

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**OGGETTO** : STIMA IMMOBILIARE  
**PROPRIETA'** :   
Via Fratelli Bandiera n° 17  
**ESPERTO INCARICATO** : Arch. MARIO MENTO  
**DATA** : 30.04.2023

Il sottoscritto **Architetto Mario Mento** con studio professionale in Brescia Via Lombroso n. 36, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1185, **viene incaricato di stimare il compendio immobiliare di proprietà del**  **con riferimento all'attualità ovvero all'anno 2022.** tenendo conto delle considerazioni e delle valutazioni svolte dal CTU, Ing. Gorlani quale perito nominato nella procedura di esecuzione immobiliare n.r.g. 899/2019 promossa da   ovvero di tutti gli aspetti che possano incidere sul valore dei beni, così come puntualmente descritti nella CTU stessa, DEPOSITATA IL 26.04.2023 che si allega alla presente e alla quale si rinvia per taluni profili di cui si dirà.

### **IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA È QUINDI COMPOSTO DA:**

- 1) **Immobile sito a Desenzano del Garda (BS), Via Monte Suello n° 7** catastalmente identificato al NCT Foglio 17 mapp. 727 sub 4, zona cens. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 76 mq, superficie catastale 80 mq, rendita catastale € 1.581,80, proprietà superficiaria;
- 2) **Immobile sito a Desenzano del Garda (BS), Via Fratelli Bandiera n° 17** catastalmente identificato: NCT Foglio 13 mapp. 159 sub 5, zona cens. 1, cat A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 317 mq, rendita catastale € 1.722,38;
- 3) **Immobile sito a Borgo Priolo (PV), Via Schizzola n° 26** catastalmente identificato:
  - NCT Fg 14 mappale 37 sub 7, cat. C/1, cl.2, superficie catastale mq 98, rendita catastale € 1.305,81;
  - NCT Fg 14 mappale 37 sub 8, cat. A/3, cl. 2, vani 8, rendita catastale € 388,38

### **Punto 1 LOTTO 1 NEGOZIO**

#### **Valutazione immobile sito a Desenzano del Garda (BS), Via Monte Suello n° 7**

Trattasi di **unità commerciale** adibita a negozio che risulta catastalmente così identificata: NCT Foglio 17 mapp. 727 sub 4, zona cens. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 76 mq, superficie catastale 80 mq, rendita catastale € 1.581,80 situata al piano terra con antistante portico esclusivo ad uso pubblico.

Immobile edificato tra il 1989 e il 1991 pertanto con 31 anni di vetustà.

Per quanto attiene la valutazione dell'immobile in oggetto, lo scrivente, con riferimento

### Valori O.M.I. Anno 2022 Semestre 2

**Provincia : Brescia**

**Comune : Desenzano**

individua i seguenti valori relativi a **NEGOZI**:

**STATO CONSERVATIVO NORMALE**      max. €/mq 2.100,00      min. €/mq 1.400,00

Rispetto alla valutazione effettuata in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio dal perito Ing. Gorlani, nominato nella procedura esecutiva immobiliare promossa da  contro

pendente avanti il Tribunale di Brescia n.r.g. 899/2019 non si condivide la stima relativa, secondo la quale è stato assunto come valore di mercato per i locali commerciali la cifra di € 1.800,00 al mq in luogo dei € 1.400,00.

A tal proposito, infatti, lo scrivente ritiene che si debba considerare sia l'ubicazione dell'immobile in zona semiperiferica, fuori dal centro di Desenzano, sia l'età del fabbricato (di oltre 30 anni) e la condizione che allo stato attuale richiede senza dubbio interventi di manutenzione e rifacimento impianti; inoltre, va considerato altresì la coniuntura critica del mercato immobiliare nel settore commerciale e dunque si ritiene che si debba ridurre il suddetto valore del 20%, determinando così il valore pari ad €/mq 1.120,00, quale valore di mercato effettivo e congruo ; inoltre occorre considerare che la superficie effettivamente utilizzabile è solo quella interna di mq 76 (con esclusione del portico antistante); di conseguenza il valore complessivo dell'immobile è di € 85.120

