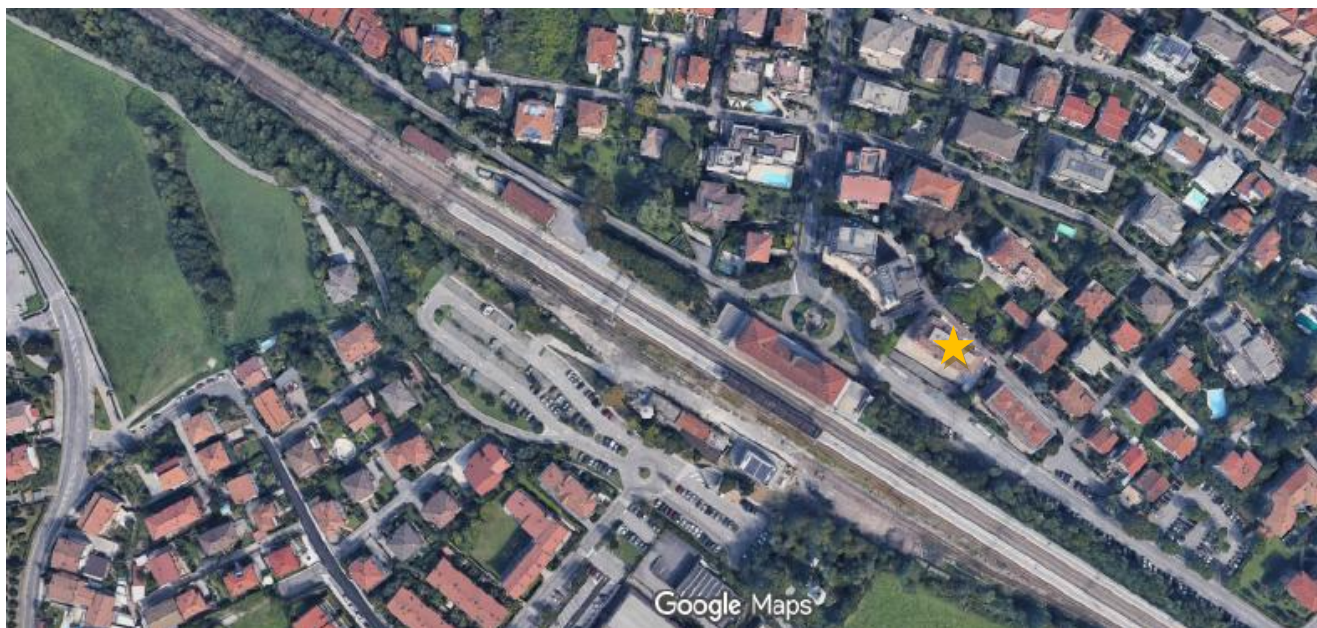
Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Desenzano del Garda
- Frazione //
- Località //
- Quartiere //
- Via Via Luigi Negrelli
- Civico n. 6

Zona

Desenzano del Garda è un Comune a est del Capoluogo della Provincia di Brescia da cui dista circa 30 Km., in direzione del Lago di Garda. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia e al Lago di Garda tramite viabilità a scorrimento veloce e linee di trasporto pubblico urbano. Il territorio comunale è pianeggiante. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati in una zona prevalentemente residenziale, nel centro abitato, a breve distanza dalla stazione ferroviaria, dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in condizioni buone.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento con cantina.

Tipologia edilizia del fabbricato

I beni fanno parte del condominio "Gemini", costituito da un corpo di fabbrica su sei piani fuori terra distribuiti da vani scala comuni con ascensore. Le autorimesse e le cantine sono collocate al piano terra. Gli accessi

pedonale e carraio avvengono da Via Negrelli, mediante corte comune solo parzialmente chiusa con sbarra. L'edificio è in buone condizioni.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Le unità immobiliari pignorate consistono in un appartamento trilocale al quarto piano con cantina esclusiva a piano terra; la proprietà è completata dalla quota proporzionale di parti comuni consistenti nell'atrio di ingresso/vano scala e corte.

L'appartamento ha un'ottima esposizione in quanto ha tre affacci sull'esterno (a nord, a sud e a ovest) ed è accessibile dal vano scala comune con ascensore. La cantina è raggiungibile dal vano scala comune.

Le condizioni manutentive dei beni sono buone.

