

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. 181 / 2025

GIUDICE: **Dott. CANALI GIANLUIGI**
G.O.P. delegato: **Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Creditori procedenti:

doVALUE S.P.A.
con sede in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura n. 7
C.F. 00390840239 (in qualità di mandataria di BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)

Rappresentati dagli Avvocati

Avv. Filippo CARIMATI
con Studio in Monza, Via Italia n. 50
E mailPEC: filippo.carimati@monza.pecavvocati.it
Tel. 039 321836

Esecutati:

“omissis”
Proprietario quota 1/1 su Fg. 10 mapp. 409 sub. 4
Proprietario quota 1/1 su Fg. 10 mapp. 409 sub. 6

Esperto incaricato

Arch. Laura DALE'
Via Lavandaie del Borgo n. 5 – 25128 Brescia
CF DLALRA63M57B157P
Tel 030 5235775 – 335 477560
Fax 030 3775497
Email lauradale17@gmail.com
EmailPEC laura.dale@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al nr. 1317.
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 311.



Date

Nomina dell'esperto	30.06.2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09.07.2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	01.10.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19.11.2025

Identificazione dei lotti

LOTTO 1/2 Foglio 64 Particelle 210, 206, 207, Desenzano del Garda (BS), terreni.

LOTTO 2/2 Foglio 64 Particelle 212, 211, 215, 214, Desenzano del Garda (BS), terreni.

LOTTO NR. 1/2

Descrizione sintetica	Aree site nel comune di Desenzano del Garda (Bs), in zona periferica Frazione Vaccarolo
Ubicazione	Comune di Desenzano del Garda (Bs)
Identificativi catastali	Catasto terreni Foglio: 64 Mapp. 210 - seminativo – Ca 13 – classe 1 – R.D. Euro 0,08 – R.A. Euro 0,08 Foglio: 64 Mapp. 206 -sem. arb. – Are 7 Ca 7 – classe 1 – R.D. Euro 4,38 – R.A. Euro 4,38 Foglio: 64 Mapp. 207 -sem. arb. – Are 11 Ca 40 – classe 1 – R.D. Euro 7,07 – R.A. Euro 7,07
Quota di proprietà	“omissis” Proprietario quota 1/1 su Foglio 64 Mapp. 210, 206, 207
Diritto di proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 240.240,00** (*duecentoquarantamiladuecentoquarantaeuro/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 192.192,00** (*centonovantaduemilaecentonovantadueeuro/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Terreni che presentano numerosi e complessi vincoli urbanistici e criticità, in stato di manutenzione generale non buono, i terreni sono per lo più boschi con livello di commerciabilità bassa.
--	--



Audit documentale e Due DiligenceConformità catastale ☐ SIConformità titolarità ☐ SI**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile libero/occupato ☐ SI libero
vedasi paragrafo 5Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Elencati di seguito (vedasi anche CDU e Atti allegati alla presente)Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ Numerosi, vedasi Paragrafo 4 (vedasi CDU e atti allegati)**Limitazioni**Assunzioni e Condizioni limitative ☐ Vedasi Par. 4.1**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data **25.09.2025** e **01.10.2025** la Sottoscritta Arch. Laura Dalè, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia.

Riepilogo ventennale

Anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze:

Quanto agli immobili Foglio 64 particella 206-207 (ex 51)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 31/07/2003 rep.40514/7294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 06/08/2003 al n. 23894 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.

N.B. In data 21/08/2007 la società *omissis* ha trasferito la propria sede da Brescia a Gussago. Tale atto non risulta trascritto.

Quanto agli immobili Foglio 64 particella 210-211-212 (ex 188)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 26/02/2004 rep.42083/7688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 15/03/2004 al n. 8085 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.

N.B. In data 21/08/2007 la società *omissis* ha trasferito la propria sede da Brescia a Gussago. Tale atto non risulta trascritto.

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI**TRASCRIZIONI**

- **CONVENZIONE URBANISTICA** a rogito Dott. Defendi Corrado, Notaio in Brescia, del 05/12/2008 rep.49190/15233, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 24/12/2008 al n. 36411 di formalità; **favore:** Comune Di Desenzano Del Garda con sede in Desenzano Del



Garda (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* con sede in Gussago (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

LA CONVENZIONE E' DA CONSIDERARSI DECADUTA.

Inoltre è stata effettuata dalla scrivente un'indagine presso la Conservatoria di Brescia per la ricerca di atti di asservimento a carico degli immobili attraverso la verifica dei mappali Fg 64 n. 19-161-162-163-187-208-213-216-45-20-51-54-134-143-155-155/b-155/c-192, ed è stato rilevato quanto segue:

- atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 05/12/2008 n.49190/15233 rep. Notaio Corrado Defendi trascritto a Brescia il 24/12/2008 n.59947/36412

- Approvazione del piano di lottizzazione e assunzione degli obblighi a favore del Comune di Desenzano del Garda e a carico dei mappali 208-209-213 del foglio 64

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 14/02/1996 n.126616 rep. Notaio Mario Mastrelli trascritto a Brescia il 16/02/1996 5389/3663 A carico dei mappali 51-45/2-45/1 foglio 64.

Stato delle repertorizzazioni al 24/09/2025

ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO Immobiliare n. 15992 del 22/05/2025 favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: AVV. FILIPPO CARIMATI CODICE FISCALE CRM FPP 61L12 F704 Q VIA ITALIA N. 50, MONZA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Brescia, in data 09/05/2025 rep.3917.

- Ipoteca della riscossione n. 7777 del 31/10/2023 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia 49 Brescia Richiedente: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE CODICE FISCALE 137 568 81002 VIA CEFALONIA 49 BRESCIA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 571.487,32 di cui Euro 285.743,66 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 30/10/2023 rep.5925/2223.

- Ipoteca giudiziale n. 700 del 28/01/2011 favore: MANTOVABANCA 1896 CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maurizio Alloro Via Battisti 9 Mantova Richiedente: AVV. MAURIZIO ALLORO VIA BATTISTI 9 MANTOVA 46100) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 250.000,00 di cui Euro 447.559,79 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 23/12/2010 rep.2254/2010.

- Ipoteca giudiziale n. 8013 del 25/08/2011 favore: BANCA AGRILEASING SPA con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: C/o Studio Restani Mantova V. P.Amedeo 27 Richiedente: STUDIO LEGALE RESTANI MANTOVA VIA PRINCIPE AMEDEO, 27) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 754.434,63 di cui Euro 754.434,63 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 24/05/2011 rep.1450.

- Ipoteca volontaria n. 24 del 05/01/2009 favore: MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Asola Viale Della Vittoria N. 1), AGRILEASING-BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma Via Lucrezia Romana N. 41/47) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 3.900.000,00 di cui Euro 2.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Defendi Corrado, Notaio in Brescia, in data 12/12/2008 rep.49235/15259.

SEGNALAZIONI:

La particella 210 deriva dall'originale mappale 188; le particelle 206 e 207 derivano dall'originario mappale 51.