Ne consegue il seguente conteggio :

VALORE :	<b>MQ.</b>	<b>76 x €/mq</b>	<b>1120</b>	=	€	85.120,00
DEDOTTO DALLE SPESE SANATORIA e regolarizzazione catastale						-3.200,00
<u>DEDOTTO RISCATTO DIRITTO DI SUPERFICIE</u>						€ - 5.189,22
<b>VALORE DI MERCATO</b>						<b>€ 76.730,78</b>

Un ultimo criterio correttivo è relativo al fatto che l'immobile è locato con contratto valido ed opponibile alla procedura di anni 6+6 locazione commerciale e dunque NON LIBERO con una ulteriore riduzione stimabile nel 7% pari ad € 5.371,15,

talchè in ultima analisi il VALORE DI MERCATO NELLO STATO IN CUI SI TROVA L'UNITA IMMOBILIARE COMMERCIALE è il seguente: € 71.359,63

Lo scrivente si richiama a quanto accertato dal CTU e condiviso dal medesimo in merito alle spese necessarie per sanare le irregolarità urbanistiche riscontrate (cfr. perizia Ctu Ing. Gorlani) e per il riscatto del diritto di superficie, al fine di poterlo tramutare in piena proprietà, voci che sono state suindicate nel conteggio secondo quanto verificato dall'ing. Gorlani.

Da ultimo poi si precisa che l'immobile appartiene per la quota del 50% a  e per la quota del restante 50%

## **Punto 2 LOTTO 2 VILLA**

### **Valutazione immobile sito a Desenzano del Garda (BS) Via Fratelli Bandiera n° 17**

Trattasi di **immobile residenziale** che risulta catastalmente così identificato: NCT Foglio 13 mapp. 159 sub 5, zona cens. 1, cat A/7, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 317 mq, rendita catastale € 1722,38 costituito da tre piani fuori terra, uno interrato circondato da corte tenuta a giardino di pertinenza esclusiva; di proprietà per il 50%  e per la quota del 50%

Immobile ristrutturato tra il 1995 e il 1997 pertanto 25 anni di vetustà.

Per quanto attiene la valutazione dell'immobile in oggetto, **lo scrivente, condivide totalmente le considerazioni svolte dal CTU ING.MASSIMILIANO GORLANI, perito nominato dal Tribunale nella procedura esecutiva n. 899/2019** che ha ricostruito in maniera puntuale e dettagliata l'analisi di mercato e le condizioni in cui si trova l'immobile, sia rispetto alle criticità riscontrate per non conformità urbanistica-edilizia e catastale, sia rispetto alle condizioni di danneggiamento dell'immobile; in particolare è opportuno segnalare che **che lo stato conservativo attuale sia da qualificarsi non più quale normale, ma bensì "scadente" a causa di copiose infiltrazioni di acqua avvenute nel corso del mese di dicembre 2020 nel periodo in cui l'immobile risultava affidato alla Custodia dell'IVG custode avv. Manuela Acquaroli al quale sono state consegnate le chiavi di accesso;** in proposito l'immobile vuoto necessitava di un pronto intervento per il funzionamento delle pompe aspiratrice collocate nel piano interrato onde evitare che piogge abbondanti potessero creare l'allagamento dello stabile; ciò risultava essere stato segnalato già in occasione del sopralluogo (cfr. verbale di sopralluogo del 13.11.2020 primo accesso e relazione Custode del 16.12.2020 ), ed anche dalla comunicazione a mezzo PEC del 2.12.2020 inviata dall'avv. Mento direttamente al Custode, come infine risulta dalla successiva

comunicazione PEC inviata dall'Avv. Donatella Mento in data 14.06.2021 indirizzata all'ANPE e corredata della documentazione fotografica che si allega alla presente (**vedi Allegati 2, 3 e 4**), **gli eventi atmosferici hanno comportato un gravissimo allagamento dell'intero stabile dal piano interrato ai piani superiori danneggiando ovunque, incidendo gravemente sullo stato di salubrit  dei muri dal piano interrato sino al terzo piano** e che hanno comportato addirittura l'intervento dei vigili del Fuoco (come documentato anche dal Custode Giudiziario).