Caratteristiche generali dell'immobile

Il tetto dell'edificio è in parte a falde inclinate e in parte piano, con struttura in latero-cemento, il manto di copertura parte in tegole e parte in muratura con guaina; la lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante è a pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio intonacate e tinteggiate. I serramenti dell'appartamento sono in pvc con vetro camera, con tapparelle.

La struttura della scala condominiale è in getto; il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in lastre di marmo di Botticino, come il rivestimento dei gradini. Il pavimento delle cantine è in battuto di cemento.

Tutto il piano terra dell'edificio è circondato da una corte comune aperta su strada, chiusa solo parzialmente da una sbarra; la corte dà accesso al corsello di distribuzione delle autorimesse e ai vani scala comuni di accesso agli appartamenti.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato/ società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

L'appartamento al quarto piano, a cui si accede da vano scala comune con ascensore, è costituito da corridoio di ingresso (5.50 mq. circa), soggiorno (s.u. 25.59 mq. circa), cottura (s.u. 7.08 mq. circa), disbrigo (s.u. 3.46 mq. circa), due camere matrimoniali (s.u. rispettivamente di 16.56 mq. circa e 16.27 mq. circa), un bagno (s.u. 6.48 mq. circa) e un ripostiglio (1.94 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati, tranne il corridoio di ingresso e il ripostiglio.

La cantina (4.00 mq. circa) di proprietà a piano terra è accessibile da vano scala comune con ascensore, tramite corridoio comune; è dotata di finestra.

Confini

L'appartamento al quarto piano a nord confina con altra unità immobiliare mapp. 235 sub. 26, a sud ovest prospetta su corte comune e a est confina con corridoio/vano scala comune mapp. 235 sub. 32 e altra unità immobiliare mapp. 235 sub. 24.

La cantina a piano terra confina a nord e est con corridoio comune/locale caldaia comune mapp. 235 sub. 32, a sud con corte comune e a est con altra unità immobiliare mapp. 235 sub. 10.

Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| | ☐ Solo esterno |
| X Diretto in loco | Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 11.11.2025 |
| X Desunto graficamente da: | X Planimetria catastale verificata in loco |
| | X Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☐ Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- X SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

	Superficie m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Appartamento (piano 4)	94,50	100 %	94.50

Superfici secondarie

	Superficie m ²	Indice mercantile	Superficie commerciale m ²
Cantina	5,00	50 %	2.50

Superficie commerciale arrotondata

m² 97,00

Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione**APPARTAMENTO**

Piano: quarto con cantina a piano terra

Ascensore: presente

Servizi: 1 servizio igienico

Riscaldamento: centralizzato.

Condizionamento: presente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrotermosanitario: presente

Manutenzione fabbricato: buona

Manutenzione del bene: ottima

Classe energetica: G

Esposizione: ottima

Panoramicità dell'immobile: buona

Funzionalità: buona

Finiture: ottime

N.B. la classe energetica dei beni pignorati è stata desunta dall'Attestato di prestazione energetica non timbrato né firmato dal tecnico certificatore e privo di protocollo, allegato ad entrambe le compravendite di provenienza (compravendita del 09.10.23 del Notaio Mondello n. 188744/27383 e compravendita del 28.02.18 Rep. del Notaio Santosuosso n. 64154/35988); in particolare nell'atto del Notaio Mondello si precisa che l'APE è stato registrato al Catasto Energetico Regionale il 16.03.16 con numero di codice identificativo 1706700019116.

Il bene da valutare è sito in Via L. Negrelli n.6 a Desenzano del Garda (BS) in zona a carattere prevalentemente residenziale nel centro del paese; consiste in un appartamento trilocale collocato a piano quarto del Condominio "Gemini", edificio in buone condizioni, articolato su cinque piani fuori terra e una mansarda. La proprietà si completa con una cantina esclusiva a piano terra. All'abitazione si accede da vano scala comune con ascensore. L'appartamento si compone di corridoio di ingresso, soggiorno, cottura, disbrigo, due camere matrimoniali, un bagno e un ripostiglio. Tutti i locali sono finestrati tranne il corridoio di ingresso e il ripostiglio. L'altezza interna degli ambienti è 3.00 m. Le pareti sono intonacate al civile e ben tinteggiate; il pavimento è in piastrelle in marmo sbrecciato; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica. Il bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo e doccia), con attacco per la lavatrice.

I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, oscurati con tapparelle. Le porte interne sono in legno con specchiatura centrale in vetro; l'ingresso all'appartamento avviene mediante portoncino non blindato.