SERVITU' esistenti:

Si segnalano:



- dall'atto notarile di provenienza del 26/02/2004 rep.42083/7688, notaio Barziza, per quanto riguarda i mapp. 210 (parte dell'ex 188) sono segnalate due servitù che NON interessano la porzione di mappale individuata nella seguente relazione. Viene citata anche una vertenza pendente avanti al Tribunale di Brescia per il regolamento dei confini, riguardante però l'attuale mappale 212 ed una porzione del 214 (e quindi NON interessano la porzione di mappale relativa al Lotto 1/2).
- dall'atto notarile di provenienza del 31/07/2003 rep.40514/7294, notaio Barziza, per quanto riguarda i mapp. 206 e 207 (parte dell'ex 51) è segnalata in forza di atto notaio Mastrelli in data 14/02/1996 ai nn. 126616, trascritta a Brescia in data 16/02/1996 ai nn. 5389/3663, una servitù di scarico acque bianche e nere, ma tacitamente ESTINTA in quanto la zona è fornita attualmente di fognature pubbliche.
Con il medesimo atto viene altresì costituita servitù PERPETUA di costruzione a confine o distanza inferiore ai limiti legali con il mapp.45.

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dalla Sottoscritta, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

18.07.2025: ricevuti accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, via Marsala.

23.07.2025: PRIMO SOPRALLUOGO a Desenzano del Garda (Bs) frazione Vaccarolo preso i terreni oggetto della presente relazione, nessun presente per l'esecutato. Si è proceduto quindi al rilievo fotografico del lotto ed alle verifiche dello stato dei luoghi. Presente il Custode Giudiziario nominato.

23.07.2025: richiesta, attraverso il portale digitale dell'Ufficio tecnico del Comune di Desenzano del Garda, in merito all'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio, richiesta copie e richiesta appuntamento per approfondimenti tecnici.

23.07.2025: interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione (PEC).

23.07.2025: richiesta accesso agli atti presso l'Archivio Notarile di Brescia per la verifica e la richiesta di copie degli atti di provenienza (notaio deceduto).

25.07.2025: inviata PEC al comune di Desenzano del Garda per la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica.

29.07.2025: accesso all'Archivio Notarile di Brescia per il reperimento degli atti di compravendita dei terreni oggetto della presente relazione.

09.09.2025: ricevuti atti dall'Ufficio tecnico comunale, verifica dei documenti e richiesta informazioni tecniche specifiche su Convenzione e CDU.

16.09.2025: appuntamento presso gli Uffici tecnici comunali a Desenzano del Garda (Bs) alla ricerca di chiarimenti relativi alla volumetria del lotto, della validità della convenzione o meno, dell'eventuale volumetria esistente, dei numerosi e seri vincoli riferiti al PGT vigente, visionati i numerosi documenti, verifiche varie e richiesta informazioni tecniche specifiche.

19.09.2025: richiesta appuntamento dalla visurista per indagine presso Agenzia delle Entrate relativamente ad eventuali asservimenti (cit. specifica richiesta inserita nel CDU dell'UU.TT. comune di Desenzano)



24.09.2025: ricevuti esiti di indagine dalla visurista presso Agenzia delle Entrate relativamente ad eventuali asservimenti (cit. specifica richiesta inserita nel CDU dell'UU.TT. comune di Desenzano) sui mappali confinanti vengono scandagliati tutti gli atti e i rogiti.

01.10.2025: ricevuta ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

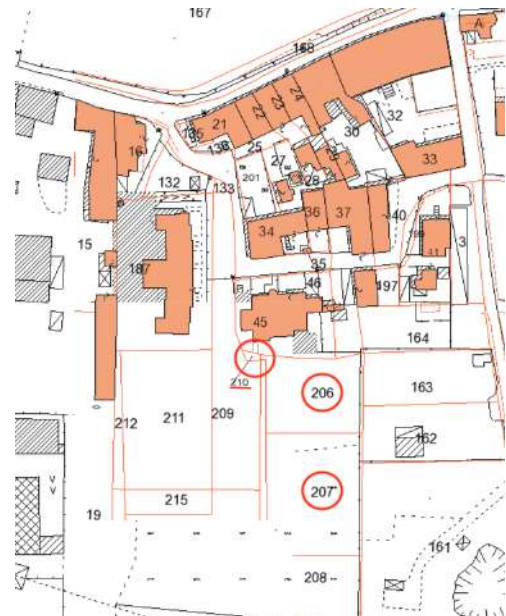
Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Desenzano del Garda
Località Vaccarolo

Zona Periferica – Località Vaccarolo



Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Tipologia

Terreni

Stato di conservazione medio-basso



3. Descrizione delle proprietà oggetto di valutazione

Descrizione generale del contesto

Trattasi di terreni con numerosi vincoli e limiti – riportati nella presente relazione e negli allegati. Sono presenti le seguenti situazioni: il mappale 210 ed una porzione del mappale 206, a nord, sono stati cintati dai residenti del caseggiato sito sul mappale 45 (altra proprietà) con una recinzione metallica verde agganciata su paletti di metallo conficcati nel terreno, senza averne titolo.

L'intero mappale 206 (tranne la porzione abusivamente recintata) è stato ripulito e utilizzato come cortile, spazio ricovero animali (oche) e deposito macchinari (betoniera, furgoni) dalle persone residenti nel prefabbricato sito sul mappale 162 (altra proprietà), senza averne titolo.

Non vi è accesso diretto dalle strade comunali o vicinali alle aree dei mappali interessati dalla presente procedura, pertanto al momento pare un lotto intercluso.

L'accesso alle aree di cui i mappali 206 e 207 avviene attualmente passando dal cancello privato sito nell'area dei mappali 162-163 attigui, i quali hanno accesso diretto dalla strada vicinale (che parte da via Vaccarolo).

La parte sud del mappale 206 e la parte nord del mappale 207 sono attualmente non mantenuti ed in stato boschivo. La parte finale (lato sud) del mappale 207 risulta invece arata da ignoti.

Tali particelle sono ubicate in Desenzano del Garda, in località Vaccarolo, a circa 8 Km dal centro del paese, e a circa 6 Km dalla Torre di San Martino della Battaglia.

Le proprietà sono poste in prossimità della viabilità principale.

Descrizione sintetica delle proprietà

Ubicazione: i terreni oggetto della presente relazione sono ubicati a pochi chilometri dal centro di Desenzano del Garda (Bs), nella frazione Vaccarolo.

Si ha accesso dalla via Vaccarolo attraverso la capezzagna che costeggia i terreni limitrofi, ma è necessario avere accesso a proprietà private attigue per raggiungere le aree che attualmente risultano intercluse, esistono diritti di passaggio, ma la strada interessata non è attualmente né visibile né accessibile (vegetazione e recinzioni in essere).

Destinazione: risultano essere terreni attualmente in parte a bosco e in parte a verde, sono presenti numerosi vincoli urbanistici e non, meglio specificati nei paragrafi successivi, il tutto viene indicato e allegato alla presente. Non risultano presenti fabbricati all'interno delle aree.

Configurazione della superficie: le aree risultano essere pianeggianti. I mappali 210 e 206 e 207 sono adiacenti pertanto si configura una geometria abbastanza regolare (considerabile come un lotto unico - LOTTO 1- vedasi la localizzazione catastale nella pagina precedente).