Per quanto riguarda la stima si riporta quanto contenuto nella Perizia del Ctu Ing. Gorlani, condividendone i risultati.

Cfr. ESTRATTO PERIZIA CTU ING. GORLANI

*"Per quanto riguarda la valutazione relativa a tale immobile* **2.7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA**

**Valore di stima base.**

*L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo interessato ha permesso di ricavare i seguenti valori di vendita:*

*Ville e villini in stato di conservazione normale: da 2.900,00 a 3.500,00  /mq*

*Pertanto, alla luce delle incertezze connesse alla determinazione dei costi di eventuali ulteriori difformit  rispetto a quelle rilevate, come evidenziato al precedente paragrafo "Assunzioni e condizioni limitative" il sottoscritto CTU ritiene corretto adottare il seguente Valore di stima base (o Valore di mercato):*

*Villa singola in stato di conservazione normale: **2.900,00   / mq***

*Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di stima base come calcolato in base all'analisi estimativa allegata e come da schema riassuntivo di seguito riportato. (Allegato 2.8)*

*Valore di stima base: Sup. Comm. Complessiva 346,35 mq x 2.900,00  /mq = 1.004.415,00*

*Il valore sopra riportato   stato poi oggetto di rettifica mediante opportuni coefficienti correttivi al fine di determinare un Valore di Stima ridotto (Valore di mercato ridotto).*

*I fattori correttivi del prezzo base indicato tengono conto per le singole unit  immobiliari della dotazione impiantistica delle stesse, dell'et  della costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione oltre che della tipologia edilizia del fabbricato, della dimensione dello stesso, della tipologia delle finiture e di tutte le evidenze emerse durante le indagini svolte.*

**Valore di stima ridotto**

*Nel caso specifico, stante la situazione di degrado subita dall'immobile a seguito degli eventi che hanno determinato l'allagamento del piano interrato, stante il deperimento delle finiture connesso allo stato di prolungato abbandono e preso atto dello stato di mancata conformit  edilizia/urbanistica e catastale, si ritiene apportare al valore di stima base una specifica decurtazione calcolata sulla base del computo metrico estimativo redatto e sulla base della quantificazione degli oneri specifici in capo alla parte*

acquirente come precedentemente indicato al fine di determinare un Valore di stima ridotto o Valore di mercato ridotto.

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopraesposto:

1. una decurtazione del valore per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, (pratica edilizia sanatoria, pratica strutturale, collaudo, agibilità, diritti e sanzioni comunali) quantificabile in ragione del 2,0%, quindi pari ad € 20.088,30.

2. una decurtazione del valore connesso allo stato di conservazione del bene (differenza tra lo stato conservativo normale e lo stato reale) e assenza di garanzia per vizi come da computo metrico estimativo redatto a quantificazione delle opere di manutenzione straordinaria, quindi pari ad € 155.596,40.

Pertanto per il bene in oggetto si ottiene, arrotondando:

#### **LOTTO 2**

#### **VALORE DI MERCATO RIDOTTO**

**(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 828.700,00 (dicansi euro ottocentotottomilasettecento/00)"**

Lo scrivente si richiama a quanto accertato dal CTU e condiviso dal medesimo in merito alle spese necessarie per sanare le irregolarità urbanistiche riscontrate ed in merito alle criticità dallo stesso evidenziate.

#### **Punto 3 Valutazione Immobili siti a BORGIO PRIOLO (PV), Via Schizzola n° 26 oggetto di procedura di espropriazione immobiliare avanti il Tribunale di Pavia promossa da Banca BPER.**

Trattasi di immobile in parte con destinazione d'uso commerciale ed in parte con destinazione d'uso residenziale.