Presente l'impianto a gas a servizio del piano cottura. Gli elementi radianti sono in alluminio.

La produzione di acqua calda ad uso igienico sanitario avviene mediante boiler elettrico collocato nel bagno.

Presente impianto elettrico e videocitofonico.

L'appartamento risulta arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è ottimo, non sono stati rilevati particolari segni di degrado.

La cantina a piano terra è accessibile da vano scala comune e ascensore; la porta di accesso alla cantina è in legno. L'altezza interna è 2.70 m. Le pareti sono in muratura intonacata, il soffitto è in laterocemento intonacato. Il pavimento è in battuto di cemento. Presente impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione della cantina, che risulta completamente piena di oggetti, è discreto e non sono presenti segni di degrado.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Inizio lavori 15.03.1966 – Fine lavori 12.07.1967.

Titoli autorizzativi esaminati

I beni pignorati, come già evidenziato, fanno parte di un condominio sito in Via Negrelli n. 6 a Desenzano del Garda (BS). Dall'accesso agli atti è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione n. 149 del 01.03.1966 (Pratica Edilizia n. 409), in forza della quale è stato costruito l'edificio;
- Certificato di Abitabilità n. 817 Prot. U.T. del 11.02.1969, con riferimento al Verbale di ispezione tecnico sanitaria del 08.08.1967 e al Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale VV:F: di Brescia n. 12812 20499 il 03.12.68;
- Condonò Edilizio - Concessione edilizia in sanatoria n. 977 prot. 4066 del 18.01.1995 ampliamento e sistemazione appartamento;
- Cila Superbonus n. 74746 del 30.12.22 Prot. n. 0066959/2025 del 31.12.22 annullata con richiesta prot. 0068258 del 07.11.25.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Desenzano del Garda (BS).

Data verifica urbanistica: 29.10.2025.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Desenzano (BS).

Documento di Piano:

- Tav. DP 05.1 Nord – Individuazione dei vincoli e delle tutele “ope legis” scala 1:5000, 24.03.2017 – Vincolo ambientale bellezze d'insieme (D.lgs 42/2004, ex L.1497/39).
- Tav. DP 09.1 Nord – Classi di sensibilità paesistica scala 1:5000, 24.03.2017 – Classe 4: sensibilità paesistica alta

Piano delle Regole:

- Tav. PR 2 Quadrante 4 Classificazione degli Ambiti del Tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di recente formazione - scala 1:2000 – 24.03.2017 – Ambiti residenziali consolidati: MD Ambiti residenziali a media densità (Art. 32 NTA PdR).
- PR 02 A - Norme tecniche di Attuazione 24.03.2017.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- Tav.SG T11 a – Carta di sintesi - scala 1:5000 Rev.01 gennaio 2016 -Area pianeggiante o con versanti debolmente acclivi. Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda);
- Tav.SG T12 a – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano - scala 1:5000 Rev.01 gennaio 2016 - Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni – 2e; Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni – 3f; Norme geologiche di piano correlate al rischio sismico. Pericolosità sismica locale (PSL): obbligo di applicazione della procedura di 2° livello (D.G.R. 9/2616/2011) “Sito – Specifica” per la definizione della categoria di sottosuolo di progetto ovvero obbligo di approfondimento di 3° livello. Scenari PSL Z4a e Z4c con valori locali di Fa di Sito > Fa di Soglia (per edifici con periodo 0,1s – 0,5s);
- Tav.SG T07 – Carta della pericolosità sismica locale - scala 1:10000 Rev.01 luglio 2012; Rev.02 gennaio 2016 – Amplificazioni litologiche e geometriche: Z4c = zone moreniche con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche).

- | | |
|---|----|
| ☐ Convenzione Edilizia: | NO |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | NO |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----|
| ☐ Vincoli urbanistici: | NO |
| ☐ Vincoli ambientali | SI' |
| ☐ Vincoli paesaggistici | SI |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA IMMOBILE IN DESENZANO DEL GARDA (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano del Garda (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la COMPATIBILITÀ della destinazione d'uso degli immobili con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la NON CONFORMITÀ della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'appartamento come rappresentato nell'ultima pratica edilizia depositata in Comune, Condono Edilizio - Concessione edilizia in sanatoria n. 977 prot. 4066 del 18.01.1995 ampliamento e sistemazione appartamento, emergono alcune difformità che consistono in:

- **Difformità interne:** errata posizione della tramezza che divide la cucina dal soggiorno e della porta della cucina;
- **Difformità che riguardano parti comuni:** modifiche di prospetto (posizione delle finestre del soggiorno e dimensione della finestra della cucina) e errato numero e posizione dei pilastri.