Confini secondo la mappa del catasto terreni

Mapp 210

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| ☐ Nord | mapp. 45 altra proprietà |
| ☐ Sud | mapp. 209 altra proprietà |
| ☐ Est | mapp. 206 |
| ☐ Ovest | mapp. 209 altra proprietà |

Mapp 206

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| ☐ Nord | mapp. 45 altra proprietà |
| ☐ Sud | mapp. 207 |
| ☐ Est | mapp. 163 e 162 altra proprietà |
| ☐ Ovest | mapp. 210, mapp. 208 altra proprietà |

Mapp 207

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| ☐ Nord | mapp. 206 |
|-------------------------------|-----------|



- ☐ Sud mapp. 208 altra proprietà
- ☐ Est mapp. 162 e 161 altra proprietà
- ☐ Ovest mapp. 208 altra proprietà

Criterio di misurazione

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Dimensioni dei lotti

Mapp. 210	mq	13
Mapp. 206	mq	707
Mapp. 207	mq	1.140
Totale	mq	1.860

Consistenza

Sopralluogo Esterno, Diretto in loco.

Data del sopralluogo 23/07/2025 rilievo esterno.Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetrie catastali.**Caratteristiche qualitative**

I terreni in oggetto sono in stato di conservazione e manutenzione medio basso, in parte utilizzati da terzi senza titolo, posti nella zona periferica del comune di Desenzano del Garda in località Vaccarolo, attigui alla viabilità principale, ed in prossimità di tutti i principali servizi sociali, amministrativi, sanitari e commerciali della zona, nonché alle attrattive storico-culturali e lacuali affini.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

☐ Data verifica urbanistica 08/09/2025 (ricevuti CDU) e 16/09/2025 (appuntamento UU.TT. in loco)

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico: P.G.T. adottato con deliberazione del C.C. n° 75 del 18 Ottobre 2016, esecutiva dal 16/11/2016, EFFICACE dal 02/11/2016 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 44 del 02/11/2016) e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017, EFFICACE dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017)

I mappali 206-207-210 del Fg. n.64, risultano così classificati:

- NEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE:

- Soggetto a piano attuativo all'interno di un comparto attuativo individuato con la sigla AUT/CV 27 ex ATR/C 2 - Ambiti urbani di trasformazione convenzionati e previsto all'Art. 33.1 delle N.T.A;

Sotto l'aspetto urbanistico SI PRECISA CHE l'utilizzo della potenzialità volumetrica dei mappali sopra citati è soggetta alla verifica di eventuali asservimenti volumetrici dell'area stessa all'edificazione degli edifici circostanti. (*)

Il mappale 206 **ricade in parte** nella "*Fascia di rispetto per gli allevamenti*", di cui al Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene Locale ASL di Brescia, individuati tra gli allevamenti professionali nella tavola "2" della localizzazione degli allevamenti zootecnici relativa agli aspetti agricoli, zootecnici e paesaggistici, e precisamente, allevamento individuato con il n.19 (Gheruzzi Abele e C. SS Az. Agric.)

Il mappale 207 **ricade** nella "*Fascia di rispetto per gli allevamenti*", di cui al Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene Locale ASL di Brescia, individuati tra gli allevamenti professionali nella tavola "2" della localizzazione degli allevamenti zootecnici relativa agli aspetti agricoli, zootecnici e paesaggistici, e precisamente, allevamento individuato con il n.19 (Gheruzzi Abele e C. SS Az. Agric.)

- RIFERIMENTI AI VINCOLI PAESAGGISTICI:

I mappali sopra citati **non ricadono** all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.);

- RIFERIMENTI ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:

Il mappale 210 **ricade** all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011, di cui agli elaborati SG T10 e SG A01 del P.G.T. vigente.

Aree soggette a vincoli di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile – zona di rispetto dei pozzi comunali

Il mappale 206 **ricade in parte** all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011, di cui agli elaborati SG T10 e SG A01 del P.G.T. vigente.



Aree soggette a vincoli di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile – zona di rispetto dei pozzi comunali

- RIFERIMENTI ALL'ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO AGRARIO:

I mappali sopra richiamati **ricadono** all'interno di ambiti soggetti a vincoli di cui all'elaborato DP09.2 "Analisi della componente del paesaggio agrario" facente parte del Documento di Piano del P.G.T. vigente:

- *Aree Urbanizzate*

- RIFERIMENTI ALLA COMPONENTE RISCHI, CRITICITÀ E TUTELE DEL P.G.T.:

Il **mappale 210 è soggetto**, ed il **mappale 206 in parte** a limiti per la trasformazione del territorio di cui all'elaborato DP12 "Carta dei rischi, criticità e tutele" facente parte del Documento di Piano del P.G.T. vigente:

"Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 del D.lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni, La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa."

Il **mappale 206 è soggetto in parte** a limiti per la trasformazione del territorio di cui all'elaborato DP12 "Carta dei rischi, criticità e tutele" facente parte del Documento di Piano del P.G.T. vigente:

- "Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 del D.lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni, La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa."

Gli interventi sul territorio comunale sono anche soggetti a verifica ed applicazione delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio, di cui all'elaborato PR_3A facenti parte del P.G.T. vigente

(*) Dall'indagine effettuata presso la Conservatoria di Brescia per la ricerca di atti di asservimento a carico degli immobili in oggetto e cioè attraverso la verifica dei mappali Fg 64 n. 19-161-162-163-187-208-213-216-45-20-51-54-134-143-155-155/b-155/c-192, è stato rilevato quanto segue:

- atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 05/12/2008 n.49190/15233 rep. Notaio Corrado Defendi trascritto a Brescia il 24/12/2008 n.59947/36412

- Approvazione del piano di lottizzazione e assunzione degli obblighi a favore del Comune di Desenzano del Garda e a carico dei mappali 208-209-213 del foglio 64

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 14/02/1996 n.126616 rep. Notaio Mario Mastrelli trascritto a Brescia il 16/02/1996 5389/3663 A carico dei mappali 51-45/2-45/1 foglio 64

Stato delle repertorizzazioni al 24/09/2025

Limitazioni urbanistiche

Si riporta la cronistoria relativa alla stipula della Convenzione. L'atto indica che le aree sono comprese all'interno del perimetro di un piano attuativo identificato come ATR/C (identificato attualmente nel PGT vigente come comparto attuativo AUT/CV 27), riporta anche la volumetria assegnata di mc 6.000 e gli usi non consentiti (agricolo). I lottizzanti hanno presentato in data 06/09/2006 domanda di approvazione di piano di lottizzazione che viene approvato con deliberazione n.32 del 29/03/2007 e il comune di Desenzano ne autorizza successivamente l'attuazione con i seguenti obblighi per i lottizzanti (qui riassunti in sintesi, ma espliciti nel testo della convenzione): assumere a propria cura e spese gli oneri della convenzione; cessione gratuita al comune di Desenzano delle aree riportate nell'allegato planimetrico con le lettere E-F (mapp. 208, 209, 213, 217) consistenti in mq 4.530,00 relative alle opere di urbanizzazione primaria; ai lottizzanti si attribuiscono tutte le spese per i contributi per il costo di costruzione, e le incidenze per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un totale di Euro 138.060,00 oltre al costo di costruzione da determinare in base al DM 10/05/1977 e secondo l'applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di Costruire.

Nella Convenzione i lottizzanti si obbligano a realizzare a proprio carico TUTTE le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel PdL per un costo preventivato di Euro 226.930,66 (che verrà scomputato



fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria calcolato in via preventiva), accollandosi il maggior costo necessario per la realizzazione di tutte le opere.

Vi è ivi riportato che in caso di alienazione delle aree gli acquirenti dovranno costituire tutte le garanzie finanziarie necessarie di cui all'art. 8 della convenzione.