Immobile edificato ante 1967 con più di 55 anni di vetustà, relativo ai seguenti mapp.li

- **FG. 14 mapp. 37 sub. 9 - Unità immobiliare adibita a negozio**  
NCT Foglio 14 mapp. 37 sub 9, cat C/1, classe 2, consistenza 123 mq, superficie catastale 162 mq, rendita catastale € 1.638,92 (**precedentemente indicato come mappale 37 sub 7 cat. C/1, cl.2, mq 98 R.C. € 1.305,81**)
- **FG. 14 mapp. 37 sub. 10 - Appartamento**  
NCT Foglio 14 mapp. 37 sub 10, cat A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 214 mq, rendita € 364,10 (**precedentemente identificato come mappale 37 sub 8, cat A/3, cl. 2, 8 vani, R.C. € 388,88**);

Al fine di determinare un valore, rispetto alla tipologia degli immobili ed in relazione al mercato della zona interessata, lo scrivente ritiene utile affidarsi alla stima effettuato dal CTU nominato in Tribunale relativa alla **Es. Imm.re n. 396/2013** del Tribunale di Pavia, che stabiliva il valore dei suddetti due immobili (Lotto Unico) complessivo **pari a € 129.422,50**.

Tale valore assunto a base d'asta, tuttavia, dal 2013 a oggi ha subito continui ribassi in quanto le vendite giudiziarie sono sempre andate deserte; questo è un elemento assolutamente di rilievo nella definizione del valore di mercato di tale immobile, posto che lo stesso, sino ad oggi, non ha trovato alcuna collocazione nemmeno ad un valore molto inferiore rispetto a quello assunto originariamente a base d'asta.

Le condizioni in cui oggi, peraltro, si trova l'immobile sono gravemente scadenti e richiederebbero impegnativi interventi di manutenzione; inoltre, come evidenziato nella CTU redatta dal PERITO nominato nella procedura esecutiva che si richiama, permangono le criticità inerenti il fatto che una porzione di immobile insiste su suolo demaniale e talune porzioni sono collocate su proprietà di terzi.

Nella successiva ordinanza di vendita all'asta del 12/10/2021, i **suddetti immobili venivano suddivisi in due lotti**, ovvero:

#### LOTTO 1

- **FG. 14 mapp. 37 sub. 9 - Unità immobiliare adibita a negozio**

VALORE A BASE D'ASTA	€	45.460,00
----------------------	---	-----------

#### LOTTO 2

- **FG. 14 mapp. 37 sub. 10 - Appartamento**

VALORE A BASE D'ASTA	€	71.750,00
----------------------	---	-----------

Fissando i valori minimi per offerte da ritenersi valide in :

#### LOTTO 1

- **FG. 14 mapp. 37 sub. 9 - Unità immobiliare adibita a negozio**

VALORE MINIMO	€	34.100,00
---------------	---	-----------

#### LOTTO 2

- **FG. 14 mapp. 37 sub. 10 - Appartamento**

VALORE MINIMO	€	53.815,00
---------------	---	-----------

Alla luce pertanto, di tutto quanto sopra descritto, tenuto conto che la ultima asta del gennaio 2022 non si è conclusa con la vendita degli immobili in virtù dell'assenza di offerte valide e che la successiva asta

determinerà un valore minimo valido in diminuzione del 25%, ne deriva che il valore di mercato degli immobili in oggetto non possa essere superiore ai seguenti valori ;

**LOTTO 1**

- **FG. 14 mapp. 37 sub. 9 - Unità immobiliare adibita a negozio**

VALORE DI STIMA € 25.575,00

**LOTTO 2**

- **FG. 14 mapp. 37 sub. 10 - Appartamento**

VALORE DI STIMA € 40.361,25

Allo stato non si conosce l'esito delle vendita all'asta.

Il CTP Arch. Mario Mento



Brescia li, .....

ALLEGATI :

**Allegato 1** Valori O.M.I. Anno 2022 Semestre 2

**Allegato 2** Documentazione fotografica infiltrazioni acqua Dicembre 2020