Dato che non si tratta di sole difformità interne, ma anche strutturali e di facciata su parti comuni, per regolarizzarle l'aggiudicatario dovrà, in accordo con gli altri condomini, presentare un Permesso di Costruire oneroso in sanatoria che riguarda l'intero fabbricato.

Dato che l'edificio si trova in zona con vincolo ambientale D.Lgs. 42/2004, andrà richiesto all'autorità preposta alla gestione del vincolo paesaggistico anche il parere in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Dato che le difformità riguardano anche aspetti strutturali, il Permesso di Costruire in sanatoria andrà corredato dalla documentazione prevista dalla normativa vigente per quanto riguarda staticità e sicurezza antisismica.

I costi di oblazione e dei professionisti per la presentazione della pratica in sanatoria al momento non sono prevedibili, in quanto gli aspetti da sanare potrebbero riguardare anche altre unità immobiliari che esulano dalla procedura in oggetto. In ogni caso l'oblazione sarà quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda ai sensi della normativa vigente (DPR 380/01 e sue successive modificazioni). In generale le spese che riguarderanno le parti comuni saranno da ripartire tra i condomini in base ai millesimi.

N.B. Le indicazioni sopra riportate si basano su documentazione e informazioni fornite dagli uffici competenti alla data della stesura della presente relazione; il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici competenti che potrebbero derivare da ulteriore documentazione reperita o revisione della normativa vigente.

Timbro e firma



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Desenzano del Garda** (cod. D284), Via Giuseppe Mazzini, piano 4, sezione urbana **NCT**, foglio **14**, particella **235** subalterno **25**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5,5 vani**, piano **4-T**, superficie totale **97** mq., rendita euro **869,20**.

Il tutto con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare a cui appartiene identificate catastalmente come beni comuni non censibili Sezione urbana **NCT**, foglio **14**, particella **235**, subalterni **32** (atrio ingresso, disimpegni, vano scala comune ai subb. 1-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-31-34-35) e **33** (corte comune ai subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-30-31-34-35).

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05.08.2003 Pratica n. 229719 in atti dal 05.08.2003 (n. 29720.1/2003).

Provenienza: immobile predecessore – Partita speciale C identificato in mappa nel **Comune di Desenzano** (cod. D284), Via Giuseppe Mazzini, piano 4, nella sezione urbana **DES** foglio **12**, particella **7216**, subalterno **25**,

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01.01.1994 in atti dall'11.03.1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA – ART.2 LEGGE DEL 24/03/93 N.75 (n.100000.1/1994).
- VARIAZIONE del quadro tariffario del 01.01.1992.
- Impianto meccanografico del 30.06.1987;

N.B. Si precisa che catastalmente l'appartamento identificato con la particella 235 sub. 25 risulta sito erroneamente in Via Giuseppe Mazzini, mentre in realtà è sito in Via L. Negrelli n. 6, come correttamente indicato nella planimetria catastale.

Le parti comuni che completano la proprietà identificate con la particella 235 subb. 32-33 risultano correttamente site in Via L. Negrelli n. 6.

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe, planimetria catastali e elaborati planimetrici

Data verifica catastale: 29.10.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE IN DESENZANO DEL GARDA (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la CONFORMITÀ della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITA' della planimetria catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

Sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in catasto che consistono in:

- l'altezza interna della cantina rilevata è 2.70 m. e non 2.50 m. come invece è indicato nella planimetria catastale;
- nell'appartamento non è indicata correttamente la posizione della porta della cucina, è errata la posizione della tramezza che separa l'antibagno dal bagno ed è rappresentata erroneamente la larghezza di una delle due finestre del soggiorno.
- Rispetto allo stato dei luoghi, nella planimetria catastale del piano terra sono emerse alcune difformità nelle parti comuni identificate con il sub. 32 (per la situazione corretta fare riferimento all'elaborato planimetrico di subalternazione del 06.10.2024);

Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tali difformità. Il costo per la pratica di variazione catastale e per l'istanza potrebbe ammontare a circa 1000,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali.