Nel 2007 viene deliberata anche un'ulteriore deduzione di area a causa di contenzioso tra proprietà confinanti con la ridefinizione del perimetro (detratta area di mq 310) che definiscono l'area totale del comparto in mq 9.059,55. La volumetria assegnata rimane di mc 6.000,00.

Si aggiunge il 25/07/2007 il parere ASL che vincola (oltre che alle fasce di rispetto per gli allevamenti) anche la fattibilità degli insediamenti residenziali alla fascia di rispetto dell'elettrodotto presente nella parte sud (ampiezza del corridoio da rispettare: 32 m a sinistra e a destra dell'elettrodotto).

All'art.10 della Convenzione il **termine previsto per la realizzazione e la consegna al comune delle opere di urbanizzazione, contestualmente alla costruzione degli edifici, aveva termine di 5 anni dalla firma dell'atto** (firmato dalle parti in data 05/12/2008),

POICHE' ad oggi, nulla è stato realizzato (tranne la prima parte di strada) e, nonostante le normative abbiano provveduto alla concessione di proroghe, NON risulta inoltrata presso i competenti UU.TT. comunali alcuna richiesta di proroga (e comunque le tempistiche ormai sarebbero scadute/in scadenza), **la CONVENZIONE RISULTA ESSERE DECADUTA.**

PERTANTO chi acquisisce le aree dovrebbe ripartire con la stesura di Piano attuativo e Convenzione come da PGT vigente, il comune richiederà le dovute garanzie finanziarie e via di seguito.

Attualmente le aree sono sottoposte a vincoli MOLTO restrittivi, soprattutto alla FASCIA DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI che, come si evince dalle tavole di PGT, copre la maggior parte del sito lasciando fuori solo circa mq 600 del mapp. 206.

Il vincolo è molto condizionante perché di fatto impedisce l'edificazione e, poiché è assai difficoltoso ottenere deroghe a questi vincoli (non vengono di fatto rilasciate quasi mai, salvo casi molto particolari e unici), si ritiene che tutta la parte dell'area soggetta a tale vincolo non possa essere valutata come edificabile.



4.2 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

“omissis”

sede a Gussago (Bs) via Casaglio n. 36

Proprietario quota 1/1 su Foglio: 64 Mapp. 210, 206, 207

Titolo di provenienza

Quanto agli immobili Foglio 64 particella **206-207** (ex 51)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 31/07/2003 rep.40514/7294, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 06/08/2003 al n. 23894 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.

Quanto agli immobili Foglio 64 particella **210** (ex 188, di cui la particella attuale era parte)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 26/02/2004 rep.42083/7688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 15/03/2004 al n. 8085 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.

□ Quota di proprietà:

“omissis”

sede a Gussago (Bs) via Casaglio n. 36

Proprietaria quota 1/1 su Foglio: 64 Mapp. 210, 206, 207

Gli atti di compravendita sopracitati vengono allegati alla presente relazione

Condizioni limitanti

I terreni in oggetto risultano sottoposti ai NUMEROSI gravami e limitazioni citate nel riepilogo iniziale e nel seguente paragrafo.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

I terreni in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano in piccola parte cintati da altri, in parte utilizzati come cortile e deposito da altri, in buona parte LIBERI.



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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

I NUMEROSI vincoli a cui sono sottoposti i terreni oggetto della relazione sono indicati alla pagina precedente e contenuti nei CDU allegati alla relazione.

Contratti di locazione: dall'indagine presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta di verifica esistenza di contratti di locazione in essere), e da loro conseguente comunicazione PEC in data 29-07-2025, non risultano registrati contratti di locazione, né comodati relativamente agli immobili in oggetto.

I terreni sono pertanto da considerarsi attualmente LIBERI.

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONI

- CONVENZIONE URBANISTICA a rogito Dott. Defendi Corrado, Notaio in Brescia, del 05/12/2008 rep.49190/15233, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 24/12/2008 al n. 36411 di formalità; **favore**: Comune Di Desenzano Del Garda con sede in Desenzano Del Garda (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: *omissis* con sede in Gussago (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà. **DECADUTA**.

ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO Immobiliare n. 15992 del 22/05/2025 favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: AVV. FILIPPO CARIMATI CODICE FISCALE CRM FPP 61L12 F704 Q VIA ITALIA N. 50, MONZA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Brescia, in data 09/05/2025 rep.3917.

- Ipoteca della riscossione n. 7777 del 31/10/2023 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia 49 Brescia Richiedente: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE CODICE FISCALE 137 568 81002 VIA CEFALONIA 49 BRESCIA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 571.487,32 di cui Euro 285.743,66 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 30/10/2023 rep.5925/2223.

- Ipoteca giudiziale n. 700 del 28/01/2011 favore: MANTOVABANCA 1896 CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maurizio Alloro Via Battisti 9 Mantova Richiedente: AVV. MAURIZIO ALLORO VIA BATTISTI 9 MANTOVA 46100) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 250.000,00 di cui Euro 447.559,79 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 23/12/2010 rep.2254/2010.

- Ipoteca giudiziale n. 8013 del 25/08/2011 favore: BANCA AGRILEASING SPA con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: C/o Studio Restani Mantova V. P.Amedeo 27 Richiedente: STUDIO LEGALE RESTANI MANTOVA VIA PRINCIPE AMEDEO, 27) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 754.434,63 di cui Euro 754.434,63 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 24/05/2011 rep.1450.

- Ipoteca volontaria n. 24 del 05/01/2009 favore: MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Asola Viale Della Vittoria N. 1), AGRILEASING-BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED



ARTIGIANE S.P.A. con sede in Roma, (do micilio ipotecario eletto: Roma Via Lucrezia Romana N. 41/47) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 3.900.000,00 di cui Euro 2.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Defendi Corrado, Notaio in Brescia, in data 12/12/2008 rep.49235/15259.

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

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 ed il Codice di Tecnoborsa 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 –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 ed il Codice di Tecnoborsa 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 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.”

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito si presuppone sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. terziario, residenziale) trattandosi di locale commerciale inserito in contesto storico.

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

X Metodo del confronto

- ☒ MCA con nr. 3 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
- ☐ Altro

Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2025)

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2025), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda i beni in oggetto. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.



Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1/2**

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

Catasto Terreni **Foglio: 64 Mapp. 210 - seminativo – Ca 13 – classe 1 – R.D. Euro 0,08 – R.A. Euro 0,08**
Foglio: 64 Mapp. 206 -sem. arb. – Are 7 Ca 7 – classe 1 – R.D. Euro 4,38 – R.A. Euro 4,38
Foglio: 64 Mapp. 207 -sem. arb. – Are 11 Ca 40 – classe 1 – R.D. Euro 7,07 – R.A. Euro 7,07

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in: **€ 240.240,00** (*duecentoquarantamiladuecentoquarantaeuro/00*)

(vedasi analisi estimativa allegato I – LOTTO 1/2)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 192.192,00** (*centonovantaduemilaecentonovantadueeuro/00*).