Poiché l'indirizzo degli immobili pignorati indicato nella visura catastale è Via Giuseppe Mazzini piano 4, mentre l'indirizzo corretto è Via Luigi Negrelli n. 6, sarà necessario regolarizzarlo mediante istanza di correzione presso il competente Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

Timbro e firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Con atto di compravendita del 28.09.2001 al n. 23826 rep. del Notaio Luigi Pozzoli di Desenzano del Garda (BS), trascritto a Brescia (BS) il 10.10.2001 ai nn. 37427/23569, i signori OMISSIS nata a Trieste il 08.05.33 CF OMISSIS, OMISSIS nato a Milano il 11.11.56 CF OMISSIS E OMISSIS nata a Milano il 13.01.60 CF OMISSIS vendettero a OMISSIS nato a MURA (BS) il 13.05.67 C.F. OMISSIS i predecessori dei beni oggetto della presente procedura ciascuno per la propria quota rispettivamente pari a 6/8, 1/8 e 1/8 di piena proprietà.

Nello stesso atto è avvenuta l'accettazione tacita di eredità da parte dei venditori, trascritta a brescia il 10.10.01 ai nn. 37428/23570

I beni provenivano ai venditori dal Certificato di Denunciata Successione del 27.06.2000 Rep. 412/98 per la morte di OMISSIS nato a MILANO il 20.11.30 e morto il 01.10.97 CF OMISSIS trascritto a Brescia il 26.09.2001 ai nn. 34777/22148.

Con atto di compravendita del 28.02.2018 ai nn. 64154/35988 rep. del Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia (BS), trascritto a Brescia (BS) il 21.03.2018 ai nn. 12523/7984, il sig. OMISSIS nato a MURA (BS) il 13.05.67 C.F. OMISSIS vendette a OMISSIS nato a MAIRANO (BS) il 16.08.38 C.F. OMISSIS i beni oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni pignorati sono quindi pervenuti alla sig.ra OMISSIS nata nella Repubblica Dominicana il 10.12.85, c.f. OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di nuda proprietà con atto di compravendita del 09.10.2023 ai nn. 188744/27383 rep. del Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritto a Brescia il 18.10.2023 ai nn. 46035/31814, Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso immobiliare a cui appartengono.

Nell'atto si esplicita che è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà, pari a 59,90/1000 (cinquantanove virgola novanta millesimi), sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. con particolare riferimento al mappale 235 subalterni 32 (che identifica atrio ingresso, disimpegni, vano scala, comune ai subb. 1, dall' 11 al 27, e 31) e 33 (che identifica corte comune ai subb. 1, dal 4 al 27, 30 e 31).

X Quota di proprietà: OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di nuda proprietà. (il diritto di usufrutto per 1/1 è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione)

Condizioni limitanti

X Servitù.

Si richiama quanto specificato nell'atto di compravendita del 28.09.2001 al n. 23826 rep. del Notaio Luigi Pozzoli succitato: *"Quanto oggetto di vendita viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova attualmente, con ogni diritto inerente ed accessorio, con tutte le accessioni e pertinenze, con le eventuali servitù attive esistenti e quelle passive apparenti (cioè che hanno opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù) e con la proporzionale quota di comproprietà, pari a 59,90/1000 (cinquantanove virgola novanta millesimi) delle parti comuni del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte ai sensi dell'art. 1117 C.C. e da quelle risultanti dalla planimetria catastale. La parte acquirente si dichiara edotta che quanto qui acquistato fa parte di un complesso condominiale e, pertanto, si obbliga per sé, eredi, successori ed aventi causa, ad osservare il regolamento di condominio e tutte le norme di legge in materia."*

- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

X OCCUPATO dall'esecutata; presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato.

X Diritto di usufrutto per 1/1 è in carico a OMISSIS nato a MAIRANO (BS) il 16.08.38 C.F. OMISSIS, soggetto estraneo alla presente esecuzione

X Nuda proprietà: dell'esecutata

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione fanno parte del Condominio "GEMINI" quindi sui beni gravano, da regolamento condominiale, le spese dovute in base ai millesimi attribuiti alle unità immobiliari stesse; il futuro acquirente dovrà anche rispettare la normativa in materia condominiale e il regolamento di condominio a cui si fa riferimento negli atti di provenienza e che si allega alla presente perizia.

In data 24.11.25 l'amministratore del Condominio "Gemini" Marco dal Cero ha comunicato che l'esecutata, per l'esercizio ordinario 2025-2026 deve al Condominio la somma di euro 5.547,73.

6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 30.11.2024 repertorio n. 9904/2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia (BS) in data 10.12.2024 ai nn. 55868/38808, a favore del sig. OMISSIS nato a Mantova il 17.11.1984 c.f. OMISSIS, contro la sig.ra OMISSIS nata nella Repubblica Dominicana il 10.12.1985 c.f. OMISSIS, gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1 della nuda proprietà.

N.B. il diritto di usufrutto per 1/1 del bene pignorato è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione.

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 06.06.2025 repertorio n. 4388/2025, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità immobiliare di Brescia (BS) in data 08.07.2025 ai nn. 31991/22012, a favore del sig. OMISSIS nato a Mantova il 17.11.1984 c.f. OMISSIS, contro la sig.ra OMISSIS nata nella Repubblica Dominicana il 10.12.1985 c.f. OMISSIS, gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1 della nuda proprietà oltre alle parti comuni che la completano per la quota indivisa pari a 59,9/1000 della nuda proprietà.

N.B. il diritto di usufrutto per 1/1 dei beni pignorati è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione.

N.B. Si precisa che nelle note di trascrizione di entrambi gli atti di pignoramento l'appartamento identificato con la particella 235 sub. 25 risulta sita erroneamente in Via Giuseppe Mazzini, mentre in realtà è sita in Via L. Negrelli n. 6, come correttamente indicato nella planimetria catastale.

Le parti comuni che completano la proprietà identificati con la particella 235 subb. 32-33 risultano correttamente siti in Via L. Negrelli n. .6.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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 vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“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. Il prezzo che 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.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

X Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa).

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- ☐ Metodo del confronto
 - ☐ MCA con nr. _____ comparabili
 - ☒ Sistema di Stima
 - ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - ☐ Sistema di ripartizione
 - ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- ☐ Finanziario
 - ☐ Capitalizzazione diretta
 - ☐ Capitalizzazione finanziaria
 - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☒ Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (I sem. 2025), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (2025) e il Borsino Immobiliare (gennaio 2026).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso di muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a GENNAIO 2026.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ' METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	2.400,00 €/mq.	3.200,00 €/mq.	2.800,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	2.300,00 €/mq.	3.000,00 €/mq.	2.650,00 €/mq.
Borsino immobiliare	2.700,00 €/mq.	3.354,00 €/mq.	3.027,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			2.825,66 €/mq.
Deviazione standard			189,80 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
2.635,86 €/mq.	2.825,66 €/mq.	3.015,47 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato della PIENA PROPRIETÀ' pari a **3.015,47 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Il **valore della PIENA PROPRIETÀ' delle unità immobiliari a corpo** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	97,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	3.000,00 €/mq.
VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ' DELLE UNITÀ' IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	291.000,00 € (duecentonovantunmilaeuro/00)
VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ' DELLE UNITÀ' IMMOBILIARI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	240.000,00 € (duecentoquarantamilaeuro/00)

Dato che l'oggetto della presente procedura è la NUDA PROPRIETÀ dei beni pignorati di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata OMISSIS, coniugata in regime di separazione dei beni, in quanto il diritto di usufrutto per 1/1 è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione, si perviene al calcolo del valore di mercato della nuda proprietà in funzione dell'età dell'usufruttuario al momento della stesura della presente perizia (87 anni) e del tasso di interesse legale di riferimento (2.5%), assumendo come valore della piena proprietà quello delle unità immobiliari libere a corpo in condizioni di vendita forzata.

TABELLA B	
DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DELL'USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETÀ'	
Coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27.12.24 Interesse legale di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2.5 %	
Valore di mercato della piena proprietà delle unità immobiliari libere a corpo in condizioni di vendita forzata	240.000,00 €
Età dell'usufruttuario	87 anni
Tasso di interesse legale	2.5%
Coefficiente moltiplicatore	6
Valore dell'usufrutto	36.000,00 €
VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ DELLE UNITÀ' IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	204.000,00 €

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore pari a **204.000,00 €** possa essere individuato quale valore della **NUDA PROPRIETA'** delle unità immobiliari libere a corpo in condizione di vendita forzata.