(vedasi analisi estimativa allegato II – LOTTO 1/2)

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dalè

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

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

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato nè 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: 01 ottobre 2025

Timbro e firma



Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione
--

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I – Lotto 1/2)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (all. II - Lotto 1/2)
3. Elaborati fotografici
4. Copia atti di provenienza
5. Copia Convenzione e Certificati di Destinazione Urbanistica
6. Visure catastali, visure ipotecarie
7. Estratto PGT vigente - Estratto mappa



LOTTO NR. 2/2

Descrizione sintetica	Aree site nel comune di Desenzano del Garda (Bs), in zona periferica Frazione Vaccarolo
Ubicazione	Comune di Desenzano del Garda (Bs)
Identificativi catastali	Catasto Terreni Foglio: 64 Mapp. 214 - seminativo. – Are 1 Ca 60 – classe 1 – R.D. Euro 0,99 – R.A. Euro 0,99 Foglio: 64 Mapp. 212 - seminativo. – Ca 97 – classe 1 – R.D. Euro 0,60 – R.A. Euro 0,60 Foglio: 64 Mapp. 211 - seminativo. – Are 12 Ca 5 – classe 1 – R.D. Euro 7,47 – R.A. Euro 7,47 Foglio: 64 Mapp. 215 - seminativo. – Are 2 Ca 15 – classe 1 – R.D. Euro 1,33 – R.A. Euro 1,33
Quota di proprietà	“omissis” sede a Gussago (Bs) via Casaglio n. 36 Proprietario quota 1/1 su Foglio 64 Mapp. 210, 206, 207
Diritto di proprietà	Quota 1/1 piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € **144.222,00** (*centoquarantaquattromilaeduecentoventidueeuro/00*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € **115.378,00**
(*centoquindicimilaetrecentosettantottoeuro/00*)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Terreni che presentano numerosi e complessi vincoli urbanistici e criticità, in stato di manutenzione generale non buono, i terreni sono per lo più boschi con livello di commerciabilità bassa.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale	☐ SI
Conformità titolarità	☐ SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero/occupato	☐ SI libero vedasi paragrafo 5
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ Elencati di seguito (vedasi anche CDU e Atti allegati)



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ Numerosi, Paragrafo 4 (vedasi CDU e atti allegati)

Limitazioni

Assunzioni e Condizioni limitative

☐ Vedasi Par. 4.1

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data **25.09.2025** e **01.10.2025** la Sottoscritta Arch. Laura Dalè, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia.

Riepilogo ventennale

Anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze:

Quanto agli immobili Foglio 64 particella 214-215 (ex 134)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 02/03/2004 rep.42097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 29/03/2004 al n. 9302 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 2/15 di piena proprietà, *omissis* per i diritti di 2/15 di piena proprietà, *omissis* per i diritti di 2/15 di piena proprietà, *omissis* per i diritti di 9/15 di piena proprietà.

N.B. In data 21/08/2007 la società *omissis* ha trasferito la propria sede da Brescia a Gussago. Tale atto non risulta trascritto.

Quanto agli immobili Foglio 64 particella 210-211-212 (ex 188)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 26/02/2004 rep.42083/7688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 15/03/2004 al n. 8085 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.

N.B. In data 21/08/2007 la società *omissis* ha trasferito la propria sede da Brescia a Gussago. Tale atto non risulta trascritto.

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONI

- CONVENZIONE URBANISTICA a rogito Dott. Defendi Corrado, Notaio in Brescia, del 05/12/2008 rep.49190/15233, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 24/12/2008 al n. 36411 di formalità; **favore:** Comune Di Desenzano Del Garda con sede in Desenzano Del Garda (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* con sede in Gussago (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

LA CONVENZIONE E' DA CONSIDERARSI DECADUTA.

Inoltre è stata effettuata dalla scrivente un'indagine presso la Conservatoria di Brescia per la ricerca di atti di asservimento a carico degli immobili attraverso la verifica dei mappali Fg 64 n. 19-161-162-163-187-208-213-216-45-20-51-54-134-143-155-155/b-155/c-192, ed è stato rilevato quanto segue:

- atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 05/12/2008 n.49190/15233 rep. Notaio Corrado Defendi trascritto a Brescia il 24/12/2008 n.59947/36412

- Approvazione del piano di lottizzazione e assunzione degli obblighi a favore del Comune di Desenzano del Garda e a carico dei mappali 208-209-213 del foglio 64



- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 14/02/1996 n.126616 rep. Notaio Mario Mastrelli trascritto a Brescia il 16/02/1996 5389/3663 A carico dei mappali 51-45/2-45/1 foglio 64

-

Stato delle repertorizzazioni al 24/09/2025

ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO Immobiliare n. 15992 del 22/05/2025 favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: AVV. FILIPPO CARIMATI CODICE FISCALE CRM FPP 61L12 F704 Q VIA ITALIA N. 50, MONZA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Brescia, in data 09/05/2025 rep.3917.

- Ipoteca della riscossione n. 7777 del 31/10/2023 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia 49 Brescia Richiedente: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE CODICE FISCALE 137 568 81002 VIA CEFALONIA 49 BRESCIA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 571.487,32 di cui Euro 285.743,66 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 30/10/2023 rep.5925/2223.

- Ipoteca giudiziale n. 700 del 28/01/2011 favore: MANTOVABANCA 1896 CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maurizio Alloro Via Battisti 9 Mantova Richiedente: AVV. MAURIZIO ALLORO VIA BATTISTI 9 MANTOVA 46100) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 250.000,00 di cui Euro 447.559,79 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 23/12/2010 rep.2254/2010.

- Ipoteca giudiziale n. 8013 del 25/08/2011 favore: BANCA AGRILEASING SPA con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: C/o Studio Restani Mantova V. P.Amedeo 27 Richiedente: STUDIO LEGALE RESTANI MANTOVA VIA PRINCIPE AMEDEO, 27) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 754.434,63 di cui Euro 754.434,63 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 24/05/2011 rep.1450.

- Ipoteca volontaria n. 24 del 05/01/2009 favore: MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Asola Viale Della Vittoria N. 1), AGRILEASING-BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE S.P.A. con sede in Roma, (do micilio ipotecario eletto: Roma Via Lucrezia Romana N. 41/47) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 3.900.000,00 di cui Euro 2.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Defendi Corrado, Notaio in Brescia, in data 12/12/2008 rep.49235/15259.

SEGNALAZIONI:

Le particelle 211 e 212 derivano dall'originale mappale 188; le particelle 214 e 215 derivano dall'originario mappale 134.

SERVITU' esistenti:

Si segnalano:

- dall'atto notarile di provenienza del 26/02/2004 rep.42083/7688, notaio Barziza, sono segnalate due servitù che NON interessano la porzione di mappale individuata nella seguente relazione.
- Sono richiamati i contenuti dell'atto di stralcio di quota divisionale a rogito notaio Barziza in data 02/02/1983 ai nn. 4978/796 portante servitù di transito pedonale e carraio a favore del mappale 134 (che attualmente parrebbe contenere anche la particella 213 di altra proprietà), servitù che vanno ad esercitarsi attraverso una capezzagna laterale indicata come corrente lungo il lato est del fondo servente e l'altra da identificarsi lungo il confine ovest del mapp. 51.
- Viene citata inoltre una vertenza pendente avanti al Tribunale di Brescia per il regolamento dei confini, riguardante l'attuale mappale 212 ed una porzione del 214.
Tali servitù e vertenze sono citate anche nell'atto notarile di compravendita del 02/03/2004 rep. notaio Barziza relativo ai mappali 214 e 215.



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dalla Sottoscritta, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

18.07.2025: ricevuti accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, via Marsala.

23.07.2025: PRIMO SOPRALLUOGO a Desenzano del Garda (Bs) frazione Vaccarolo preso i terreni oggetto della presente relazione, nessun presente per l'esecutato. Si è proceduto quindi al rilievo fotografico del lotto ed alle verifiche dello stato dei luoghi. Presente il Custode Giudiziario nominato.

23.07.2025: richiesta, attraverso il portale digitale dell'Ufficio tecnico del Comune di Desenzano del Garda, in merito all'accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio, richiesta copie e richiesta appuntamento per approfondimenti tecnici.

23.07.2025: interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione (PEC).

23.07.2025: richiesta accesso agli atti presso l'Archivio Notarile di Brescia per la verifica e la richiesta di copie degli atti di provenienza (notaio deceduto).

25.07.2025: inviata PEC al comune di Desenzano del Garda per la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica.

29.07.2025: accesso all'Archivio Notarile di Brescia per il reperimento degli atti di compravendita dei terreni oggetto della presente relazione.

09.09.2025: ricevuti atti dall'Ufficio tecnico comunale, verifica dei documenti e richiesta informazioni tecniche specifiche su Convenzione e CDU.

16.09.2025: appuntamento presso gli Uffici tecnici comunali a Desenzano del Garda (Bs) alla ricerca di chiarimenti relativi alla volumetria del lotto, della validità della convenzione o meno, dell'eventuale volumetria esistente, dei numerosi e seri vincoli riferiti al PGT vigente, visionati i numerosi documenti, verifiche varie e richiesta informazioni tecniche specifiche.

19.09.2025: richiesta appuntamento dalla visurista per indagine presso Agenzia delle Entrate relativamente ad eventuali asservimenti (cit. specifica richiesta inserita nel CDU dell'UU.TT. comune di Desenzano)

24.09.2025: ricevuti esiti di indagine dalla visurista presso Agenzia delle Entrate relativamente ad eventuali asservimenti (cit. specifica richiesta inserita nel CDU dell'UU.TT. comune di Desenzano) sui mappali confinanti vengono scandagliati tutti gli atti e i rogiti.

01.10.2025: ricevuta ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

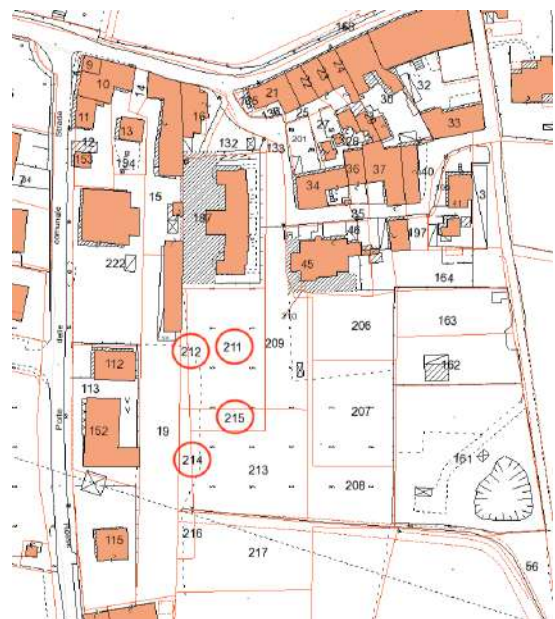
Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Desenzano del Garda
Località Vaccarolo

Zona Periferica – Località Vaccarolo



Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Tipologia

Terreni

Stato di conservazione medio-basso



3. Descrizione delle proprietà oggetto di valutazione

Descrizione generale del contesto

Trattasi di terreni, con numerosi vincoli e limiti – riportati nella presente relazione e negli allegati. Allo stato attuale sono praticamente quasi interamente boschivi, con vegetazione molto fitta, difficilmente penetrabile, nella quale si evidenzia l'insediamento di numerosa fauna (uccelli, conigli, segnalate dai residenti anche famiglie di cinghiali), buona parte dell'area relativa ai mappali 212 e 214 risulta utilizzata come strada laterale ai mappali 211 e 215, ma anche accesso al fondo relativo al mappale 213 (non di proprietà).

Non vi è accesso diretto dalle strade comunali o vicinali alle aree dei mappali interessati dalla presente procedura. La zona limitrofa è tutta cintata, il sopralluogo è stato possibile solamente accedendo alla proprietà limitrofa (mapp. 19) su autorizzazione del nipote del proprietario presente, pertanto al momento pare un lotto intercluso.

Tali particelle sono ubicate in Desenzano del Garda, in località Vaccarolo, a circa 8 Km dal centro del paese, e a circa 6 Km dalla Torre di San Martino della Battaglia.

Le proprietà sono poste in prossimità della viabilità principale (via Porte Rosse/ via Vaccarolo).

Descrizione sintetica delle proprietà

Ubicazione: i terreni oggetto della presente relazione sono ubicati a pochi chilometri dal centro di Desenzano del Garda (Bs), nella frazione Vaccarolo.

Non vi è accesso diretto all'area, ma è necessario avere accesso a proprietà private attigue per raggiungere le aree che attualmente risultano intercluse, esistono diritti di passaggio, ma la strada interessata non è attualmente né visibile né accessibile (vegetazione e recinzioni in essere).

Destinazione: risultano essere terreni attualmente in gran parte a bosco e in parte a verde, sono presenti numerosi vincoli urbanistici e non, meglio specificati nei paragrafi successivi, il tutto viene indicato e allegato alla presente. Non risultano presenti fabbricati all'interno delle aree.

Configurazione della superficie: le aree risultano essere pianeggianti. I mappali 211, 212, 215 e 214 sono adiacenti pertanto si configura una geometria abbastanza regolare (considerabile come un lotto unico - LOTTO 2- vedasi la localizzazione catastale nella pagina precedente).

Confini secondo la mappa del catasto terreni

Mapp 214

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| ☐ Nord | mapp. 212 |
| ☐ Sud | mapp. 216 altra proprietà |
| ☐ Est | mapp. 215, mapp. 213 altra proprietà |
| ☐ Ovest | mapp. 19 altra proprietà |

Mapp 212

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| ☐ Nord | mapp. 187 altra proprietà |
| ☐ Sud | mapp. 214 |
| ☐ Est | mapp. 211 |
| ☐ Ovest | mapp. 19 altra proprietà |

Mapp 211

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| ☐ Nord | mapp. 187 altra proprietà |
| ☐ Sud | mapp. 215 |
| ☐ Est | mapp. 209 altra proprietà |
| ☐ Ovest | mapp. 212 |



Mapp 215

- ☐ Nord mapp. 211
- ☐ Sud mapp. 213 altra proprietà
- ☐ Est mapp. 213 altra proprietà
- ☐ Ovest mapp. 214

Criterio di misurazione

- ☐ SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Dimensioni dei lotti

Mapp. 214	mq	160
Mapp. 212	mq	97
Mapp. 211	mq	1.205
Mapp. 215	mq	215
Totale	mq	1.677

Consistenza

Sopralluogo Esterno, Diretto in loco.

Data del sopralluogo 23/07/2025 rilievo esterno.Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetrie catastali.**Caratteristiche qualitative**

I terreni in oggetto sono in stato di conservazione e manutenzione medio basso, posti nella zona periferica del comune di Desenzano del Garda in località Vaccarolo, attigui alla viabilità principale, ed in prossimità di tutti i principali servizi sociali, amministrativi, sanitari e commerciali della zona, nonché alle attrattive storico-culturali e lacuali affini.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.3 Legittimità edilizia – urbanistica

□ Data verifica urbanistica 08/09/2025 (ricevuti CDU) e 16/09/2025 (appuntamento UU.TT. in loco)

Situazione urbanistica

□ Strumento urbanistico: P.G.T. adottato con deliberazione del C.C. n° 75 del 18 Ottobre 2016, esecutiva dal 16/11/2016, EFFICACE dal 02/11/2016 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 44 del 02/11/2016) e approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 Marzo 2017, EFFICACE dal 28/06/2017 (avviso sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 26 del 28/06/2017)

I mappali 211-212-214-215 del Fg. n.64, risultano così classificati:

- NEL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE:

- Soggetti a piano attuativo all'interno di un comparto attuativo individuato con la sigla AUT/CV 27 ex ATR/C 2 - Ambiti urbani di trasformazione convenzionati e previsto all'Art. 33.1 delle N.T.A;

Sotto l'aspetto urbanistico SI PRECISA CHE l'utilizzo della potenzialità volumetrica dei mappali sopra citati è soggetta alla verifica di eventuali asservimenti volumetrici dell'area stessa all'edificazione degli edifici circostanti. (*)

I mappali 211-212-214-215 ricadono nella “*Fascia di rispetto per gli allevamenti*”, di cui al Titolo III Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene Locale ASL di Brescia, individuati tra gli allevamenti professionali nella tavola “2” della localizzazione degli allevamenti zootecnici relativa agli aspetti agricoli, zootecnici e paesaggistici, e precisamente, allevamento individuato con il n.19 (Gheruzzi Abele e C. SS Az. Agric.)

- RIFERIMENTI AI VINCOLI PAESAGGISTICI:

I mappali sopra citati non ricadono all'interno di zone soggette a vincolo di tutela paesaggistica specifico, ai sensi della Legge 1497/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.);

- RIFERIMENTI ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:

I mappali 211-212-215 ricadono all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011, di cui agli elaborati SG T10 e SG A01 del P.G.T. vigente.

Aree soggette a vincoli di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile – zona di rispetto dei pozzi comunali

Il mappale 214 ricade in parte all'interno di ambiti soggetti a vincoli normativi di carattere geologico, ai sensi della D.G.R. 9/2616 del 30/11/2011, di cui agli elaborati SG T10 e SG A01 del P.G.T. vigente.

Aree soggette a vincoli di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile – zona di rispetto dei pozzi comunali

- RIFERIMENTI ALL'ANALISI DELLA COMPONENTE DEL PAESAGGIO AGRARIO:

I mappali sopra richiamati ricadono all'interno di ambiti soggetti a vincoli di cui all'elaborato DP09.2 “Analisi della componente del paesaggio agrario” facente parte del Documento di Piano del P.G.T. vigente:



- *Aree Urbanizzate*

- **RIFERIMENTI ALLA COMPONENTE RISCHI, CRITICITÀ E TUTELE DEL P.G.T.:** I mappali 211-212-215 sono soggetti, ed il mappale 214 in parte a limiti per la trasformazione del territorio di cui all'elaborato DP12 "Carta dei rischi, criticità e tutele" facente parte del Documento di Piano del P.G.T. vigente:

"Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 del D.lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni, La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa."

Il mappale 214 è soggetto in parte a limiti per la trasformazione del territorio di cui all'elaborato DP12 "Carta dei rischi, criticità e tutele" facente parte del Documento di Piano del P.G.T. vigente:
 - *"Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile nelle quali vigono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 del D.lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni, La zona di tutela assoluta ha estensione di 10 metri dall'opera di presa, mentre la zona di rispetto ha estensione di almeno 200 metri a monte dell'opera di presa."*

Gli interventi sul territorio comunale sono anche soggetti a verifica ed applicazione delle Norme Tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio, di cui all'elaborato PR_3A facenti parte del P.G.T. vigente

(*) Dall'indagine effettuata presso la Conservatoria di Brescia per la ricerca di atti di asservimento a carico degli immobili in oggetto e cioè attraverso la verifica dei mappali Fg 64 n. 19-161-162-163-187-208-213-216-45-20-51-54-134-143-155-155/b-155/c-192, è stato rilevato quanto segue:

- atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 05/12/2008 n.49190/15233 rep. Notaio Corrado Defendi trascritto a Brescia il 24/12/2008 n.59947/36412
 - Approvazione del piano di lottizzazione e assunzione degli obblighi a favore del Comune di Desenzano del Garda e a carico dei mappali 208-209-213 del foglio 64
 - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 14/02/1996 n.126616 rep. Notaio Mario Mastrelli trascritto a Brescia il 16/02/1996 5389/3663 A carico dei mappali 51-45/2-45/1 foglio 64
- Stato delle repertorizzazioni al 24/09/2025

Limitazioni urbanistiche

Si riporta la cronistoria relativa alla stipula della Convenzione. L'atto indica che le aree sono comprese all'interno del perimetro di un piano attuativo identificato come ATR/C (identificato attualmente nel PGT vigente come comparto attuativo AUT/CV 27), riporta anche la volumetria assegnata di mc 6.000 e gli usi non consentiti (agricolo). I lottizzanti hanno presentato in data 06/09/2006 domanda di approvazione di piano di lottizzazione che viene approvato con deliberazione n.32 del 29/03/2007 e il comune di Desenzano ne autorizza successivamente l'attuazione con i seguenti obblighi per i lottizzanti (qui riassunti in sintesi, ma espliciti nel testo della convenzione): assumere a propria cura e spese gli oneri della convenzione; cessione gratuita al comune di Desenzano delle aree riportate nell'allegato planimetrico con le lettere E-F (mapp. 208, 209, 213, 217) consistenti in mq 4.530,00 relative alle opere di urbanizzazione primaria; ai lottizzanti si attribuiscono tutte le spese per i contributi per il costo di costruzione, e le incidenze per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un totale di Euro 138.060,00 oltre al costo di costruzione da determinare in base al DM 10/05/1977 e secondo l'applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di Costruire.

Nella Convenzione i lottizzanti si obbligano a realizzare a proprio carico TUTTE le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel PdL per un costo preventivato di Euro 226.930,66 (che verrà scomputato fino alla concorrenza del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria calcolato in via preventiva), accollandosi il maggior costo necessario per la realizzazione di tutte le opere.

Vi è ivi riportato che in caso di alienazione delle aree gli acquirenti dovranno costituire tutte le garanzie finanziarie necessarie di cui all'art. 8 della convenzione.



Nel 2007 viene deliberata anche un'ulteriore deduzione di area a causa di contenzioso tra proprietà confinanti con la ridefinizione del perimetro (detratta area di mq 310) che definiscono l'area totale del comparto in mq 9.059,55. La volumetria assegnata rimane di mc 6.000,00.

Si aggiunge il 25/07/2007 il parere ASL che vincola (oltre che alle fasce di rispetto per gli allevamenti) anche la fattibilità degli insediamenti residenziali alla fascia di rispetto dell'elettrodotto presente nella parte sud (ampiezza del corridoio da rispettare: 32 m a sinistra e a destra dell'elettrodotto).

All'art.10 della Convenzione il **termine previsto per la realizzazione e la consegna al comune delle opere di urbanizzazione, contestualmente alla costruzione degli edifici, aveva termine di 5 anni dalla firma dell'atto** (firmato dalle parti in data 05/12/2008),

POICHE' ad oggi, nulla è stato realizzato (tranne la prima parte di strada) e, nonostante le normative abbiano provveduto alla concessione di proroghe, NON risulta inoltrata presso i competenti UU.TT. comunali alcuna richiesta di proroga (e comunque le tempistiche ormai sarebbero scadute/in scadenza). **la CONVENZIONE RISULTA ESSERE DECADUTA.**

PERTANTO chi acquisisce le aree dovrebbe ripartire con la stesura di Piano attuativo e Convenzione come da PGT vigente, il comune richiederà le dovute garanzie finanziarie e via di seguito.

Attualmente le aree sono sottoposte a vincoli MOLTO restrittivi, soprattutto alla FASCIA DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI che, come si evince dalle tavole di PGT, copre TUTTA la parte del sito in questione (ciò correttamente riportato anche nel CDU allegato).

Il vincolo è molto condizionante perché di fatto impedisce l'edificazione e, poiché è assai difficoltoso ottenere deroghe a questi vincoli (non vengono di fatto rilasciate quasi mai, salvo casi molto particolari e unici), si ritiene che tutta la parte dell'area soggetta a tale vincolo non possa essere valutata come edificabile, pur permettendo altri utilizzi.



4.4 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

“omissis”

sede a Gussago (Bs) via Casaglio n. 36

Proprietario quota 1/1 su Foglio: 64 Mapp. 210, 206, 207

Titolo di provenienza

Quanto agli immobili Foglio 64 particella **214-215** (ex 134)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 02/03/2004 rep.42097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 29/03/2004 al n. 9302 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 2/15 di piena proprietà, *omissis* per i diritti di 2/15 di piena proprietà, *omissis* per i diritti di 2/15 di piena proprietà, *omissis* per i diritti di 9/15 di piena proprietà.

Quanto agli immobili Foglio 64 particella **210-211-212** (ex 188)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Barziza Pietro, Notaio** in Desenzano Del Garda, del 26/02/2004 rep.42083/7688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 15/03/2004 al n. 8085 di formalità; **favore:** *omissis* con sede in Brescia per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** *omissis* per i diritti di 1/1 di piena proprietà bene personale.

□ Quota di proprietà:

“omissis”

sede a Gussago (Bs) via Casaglio n. 36

Proprietaria quota 1/1 su Foglio: 64 Mapp. 210, 206, 207

Gli atti di compravendita sopracitati vengono allegati alla presente relazione

Condizioni limitanti

I terreni in oggetto risultano sottoposti ai NUMEROSI gravami e limitazioni citate nel riepilogo iniziale e nel seguente paragrafo.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

I terreni in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano LIBERI.



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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

I NUMEROSI vincoli a cui sono sottoposti i terreni oggetto della relazione sono indicati alla pagina precedente e contenuti nei CDU allegati alla relazione.

Contratti di locazione: dall'indagine presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta di verifica esistenza di contratti di locazione in essere), e da loro conseguente comunicazione PEC in data 29-07-2025, non risultano registrati contratti di locazione, né comodati relativamente agli immobili in oggetto.

I terreni sono pertanto da considerarsi attualmente LIBERI.

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONI

- CONVENZIONE URBANISTICA a rogito Dott. Defendi Corrado, Notaio in Brescia, del 05/12/2008 rep.49190/15233, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 24/12/2008 al n. 36411 di formalità; **favore**: Comune Di Desenzano Del Garda con sede in Desenzano Del Garda (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro**: *omissis* con sede in Gussago (BS) per i diritti di 1/1 di piena proprietà. **DECADUTA**.

ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO Immobiliare n. 15992 del 22/05/2025 favore: BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: AVV. FILIPPO CARIMATI CODICE FISCALE CRM FPP 61L12 F704 Q VIA ITALIA N. 50, MONZA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Brescia, in data 09/05/2025 rep.3917.

- Ipoteca della riscossione n. 7777 del 31/10/2023 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia 49 Brescia Richiedente: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE CODICE FISCALE 137 568 81002 VIA CEFALONIA 49 BRESCIA) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 571.487,32 di cui Euro 285.743,66 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 30/10/2023 rep.5925/2223.

- Ipoteca giudiziale n. 700 del 28/01/2011 favore: MANTOVABANCA 1896 CRED. COOP.-SOC. COOP. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Avv. Maurizio Alloro Via Battisti 9 Mantova Richiedente: AVV. MAURIZIO ALLORO VIA BATTISTI 9 MANTOVA 46100) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 250.000,00 di cui Euro 447.559,79 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 23/12/2010 rep.2254/2010.

- Ipoteca giudiziale n. 8013 del 25/08/2011 favore: BANCA AGRILEASING SPA con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: C/o Studio Restani Mantova V. P.Amedeo 27 Richiedente: STUDIO LEGALE RESTANI MANTOVA VIA PRINCIPE AMEDEO, 27) e contro: *omissis*, *omissis*, *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 754.434,63 di cui Euro 754.434,63 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Mantova, in data 24/05/2011 rep.1450.

- Ipoteca volontaria n. 24 del 05/01/2009 favore: MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Asola (MN), (domicilio ipotecario eletto: Asola Viale Della Vittoria N. 1), AGRILEASING-BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED



ARTIGIANE S.P.A. con sede in Roma, (do micilio ipotecario eletto: Roma Via Lucrezia Romana N. 41/47) e contro: *omissis* con sede in Gussago (BS); per Euro 3.900.000,00 di cui Euro 2.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Defendi Corrado, Notaio in Brescia, in data 12/12/2008 rep.49235/15259.

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- - -

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 ed il Codice di Tecnoborsa 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 –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 ed il Codice di Tecnoborsa 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 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.”

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito si presuppone sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. terziario, residenziale) trattandosi di locale commerciale inserito in contesto storico.

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

X Metodo del confronto

- ☒ MCA con nr. 3 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
- ☐ Altro

Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2025)

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2025), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo – dati Coldiretti), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda i beni in oggetto. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/2

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

Catasto Terreni

Foglio: 64 Mapp. 214 - seminativo. – Are 1 Ca 60 – classe 1 – R.D. Euro 0,99 – R.A. Euro 0,99
Foglio: 64 Mapp. 212 - seminativo. – Ca 97 – classe 1 – R.D. Euro 0,60 – R.A. Euro 0,60
Foglio: 64 Mapp. 211 - seminativo. – Are 12 Ca 5 – classe 1 – R.D. Euro 7,47 – R.A. Euro 7,47
Foglio: 64 Mapp. 215 - seminativo. – Are 2 Ca 15 – classe 1 – R.D. Euro 1,33 – R.A. Euro 1,33

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in: **€ 144.222,00**
(centoquarantaquattromilaeduecentoventidueeuro/00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

(vedasi analisi estimativa allegato I – LOTTO 2/2)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 115.378,00** (centoquindicimilaetrecentosettantottoeuro/00).

(vedasi analisi estimativa allegato II – LOTTO 2/2)

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dalè

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

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

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato nè 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.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 01 ottobre 2025

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I – Lotto 2/2)



2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (all. II - Lotto 2/2)
3. Elaborati fotografici
4. Copia atti di provenienza
5. Copia Convenzione e Certificati di destinazione Urbanistica
6. Visure catastali, visure ipotecarie
7. Estratto PGT vigente - Estratto mappa