TABELLA C				
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO				
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni	Valore massimo Annuo
OMI	8,30 €/mq. x mese	10,50 €/mq. x mese	9,40 €/mq. x mese	12.222,00 €
Listino Probrixia	2,60 %	3,38 %	2,99 %	11.021,14 €
Borsino immobiliare	8,31 €/mq. x mese	10,28 €/mq. x mese	9,30 €/mq. x mese	11.965,92 €
Valore locativo massimo annuo			11.736,35 €	

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore mediato e arrotondato pari a **12.000,00 €** possa essere individuato quale valore locativo annuo congruo dei beni immobili sopradescritti.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne i beni identificati in mappa **Comune di Desenzano del Garda** (cod. D284) Via Giuseppe Mazzini, piano 4, sezione urbana **NCT**, foglio **14**, particella **235** subalterno **25**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5,5 vani**, piano **4-T**, superficie totale **97 mq.**, rendita euro **869,20**, il tutto con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare a cui appartiene identificate catastalmente come beni comuni non censibili Sezione urbana **NCT**, foglio **14**, particella **235**, subalterni **32** (atrio ingresso, disimpegni, vano scala comune ai subb. 1-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-31-34-35) e **33** (corte comune ai subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-30-31-34-35):

- Il più probabile **valore in libero mercato della PIENA PROPRIETA'** delle unità immobiliari **LIBERE** viene di fatto quantificato in **€ 291.000,00** diconsi **duecentonovantunomilaeuro/00**.
- Il più probabile **valore di mercato della PIENA PROPRIETA'** delle unità immobiliari **LIBERE** in **condizioni di vendita forzata**, viene quantificato in **€ 240.000,00** diconsi **duecentoquarantamilaeuro/00**;
- Il più probabile **valore di mercato della NUDA PROPRIETA'** delle unità immobiliari **LIBERE** in **condizioni di vendita forzata**, viene quantificato in **€ 204.000,00** diconsi **duecentoquattromilaeuro/00**
- Il **valore locativo annuo del bene stimato** è pari a **12.000,00 €**.

NOTA BENE:

- la procedura in oggetto colpisce la sola **NUDA PROPRIETA'** dei beni pignorati; il diritto di usufrutto per 1/1 è in carico a soggetto estraneo alla presente esecuzione;
- si precisa che nelle note di trascrizione di entrambi gli atti di pignoramento l'appartamento identificato con la particella 235 sub. 25 risulta sito erroneamente in Via Giuseppe Mazzini, mentre in realtà è sito in Via L. Negrelli n. 6, come correttamente indicato nella planimetria catastale; le parti comuni che completano la proprietà identificate con la particella 235 subb. 32-33 risultano correttamente site in Via L. Negrelli n. 6;
- la classe energetica dei beni pignorati è stata desunta dall'Attestato di prestazione energetica non timbrato né firmato dal tecnico certificatore e privo di protocollo allegato ad entrambe le compravendite di provenienza (compravendita del 09.10.23 del Notaio Mondello n. 188744/27383 e compravendita del 28.02.18 Rep. del Notaio Santosuosso n. 64154/35988); in particolare nell'atto del Notaio Mondello si precisa che l'APE è stato registrato al Catasto Energetico Regionale il 16.03.16 con numero di codice identificativo 1706700019116;
- l'immobile risulta occupato dall'esecutata; presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato;
- alla data del 24.11.2025 l'esecutata, per l'esercizio ordinario 2025-2026 del condominio "Gemini", deve la somma di euro 5.547,73.

Al valore da porre a base d'asta devono essere detratte le seguenti spese:

- Costo per la pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria e relative oblazioni quantificate in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda (BS) per sanare le difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi che consistono in:
 - Difformità interne: errata posizione della tramezza che divide la cucina dal soggiorno e della porta della cucina;
 - Difformità che riguardano parti comuni: modifiche di prospetto (posizione delle finestre del soggiorno e dimensione della finestra della cucina) ed errato numero e posizione dei pilastri.

Dato che non si tratta di sole difformità interne, ma anche strutturali e di facciata su parti comuni, per regolarizzarle l'aggiudicatario dovrà, in accordo con gli altri condomini, presentare un Permesso di Costruire oneroso in sanatoria che riguarda l'intero fabbricato.

Dato che l'edificio si trova in zona con vincolo ambientale D.Lgs. 42/2004, andrà richiesto all'autorità preposta alla gestione del vincolo paesaggistico anche il parere in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Dato che le difformità riguardano anche aspetti strutturali, il Permesso di Costruire in sanatoria andrà corredato dalla documentazione prevista dalla normativa vigente per quanto riguarda staticità e sicurezza antisismica.

I costi di oblazione e dei professionisti per la presentazione della pratica in sanatoria, al momento non sono prevedibili, in quanto gli aspetti da sanare potrebbero riguardare anche altre unità immobiliari che esulano dalla procedura in oggetto. In ogni caso l'oblazione sarà quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda ai sensi della normativa vigente (DPR 380/01 e sue successive modificazioni). In generale le spese che riguarderanno le parti comuni saranno da ripartire tra i condomini in base ai millesimi.

- denuncia di variazione catastale DOCFA di circa 1.000,00 € più oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali per regolarizzare la difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetria catastale dei beni pignorati che consistono in: errata indicazione altezza interna cantina, errata posizione porta della cucina, errata posizione tramezza tra bagno e disbrigo, errata rappresentazione della larghezza di una delle due finestre del soggiorno e difformità nelle parti comuni identificate con il sub. 32 (fare riferimento all'elaborato planimetrico di subalternazione del 06.10.2024, che risulta corretto);
- poiché l'indirizzo degli immobili pignorati indicato nella visura catastale è Via Giuseppe Mazzini piano 4, mentre l'indirizzo corretto è Via Luigi Negrelli n. 6, sarà necessario regolarizzarlo mediante istanza di correzione presso il competente Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Chiara Savoldi esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 627, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 08/01/2026

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Licenza di costruzione n. 149 del 01.03.1966 (pratica edilizia n. 409) per costruzione di nuovo edificio;
4. Certificato di Abitabilità n. 817 del 11 febbraio 1969;
5. Condonò Edilizio – Concessione edilizia in sanatoria n. 977 Prot. n. 4066 del 18.01.1995;
6. Cila Superbonus n. 74746 del 30.12.22 Prot. n. 0066959/2025 del 31.12.22 annullata con richiesta prot. 0068258 del 07.11.25;
7. Visura catastale storica NCT foglio 14 part. 235 sub.25;
8. Visura catastale storica NCT foglio 14 part. 235 sub.32;
9. Visura catastale storica NCT foglio 14 part. 235 sub.33;
10. Visura catastale storica DES foglio 12 part. 7216 sub.25
11. Estratto mappa;
12. Planimetria catastale NCT foglio 14 part. 235 sub.25;
13. Elaborato planimetrico con elenco subalterni del 02.07.04;
14. Elaborato planimetrico con elenco subalterni del 22.12.14;
15. Elaborato planimetrico con elenco subalterni del 13.10.23;
16. Elaborato planimetrico con elenco subalterni del 06.10.24;
17. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati foglio 12 part. 7216 sub 25;
18. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati DES foglio 12 part. 7216 sub. 25;
19. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati NCT foglio 14 part. 235 sub. 25;
20. NOTA di trascrizione CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 27.06.2000 n. 412 rep. dell'Ufficio del Registro del 26.09.2001 ai nn. 34777/22148;
21. ATTO DI COMPRAVENDITA del 28.09.2001 nn. 23826/9393 rep. del Notaio Marco Pozzoli e NOTA trascrizione del 10.10.2001 ai nn. 37427/23569;
22. NOTA di trascrizione ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' nell'atto del 28.09.2001 n. 23826 rep. del Notaio Marco Pozzoli del 10.10.2001 ai nn. 37428/23570;
23. ATTO DI COMPRAVENDITA del 28.02.2018 nn. 64154/35988 rep. del Notaio Fabrizio Santosuosso e NOTA trascrizione del 21.03.2018 ai nn. 12523/7984;
24. ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.10.2023 nn. 188744/27383 rep. del Notaio Manuela Mondello e NOTA trascrizione del 18.10.2023 ai nn. 46035/31814;
25. Esito istanza di ricerca contratti di locazione e/o comodato presso Ufficio Agenzia delle Entrate di Brescia
26. NOTA trascrizione 10.12.2024 nn. 55868/38808 di ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep del 30.11.2024 n. 9904/2024;
27. NOTA trascrizione 08.07.2025 nn. 31991/22012 di ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep del 06.06.2025 n. 4388/2025;
28. Certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia, anagrafico di matrimonio e di residenza dell'esecutato rilasciato dal Ministero dell'Interno 22.10.2025;
29. Regolamento Condominio "Gemini";
30. Riepilogo amministratore Marco Dal Cero del 24.11.25 con conteggio spese condominiali;
31. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti