

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione giudiziale Nr. 41/2025

LOTTO UNICO

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

Anagrafica

Giudice delegato:

[REDACTED]

Curatore incaricato:

[REDACTED]

Soggetto alla procedura di liquidazione giudiziale:

BARTOLI ROSY S.N.C. DI GABANA CARLO
C.F. 02944530175
Via Sant'Angela Merici, 7
25015 - Desenzano Del Garda (Bs)

Esperto incaricato:

Geometra Gozzoli Stefano

[REDACTED]

F.to Digitalmente

[REDACTED]

Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

Descrizione sintetica:	Trattasi di lotto unico, composto da due unità a destinazione residenziale e commerciale, collocate nel centro storico del Comune di Desenzano Del Garda (Bs).
Ubicazione:	Via Sant'Angela Merici, 7 – Desenzano Del Garda (Bs).
Identificativi catastali:	<i>Unità commerciale:</i> sezione NCT, foglio 11, particella 410, subalterno 501; <i>Unità residenziale:</i> sezione NCT foglio 11, particella 410, subalterno 502;
Quota di proprietà oggetto di valutazione:	1/1 (100,00%)
Diritto di proprietà immobili oggetto di stima:	1/1 (100,00%)
Divisibilità dell'immobile:	le unità immobiliari risulterebbero divisibili, ma non comodamente e soltanto previe opere di cospicua entità e relativi titoli abilitativi necessari, ma per opportunità di mercato della procedura, viene qui stimato all'interno di un unico lotto.
Più probabile valore in libero mercato degli immobili:	€ 1.312.400,00 (unmilione trecento dodicimila quattrocento,00).
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	1.246.780,00 euro (unmilione duecento quarantaseimila settecentottanta,00)
"Giudizio" <u>sintetico</u> sulla commerciabilità dell'immobile:	Il compendio immobiliare è sito nel centro storico del comune di Desenzano Del Garda (Bs), in una zona con destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali al piano terra, ma anche ai piani superiori, seppur in quantità inferiore; Risulta nelle immediate vicinanze delle principali vie di comunicazione stradale, dotata di tutti i principali servizi e si ritiene di buona commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.

Indice	
Inquadramento dell'immobile	DA PAG. 4
Descrizione del compendio immobiliare oggetto di stima	DA PAG. 7
Consistenza del compendio immobiliare oggetto di stima	DA PAG. 9
Quadro urbanistico, edilizio e catastale del compendio oggetto di stima	DA PAG. 10
Situazione ipocatastale ventennale, dei beni immobili oggetto di stima, aggiornata a tutto il 19.05.2025	DA PAG. 13
Oneri inerenti agli immobili oggetto di valutazione	PAG. 16
Analisi estimativa	DA PAG. 16
Riepilogo e definizione dei valori di stima dell'intero compendio immobiliare	PAG. 22
Dichiarazione di rispondenza	PAG. 23
Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	PAG. 24

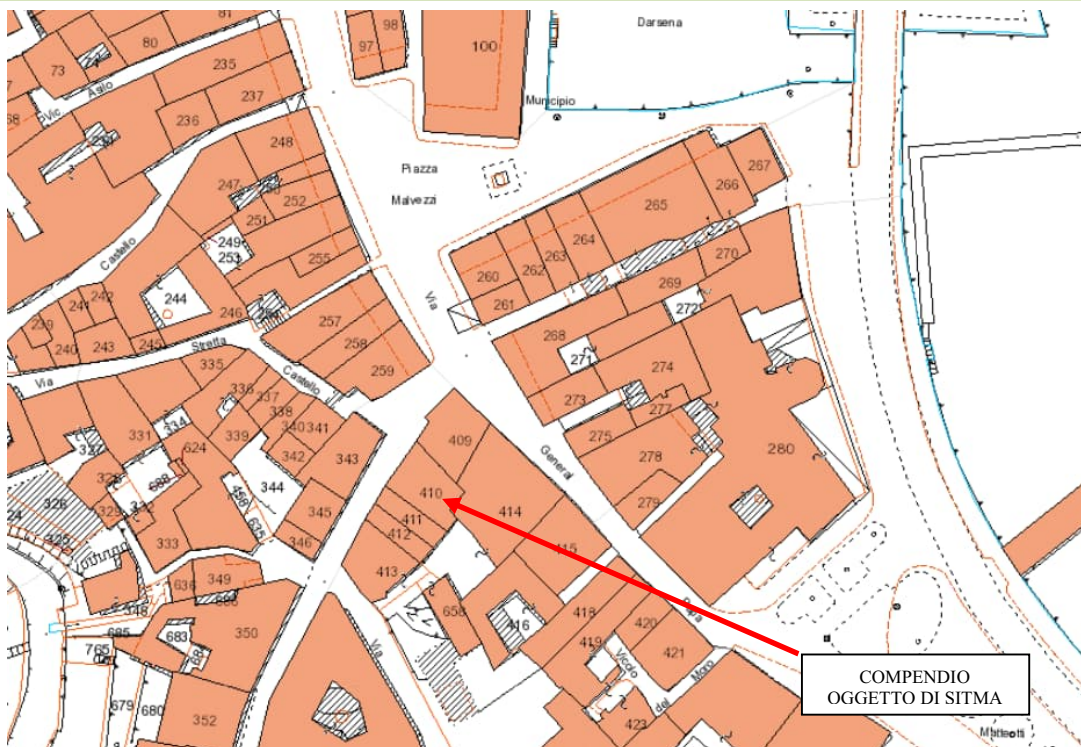
Inquadramento dell'immobile

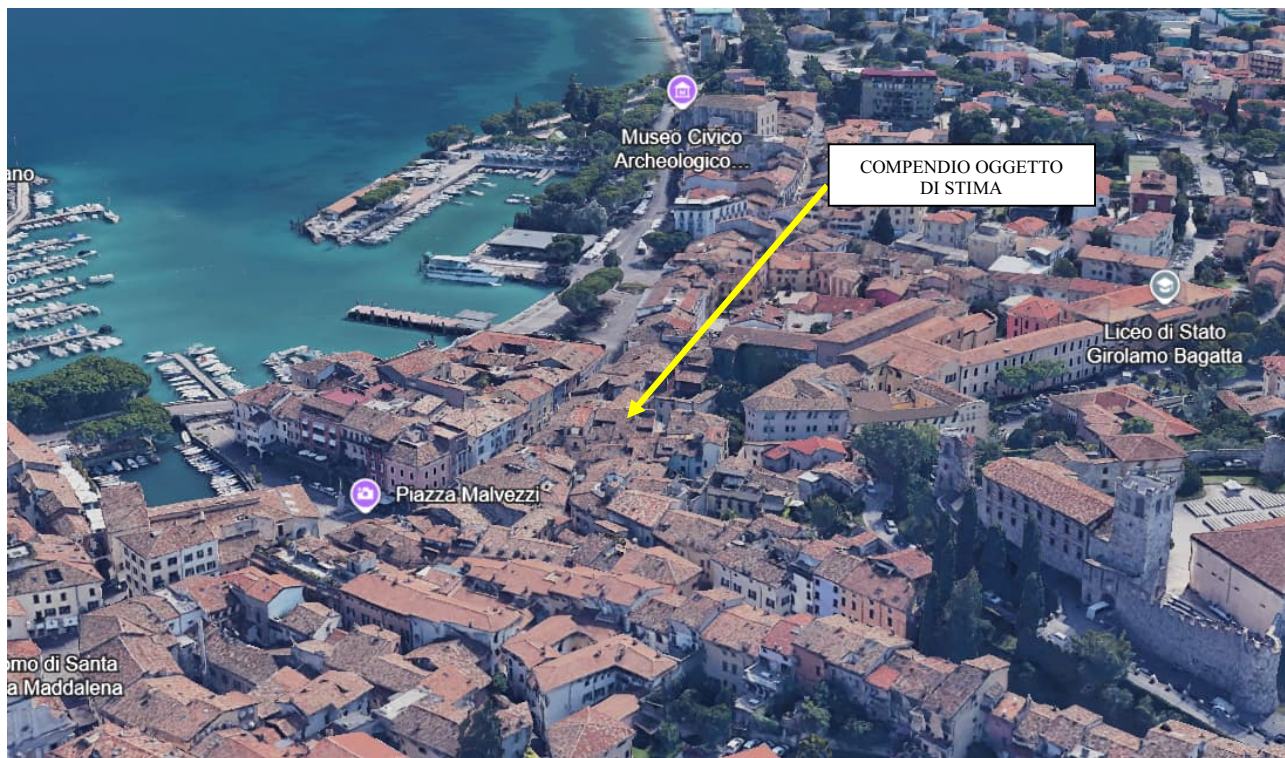
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Desenzano Del Garda
FRAZIONE	//
VIA	Via Sant'Angela Merici, 7

Estratto Satellitare e catastale

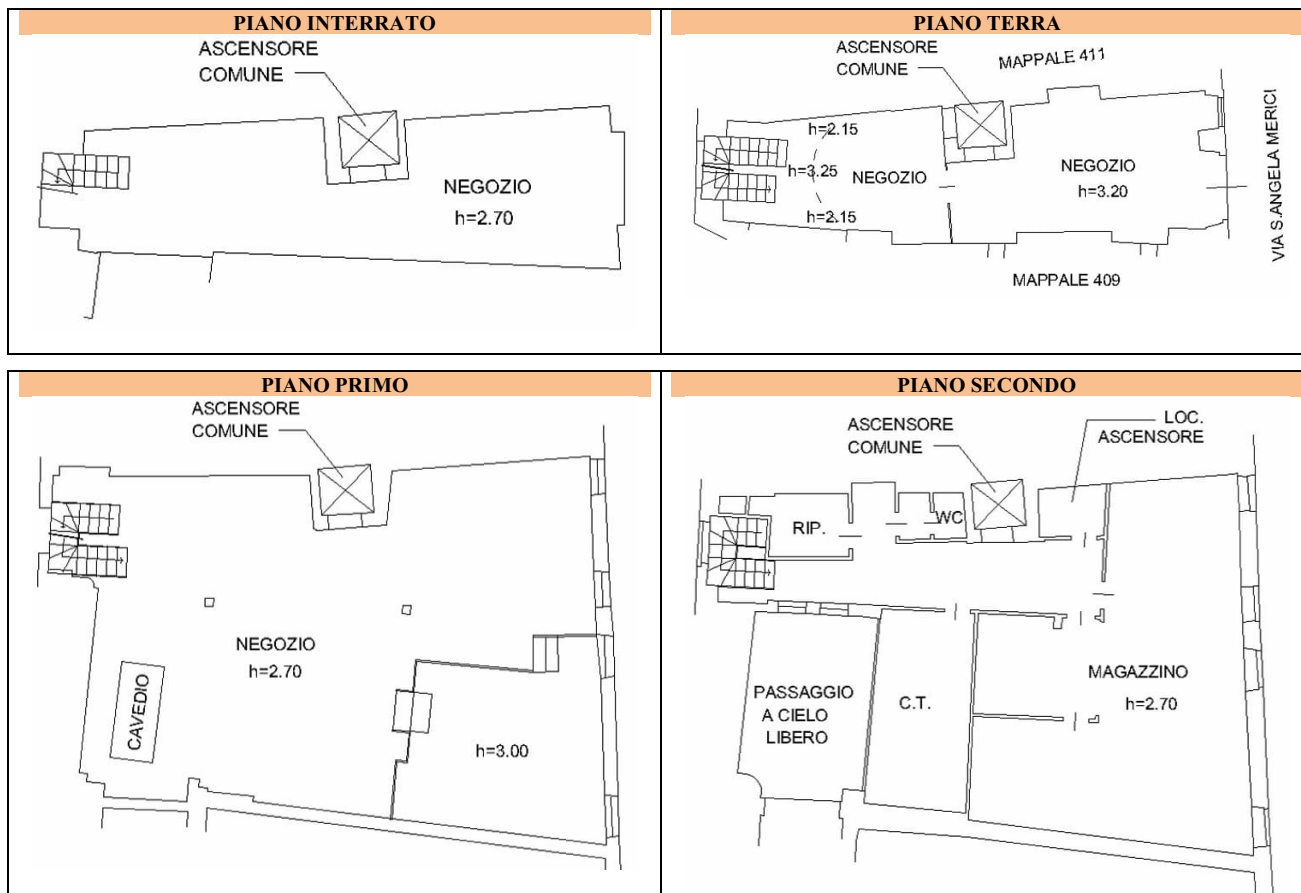




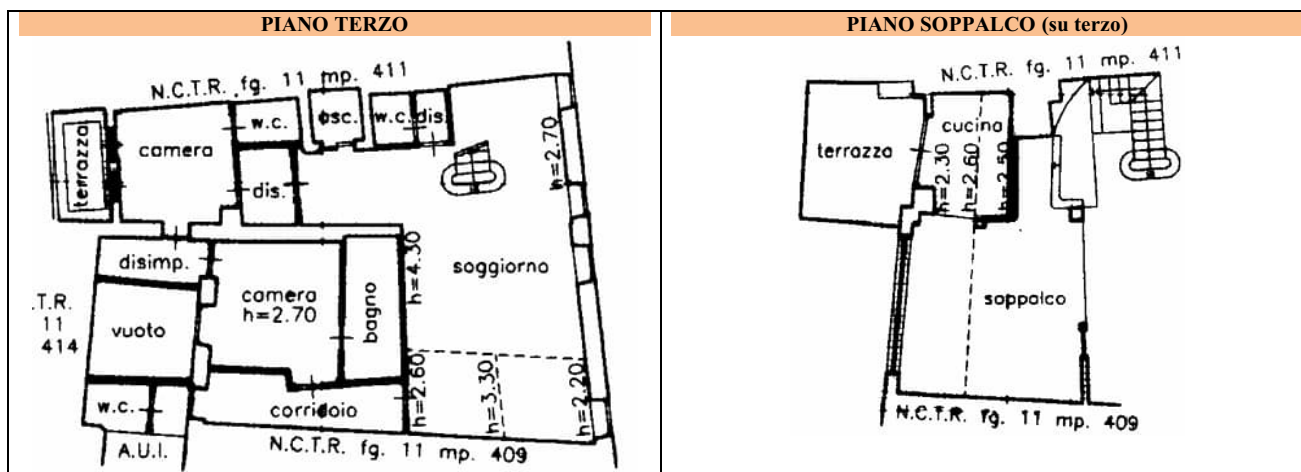
Destinazione urbanistica del compendio immobiliare oggetto di stima	<u>Commerciale:</u> ai piani terra, interrato, primo e secondo; <u>Residenziale:</u> al piano terzo soppalcato.
Tipologia immobiliare:	Trattasi di edificio c.d. “a cortina”, tipico della zona del centro storico, dove ai piani inferiori è collocata l’unità commerciale, che costituiva un ex negozio di abbigliamento, mentre all’ultimo piano (terzo, soppalcato) è collocata l’unità residenziale padronale.
Tipologia edilizia:	Edificio di antica origine, con ogni probabilità costruito con laterizio misto pietra, solette in legno massello e/o in laterizio con volte a botte; gronde in malta e laterizio; copertura con orditura primaria e secondaria in legno massello; serramenti esterni in legno, inferiate e ringhiere in ferro battuto; soglie ed imbotti aperture in marmo chiaro;
Dimensioni:	Unità immobiliari di buone dimensioni per la zona.
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento, (maggio 2025) per il Comune di Desenzano Del Garda (Bs), si riscontra un leggero aumento generale del valore €/mq degli immobili, rispetto a maggio 2024. Si può quindi affermare, che nel periodo di riferimento, la zona possiede una sufficiente commerciabilità nel settore immobiliare, residenziale.
Altro:	Le unità immobiliari oggetti di stima, non si ritengono di comoda divisibilità.

Rappresentazione grafica, derivante dalle planimetrie catastali agli atti del portale sister

UNITA' COMMERCIALE



UNITA' RESIDENZIALE



NOTA*

Planimetrie riportate a mero scopo illustrativo, non in scala, dedotte dalle planimetrie catastali depositate e non da rilievo effettuato in loco.

Descrizione del compendio immobiliare oggetto di stima

Trattasi di un edificio di antica origine, con ogni probabilità costruito con laterizio misto pietra, solette in legno massello e/o in laterizio con volte a botte; gronde in malta e laterizio; copertura con orditura primaria e secondaria in legno massello; serramenti esterni in legno, inferiate e ringhiere in ferro battuto; soglie ed imbotti aperture in marmo chiaro, lattoneria metallica e copertura in coppi di cotto.

Il compendio immobiliare si trova nel centro storico di Desenzano del Garda (Bs), l'accesso pedonale avviene da via Sant'Angela Merici al civico 7; trattasi di via nelle immediate vicinanze di Piazza Malvezzi e di Via Generale Achille Papa, zona di particolare pregio e di interesse turistico, con notevole passaggio.

L'unico ingresso, ad oggi, avviene mediante un portoncino in legno dotato di finestrelle e sopra luce, dal quale sono raggiungibili tutti i piani; mediante la scala interna o l'ascensore.

Al piano terra, interrato, primo e secondo troviamo degli spazi, a destinazione commerciale.

Al piano secondo, seppure a destinazione commerciale, si possono trovare dei locali che hanno delle caratteristiche diverse dal locale di esposizione e vendita degli altri piani inferiori, difatti gli stessi si prestano di più a magazzino con ufficio, locale tecnico con impiantistica, ripostiglio e servizio igienico.

Al piano terzo ed al piano soppalcato internamente, si trovano i locali a destinazione residenziale, oggi accessibili tramite una scala a chiocciola¹ metallica collocata nella zona di un passaggio "a cielo libero" e dall'ascensore che collega tutti i piani, compreso l'interrato.

L'unità residenziale, per la zona, gode di ampi spazi ed è costituita da due camere con bagno esclusivo, altri due bagni, un ampio soggiorno mansardato; una scala interna permette poi l'accesso ad un altro piano soppalcato, dove oltre ad una ulteriore superficie troviamo uno spazio adibito a cucina che permette l'accesso ad un terrazzo esclusivo; è doveroso precisare che gli spazi soppalcati e la terrazza godono di una interessante vista lago che risalta la qualità dell'abitazione.

Descrizione sintetica arredi compresi all'interno dei valori di stima

All'interno del compendio immobiliare sono presenti degli arredi, che per le loro caratteristiche e natura sono stimati per opportunità di mercato nel presente rapporto di valutazione, in quanto realizzati su misura o non facilmente removibili dai luoghi.

Nel locale commerciale sono presenti alcuni mobili da esposizione, corredati da appositi appendini e mensole, con ogni probabilità realizzati appositamente per gli spazi.

Nel locale residenziale, si trovano delle armadiature realizzate su misura; un salotto composto da 3 divani e un'isola centrale, una cassettiera, un armadio con vetro e un'ulteriore cassettiera di discreto pregio; al piano soppalcato è presente un tavolo in cristallo con sostegno in radice di legno levigata con 8 sedie; sempre al piano soppalcato è presente una cucina di colore bianco anch'essa di discreto pregio ed un mobile del tipo madia.

Sulla terrazza è presente anche un elemento barbecue in acciaio inossidabile a gas.

Si precisa che qui si sono elencati gli arredi che si ritengono di sufficiente valore e che abbinano adeguatamente le unità immobiliari oggetto di valutazione.

Potrebbero essere presenti ulteriori mobili e suppellettili, non oggetto di stima.

¹ Detta scala, dalla documentazione visionata presso il Comune di Desenzano Del Garda (Bs), non risulta essere autorizzata.

UNITA' COMMERCIALE

Livello di piano	Piano terra, interrato, primo e secondo.
Ascensore:	Presente, non si conosce lo stato di manutenzione ed il funzionamento e la conformità dell'impianto ai sensi della normativa vigente.
Nr. servizi igienici	Nr. 1, collocato al piano secondo dotati di nr. 1 lavabo, water - Vetustà dei bagni > 10 anni.
Riscaldamento, acqua calda sanitaria e climatizzazione estiva	Presente, trattasi di sistema in pompa di calore con sistemi di emissione a soffitto ed unità esterne collocate nel secondo piano. Non risulta presente la produzione dell'acqua calda sanitaria; l'unico servizio igienico potrebbe essere collegato al generatore dell'unità residenziale a tal fine. Si precisa che, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Impianto di allarme	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Manutenzione dell'unità	Unità che si presenta in sufficiente stato di manutenzione, deduzione che deriva dal sopralluogo svolto; si ritiene sia necessario controllare l'impiantistica ed effettuare alcune manutenzioni basiche generali.
Classe energetica	Non si è rintracciata la presenza di attestati di prestazione energetica; si presume, considerate le caratteristiche dell'immobile, che la classe energetica sia bassa.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare risulta possedere una sufficiente esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità sufficiente.
Panoramicità immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità sufficiente.
Funzionalità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una sufficiente funzionalità.
Finiture dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di sufficiente qualità, per la vetustà delle stesse, il tutto meglio apprendibile dalla documentazione fotografica allegata.
Precisazioni del caso	Nel piano interrato, risulta presente una poma di rilancio dell'acqua di falda, in quanto si presume che sia realizzato un vespaio del tipo drenante/areato, che con l'aumentare della falda permetta lo smaltimento dell'acqua sottostante.

UNITA' RESIDENZIALE

Livello di piano	Piano terzo e ultimo piano con piano soppalcato interno.
Ascensore:	Presente, non si conosce lo stato di manutenzione ed il funzionamento e la conformità dell'impianto ai sensi della normativa vigente.
Nr. servizi igienici	Sono presenti nr. 3 servizi igienici, posti al piano terzo, di cui due a diretto servizio delle camere da letto, tutti privi di ventilazione naturale (ciechi); soltanto il servizio igienico a servizio della camera padronale possiede il bidet.
Riscaldamento, acqua calda sanitaria e climatizzazione estiva	È presente una caldaia pensile, che consente la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria; la climatizzazione estiva è affidata a degli split in pompa di calore. Non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Impianto elettrico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Impianto idraulico	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità rispetto alla normativa vigente.
Impianto di allarme	Presente, non si conosce lo stato di conservazione, la funzionalità e relativa tipologia, e la conformità

	rispetto alla normativa vigente.
Manutenzione dell'unità	Unità che si presenta in sufficiente stato di manutenzione, deduzione che deriva dal sopralluogo svolto; si ritiene sia necessario controllare l'impiantistica ed effettuare alcune manutenzioni basiche generali.
Classe energetica	Non si è rintracciata la presenza di attestati di prestazione energetica; si presume, considerate le caratteristiche dell'immobile, che la classe energetica sia bassa.
Esposizione prevalente dell'immobile	L'unità immobiliare risulta possedere una ottima esposizione.
Luminosità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una luminosità ottima.
Panoramicità immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia una panoramicità ottima.
Funzionalità dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare, per la destinazione d'uso a cui sia adibito, abbia una buona funzionalità.
Finiture dell'immobile	Si ritiene che l'unità immobiliare abbia delle finiture di qualità medio alta, per la vetustà delle stesse, il tutto meglio apprendibile dalla documentazione fotografica allegata.
Precisazioni del caso	All'interno dell'immobile è presente una modesta "spaccatura" dovuta ad una riparazione di una perdita di acqua, la quale ad oggi parrebbe riparata, in quanto non vi sono segni di infiltrazione di alcun tipo.

Confini compendio immobiliare

<i>NOTA: si invita il lettore a visionare l'estratto mappa e satellitare, a pagina 4.</i>	nord: Via Pubblica – Via Sant'Angela Merici est: Altra proprietà – Mappale nr. 409 sud: Altra proprietà – Mappale nr. 414 ovest: Altra proprietà – Mappale nr. 411
---	---

Consistenza compendio immobiliare oggetto di stima

Rilievo	Data la particolare complessità degli spazi oggetto di stima, non è stato possibile effettuare un rilievo architettonico, in quanto, tale prestazione sarebbe stata oggetto di incarico specifico; durante il sopralluogo si sono ispezionati i luoghi internamente ed esternamente, nei limiti di visibilità che permette la zona del centro storico.
Data sopralluogo con accesso	28.03.2025
Dati desunti graficamente da:	Planimetrie catastali, agli atti del portale telematico dell'agenzia delle entrate ed ivi allegate (cfr. allegato 3).
Criterio di misurazione ai fini della stima	Il Calcolo delle superfici viene svolto su spunto dell'Allegato C del DPR 138/90.

Calcolo superfici commerciali ai fini estimativi

Il Calcolo delle superfici viene svolto su spunto dell'Allegato C del DPR 138/90.

Unità commerciale

Premesse

Ai fini del calcolo della consistenza, per determinare la superficie utile ai fini estimativi, per l'unità commerciale, al piano terra, considerato che la zona di ingresso è ad oggi la medesima per accedere anche all'unità residenziale collocata all'ultimo piano, si ritiene di applicare un coefficiente dello 0,25 % per la porzione di superficie del piano terra fino al limite dell'ascensore, in considerazione che per logica, tale spazio andrebbe utilizzato come atrio comune ed allestito con una porzione di vetrine laterali; per quanto concerne il piano secondo, non essendo superfici allestite come superficie diretta di vendita si è ritenuto di applicare un coefficiente dello 0,50 %.

Superficie locali con funzione principale: mq 228,00

Superficie locali accessori a servizio indiretto:

	Superficie	Ind. mercantile		
Zona ingresso	34,38 mq	0,25	mq	8,59
Zona piano secondo	134,46	0,50	mq	67,23

Consistenza unità commerciale **mq 303,82**

Unità residenziale

Superficie principale, residenziale : m² 194,51

Superficie secondarie, residenziale:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Direttamente comunicanti	00,00 mq.	0,50	m ²	0,00
Indirettamente comunicanti	0,00 mq.	0,25	m ²	0,00
Balconi, terrazze e simili	21,24 mq (totali)			
	21,24 mq.	0,30	m ²	6,37
	0,00 mq	0,10	m ²	0,00
Portico	0,00 mq.	0,30	m ²	0,00
Loggia	0,00 mq	0,30	m ²	0,00
Area scoperta di pertinenza	0,00 mq (totali)			
	0,00 mq.	0,10	m ²	0,00
	0,00 mq	0,02	m ²	0,00

Consistenza unità residenziale

m² 200,88

*NOTA

Le superfici summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore e utili ai soli fini estimativi senza alcun avvallo delle stesse, per cui lo scrivente perito non si assume alcuna responsabilità in merito.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

QUADRO URBANISTICO EDILIZIO E CATASTALE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

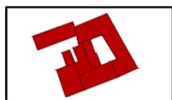
Collocazione urbanistica

Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 in data 24.03.2017 (pubblicato sul B.U.R.L. il giorno 28.06.2017, Serie Avvisi e Concorsi n. 26).

Zona Urbanistica compendio immobiliare: ricade all'interno dei nuclei di antica formazione.

Di seguito si riporta estratto della tavola grafica del P.G.T. :





Perimetrazione ed edifici dei
Nuclei di Antica Formazione - **art 30** -

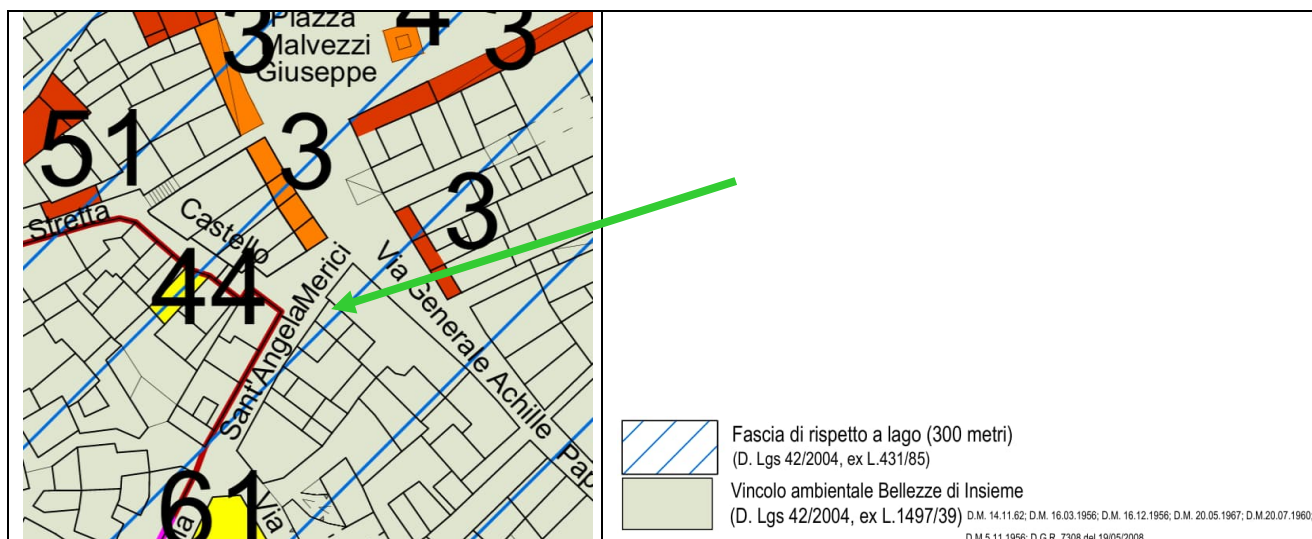
☐ Convenzione Urbanistica: Non risultante dalla documentazione visionata negli uffici competenti

☐ Cessioni diritti edificatori: Non risultante dalla documentazione visionata negli uffici competenti

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici Non si riscontra la presenza di vincoli urbanistici, dalla documentazione visionata negli uffici competenti

☐ Vincoli paesaggistici e ambientali Sì, Bellezze d'insieme (D.Lgs 42/2004, ex L. 1497/39) e fascia di rispetto a lago (300 mt) (D.Lgs 42/2004, ex L. 431/85)
Si riporta di seguito estratto cartografico inerente i vincoli di zona.



**NOTA*

Si invita comunque l'acquirente a verificare la tavola dei vincoli, allegata al PGT vigente, e la relativa documentazione a corredo, consultabile nell'apposito portale telematico "PGT Web Lombardia".

Descrizione indagini svolte

L'originaria edificazione dell'edificio è evidentemente antica, desumibile dalla tipologia edificatoria e dalla collocazione all'interno del nucleo storico principale del paese, il primo titolo abilitativo edilizio sottoposti dai competenti uffici comunali, risale all'anno 1989.

Durante il complesso e articolato accesso agli atti, svolto presso il Comune di Desenzano Del Garda, avvenuto in più volte, mi sono state sottoposte numerose pratiche edilizie, disposte in maniera non cronologica e disordinata, di seguito elencate ed allegate (cfr. allegato 5), per estrazione fotografica alla presente relazione:

- A) Autorizzazione per opere edilizia, P.E. nr. 2720, rilasciata il giorno 22.06.1989 al registro autorizzazioni nr. 820;
- B) Concessione gratuita per opere edilizie, P.E. nr. 37/96, rilasciata il giorno 28.03.1996 al registro concessioni nr. 7653; avente per oggetto la sostituzione del tetto all'edificio esistente;
- C) Concessione edilizia in sanatoria, P.E. nr. 531/97 – 501/97, rilasciata il giorno 21.04.1999 al protocollo nr. 10696, registro concessioni nr. 8699, per le opere eseguite in difformità alla P.E. nr. 37/96, rilasciata il giorno 28.03.1996 al registro concessioni nr. 7653;

- D) Concessione edilizia con contributo, per la realizzazione di opere di ristrutturazione del piano terzo/sottotetto per formazione appartamento, P.E. nr. 538/96, rilasciata il giorno 01.07.1999 al registro concessioni nr. 8791;
- E) Concessione edilizia in sanatoria nr. 243 – pratica n° 183/95 prot.n. 5167/95, rilasciata il 03.02.2000 – per opere di cambio di destinazione d’uso al piano interrato da magazzino a superficie commerciale, e al piano primo da abitazione a superficie commerciale;
- F) Pratica edilizia N.35/01 – DIA prot.nr. 1669 del 16.01.2001, per variante alla C.E. nr. 8791 del 01.07.1999 – Relativa ad opere meglio rappresentate graficamente dal progettista;
- G) Pratica edilizia N.864/2001 – concessione gratuita per opere edilizie, registro concessioni nr. 9759 del 23.04.2002; con la quale veniva autorizzata la modifica esteriore della facciata lato via sant’Angela Merici, modificando anche le dimensioni di un’apertura;
- H) DIA prot.n. 14780 del 09.05.2002, per opere interne;
- I) Pratica edilizia N.448/2002 – concessione gratuita per opere edilizie, registro concessioni nr. 10092 del 18.11.2002; con la quale veniva autorizzata la modifica esteriore della facciata e delle aperture lato via sant’Angela Merici;
- J) CILA prot.n. 47608 del 20.11.2017, per opere interne per formazione di spogliatoi e ripostiglio nell’unità immobiliare a destinazione commerciale.

Risultanze

Considerata l’estensione e l’articolata composizione del compendio immobiliare oggetto di valutazione, con presenza di livelli interni ed esterni non uniformi, pareti del tutto non a squadro e copertura con andamento irregolare, non è stato possibile eseguire un rilievo architettonico con restituzione grafica e sovrapposizione con lo stato legittimato, al fine di determinare analiticamente la conformità urbanistico edilizia; in quanto eventualmente soggetto a diverso incarico professionale specifico, mentre la presente relazione ha esclusivo scopo estimativo con descrizione panoramica della situazione.

Ad ogni modo, in via preliminare, emerge già la presenza di alcune incongruenze, nello specifico:

- Nella CILA prot.n. 47608 del 20.11.2017, viene rappresentata una disposizione interna non corretta, risulta inoltre rappresentata una porzione di unità immobiliare diversa e in aggiunta a quella commerciale oggetto di stima ad oggi non più accessibile (compartimentata) al piano terra ed interrato.
- Sempre nella suddetta CILA, viene indicata una scala a chiocciola al piano secondo, che permetterebbe l’accesso dalla zona residenziale, prima non presente in alcun titolo abilitativo edilizio visionato.
- Nella pratica edilizia N.35/01 – DIA prot.nr. 1669 del 16.01.2001, per variante alla C.E. nr. 8791 del 01.07.1999, si riscontra al piano terzo, una compartimentazione del servizio igienico al piano terzo, ora non più collegato all’altra unità immobiliare, restringendo di conseguenza il servizio igienico.
- Non si desume con la documentazione fornita di competenti uffici pubblici, la natura e lo stato autorizzativo del cavedio presente e se lo stesso debba rimanere libero da terra-cielo oppure con la situazione attuale, che prevede tra i piani la presenza di una superficie trasparente pedonale.

Pertanto, sarà spettanza dell’acquirente e a carico dello stesso, eseguire tramite proprio tecnico abilitato, rilievo architettonico puntuale e restituzione grafica, con ricostruzione dello stato legittimato e confronto con lo stesso, per la determinazione le difformità presenti, redigendo idonea pratica di regolarizzazione, al fine di ottenere un titolo abilitativo edilizio c.d. “in sanatoria”, previo il pagamento di eventuali sanzioni, determinabili soltanto a seguito dell’imbastimento della pratica tecnica.

Medesima situazione vale per l'allineamento catastale, di fatto condizionato alla regolarizzazione sul piano urbanistico, allo stato attuale, al Catasto Fabbricati, risultano i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/11	410	502	cat. A/2	4	9,5 vani	1.766,28 €
NCT/11	410	501	cat. C/1	6	276 mq	10.533,86 €

Elenco documentazione catastale, visionata e allegata:

- visure per immobile;
- planimetrie catastali.

(Non risulta presente l'elaborato planimetrico del compendio)

Considerato il recente D.L. del 29.05.2024 nr. 69, convertito, con modificazioni dalla Legge 24.07.2024 nr. 105 c.d. "D.L. Salva Casa" che dovrebbe di fatto semplificare le fasi di regolarizzazione degli immobili, ai soli fini estimativi ed in via equitativa, senza nulla assicurare, si ritiene necessaria una spesa non inferiore ad € 15.000,00 qui da ritenersi comprensiva di spese tecniche, imprevisti e sanzioni e quanto necessario per regolarizzare il compendio immobiliare oggetto della presente stima.

***NOTE IMPORTANTI**

- Le verifiche espletate, sono state svolte in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco, non oggetti di incarico al sottoscritto.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.
- Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.
- I titoli abilitativi edilizi di cui sopra sono allegati alla presente perizia (cfr. allegato 5);
- Rimane a carico ed esclusiva responsabilità di chi eventualmente diffonderà il presente rapporto di valutazione, soprattutto in sede di bando d'asta, riportare esattamente quanto indicato, senza modificare o reinterpretare quanto scritto.

**SITUAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE, DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA,
AGGIORNATA A TUTTO IL 19.05.2025**

Immobili siti in Comune di **DESENZANO DEL GARDA**, così censiti:

- **Catasto Fabbricati, Foglio NCT/11**, Via Sant'Angela Merici n.ri 5-7, mappali:
410/501 P.S1-T-1-2 Cat.C/1 Cl.6 Mq. 276 Rendita € 10.533,86.=
410/502 P.3 Cat.A/2 Cl.4 Vani 9,5 Rendita € 1.766,28.=

Ai fini catastali si rileva quanto segue:

Trattasi di unità immobiliari così censite in forza delle variazioni identificativi per allineamento mappe del 23.07.2003 n.ri 23581.1 e 23582.1/2003, con le quali sono stati soppressi i mappali 455/501 e 455/502 del foglio 35, sezione urbana DES di N.C.E.U., a loro volta derivati dalla soppressione dell'originario 455/2 con variazione del 28.12.2000 n. 20563.1/2000 (frazionamento per trasferimento di diritti - variazione di toponomastica-albergo-negoziio-appartamento).



Il mappale 410/501 è stato in seguito variato per "diversa distribuzione degli spazi interni" in data 13.07.2015 con variazione n. 78875.1/2015 mantenendo il medesimo identificativo.

Attualmente in ditta a:

BARTOLI ROSY S.N.C. DI GABANA CARLO

Con sede in Desenzano del Garda

Codice Fiscale 02944530175

Quota 1/1 proprietà

Anteriormente al ventennio il mappale 455/2 del foglio DES/35 del Catasto Fabbricati di Desenzano del Garda era di proprietà di:

Bartoli Rosy e C. S.N.C.

Con sede Desenzano del Garda

Codice Fiscale 02944530175

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 28159/19046 del 18.11.1987**

Atto Notaio [REDACTED] Rep. 20100/5395 del 04.11.1987, **compravendita** con la quale la Società Bartoli Rosy e C. S.N.C. acquista da [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà della porzione di fabbricato già adibita a bar-locanda, composta da un locale e sala al piano terra, ora non più bar, cinque vani e bagno al primo piano, sei vani e bagno al secondo piano, quattro vani e bagno al terzo piano, soffitta e terrazzo al quarto piano, il tutto ubicato in Comune di Desenzano del Garda e censito, in forza della variazione n. 2979 del 14.12.1984, nel Catasto Fabbricati al foglio DES/35, con il mappale 455/2 P.T. Via S. Angela Merici

Prezzo Lire 198.940.000.= il cui pagamento viene così regolato:

- quanto a Lire 107.000.000.= pagate e quietanzate;
- quanto alla rimanente somma di Lire 91.940.000.= verrà pagata in 7 rate annuali con ultima scadenza 15 giugno 1994.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

***** Trasc. 8093/4944 del 18.02.2008**

Scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] in data 08.02.2008

Rep. n.ri 60247/12330, **modifica di denominazione sociale**, con cui la Società

"Bartoli Rosy e C. S.N.C." con sede in Desenzano del Garda, codice fiscale

02944530175, proprietaria dei mappali 410/501 e 410/502 del foglio NCT/11 del

Catasto Fabbricati di Desenzano del Garda, assume la denominazione "Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Emilio e Gabana Carlo"

***** Trasc. 20211/13250 del 17.06.2015**

Scrittura privata autenticata dal notaio Enrico Tabalappi in data 26.07.2011

Rep. n.ri 67380/17436, **modifica di denominazione sociale**, con cui la Società

"Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Emilio e Gabana Carlo" con sede in Desenzano del

Garda, codice fiscale 02944530175, proprietaria dei mappali 410/501 e 410/502

del foglio NCT/11 del Catasto Fabbricati di Desenzano del Garda, assume la

denominazione "Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Carlo"

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla società "Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Carlo" con sede in Desenzano del Garda, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:



***** Iscr. 27427/4875 del 04.08.2015**

Atto Notaio [REDACTED] Rep. 72697/21032 del 04.08.2015.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore: [REDACTED]

a carico: Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Carlo
Gabana Carlo, nato a Desenzano del Garda il 04.10.1965

Somma Capitale: € 2.700.000,00.=

Somma Iscritta: € 4.590.000,00.=

Durata anni 20

Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Desenzano del Garda, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/11, con i mappali 410/501 e 410/502.

Grava inoltre altri immobili in Desenzano del Garda non di interesse.

N.B. a margine della nota di iscrizione si rilevano le seguenti annotazioni:

- **Annot. 29071/6952 del 29.06.2017 - restrizione di beni**

- **Annot. 27842/4626 del 10.06.2021 - restrizione di beni**

Con le quali vengono svincolati e resi liberi immobili non di interesse

***** Iscr. 2896/463 del 26.01.2021**

Atto Notaio [REDACTED] Rep. 80250/25897 del 20.01.2021.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di obbligazione
a favore: [REDACTED]

a carico: Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Carlo

Somma Iscritta: € 640.000,00.=

Beni immobili offerti in garanzia in Comune di Desenzano del Garda, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/11, con i mappali 410/501 e 410/502.

***** Iscr. 13088/1983 del 27.03.2023**

Agenzia delle Entrate-Riscossione, Ruolo Rep. 5655/2223 del 24.03.2023.

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

a favore: [REDACTED]

a carico: Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Carlo

Somma Capitale: € 188.314,40.=

Somma Iscritta: € 376.628,80.=

Beni immobili gravati in Comune di Desenzano del Garda, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/11, con i mappali 410/501 e 410/502.

***** Trasc. 10642/7277 del 12.03.2025**

Tribunale di Brescia Rep. 65/2025 del 25.02.2025.

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori della società Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Carlo

a carico: Bartoli Rosy S.N.C. di Gabana Carlo

Beni immobili gravati in Comune di Desenzano del Garda, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio NCT/11, con i mappali 410/501 e 410/502.

In coda al presente rapporto di valutazione si riportano gli estratti delle ispezioni ipotecarie, (cfr. allegato 1).

***NOTA**

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione della situazione ipotecaria, nello specifico i vincoli opponibili all'acquirente dopo la redazione del rapporto di valutazione.

Circa eventuali servitù

Non si riscontrano diritti di servitù specifici all'interno degli atti visionati; tuttavia, non si può escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali di vedute, sia

dirette che oblique, di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, ecc., occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso.

Essendo l'unità immobiliare in esame della tipologia c.d. "bifamiliare", nelle aree scoperte, anche di proprietà esclusiva, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola dell'arte di quanto eventualmente alterato; medesima situazione per l'autorimessa posta all'interno di un edificio condominiale.

Da precisare che in origine, i fabbricati oggetto della presente valutazione risultavano collegati ad altre unità immobiliari, oggi non più direttamente comunicanti.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari visionate, al momento del sopralluogo 28.03.2025, risultavano essere **Libere**.

Il Curatore della procedura non ha rinvenuto contratti di locazione allo stato attuale in corso di validità.

Oneri inerenti agli immobili oggetto di valutazione

Tra gli oneri a carico dell'acquirente, risultano i costi di verifica e regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale, oltre alle eventuali azioni e spese necessarie che si rendessero necessarie a tal fine.

Si invita a visionare le "note importanti" riportate a pagina 13.

Alla data odierna, non risulta sia costituito alcun condominio.

Ulteriore onere a carico dell'acquirente, sarà l'eventuale smaltimento di mobili e suppellettili ora presenti, considerando che non si tratta di ingenti quantità.

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**", nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale.

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 di liquidazione giudiziale.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, il Codice di Tecnoborsa ed il Regolamento 575/2013/UE viene definito come segue:

"Per valore di mercato si intende 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 costrizioni."

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie commerciale ai fini estimativi è stata dedotta dalle planimetrie catastali depositate a portale.
- Non sono stati eseguiti rilievi architettonici puntuali sui luoghi, con restituzione grafica, avendo il presente incarico esclusivo fine estimativo.

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti all'interno riportati, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere comporterà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente professionista si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

STIMA UNITÀ COMMERCIALE

Verifica del migliore e più conveniente uso.

L'attuale valore di mercato dell'unità commerciale facente parte del compendio immobiliare oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di unità commerciale, possiede le caratteristiche impiantistiche, igienico sanitarie e di disposizione, finitura e funzionalità che si prestano ad utilizzare i locali come negozio.

L'eventuale trasformazione in residenziale, prevista dal P.G.T., in via preliminare, richiederebbe delle modifiche radicali, che interesserebbero il collegamento interno, il rispetto dei requisiti igienico sanitari, tra cui la creazione di idonei servizi igienici, la modifica degli impianti tecnologici e della disposizione interna, al fine di poter creare degli spazi abitativi idonei oltre al reperimento degli standard urbanistici eventualmente richiesti dal comune; pertanto, allo stato attuale si ritiene in questa fase estimativa, che il miglior utilizzo sia la destinazione d'uso attuale.

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'unità commerciale, si è ritenuto di utilizzare la metodologia della capitalizzazione dei redditi.

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo ordinario

può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore, pertanto, si ottiene dalla seguente relazione: $V_{cr} = (R-S)/T$

R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T: tasso di capitalizzazione applicato

In base alle ricerche di mercato effettuate nella località di Desenzano del Garda, in particolare nella zona del centro storico, tenendo conto della caratteristica attuale dell'unità, ove la superficie di vendita sarebbe per lo più distribuita ai piani diversi dal piano terra, ed anche dall'ausilio dei valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si può individuare in 18,20 €/mq la media del valore locativo per i negozi; pertanto, il canone mensile realizzabile per l'unità in esame è pari ad € 5.529,52 (€ 66.354,29 annui).

R, reddito lordo medio annuo = € 66.354,29

Considerando che gli oneri imputabili ad un soggetto proprietario, possono riguardare le spese di manutenzione, servizi vari, imposte, eventuale improduttività e assicurazioni, eccetera; si ritiene congruo in via equitativa una percentuale di spese pari al 35,00% da applicare al reddito annuo lordo.

S, spese medie annue = 35,00% di R = € 23.224,00

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto oltre che della destinazione d'uso, delle caratteristiche dell'edificio e della zona, della vetustà apparente, dell'andamento del mercato immobiliare, si ritiene individuabile pari al 6,20%

T, tasso di capitalizzazione applicato = 6,20%

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITA' COMMERCIALE IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

$$V_{cr} = (R-S)/T = (\text{€ } 66.354,29 - \text{€ } 23.224,00)/0,062 = \text{€ } 695.649,79 \approx \text{€ } 696.000,00$$

€ 696.000,00 euro (*seicentonovantaseimila,00*)

Il valore sopra ottenuto va detratto delle spese di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, ipotizzate in perizia e meglio sviluppato di seguito, nel riepilogo e definizione dei valori di stima.

STIMA ARREDO UNITA' COMMERCIALE

Preso visione del mobilio presente nel locale a destinazione commerciale, nello specifico alcuni mobili a servizio di esposizione vestiario e accessori, corredati da appositi appendini e mensole, con ogni probabilità realizzati appositamente per gli spazi da azienda specializzata, si ritiene in via equitativa e dal sufficiente stato di conservazione degli stessi di poter attribuire un valore non inferiore ad € 6.000,00 (*seimila,00*).

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITA' COMMERCIALE CON GLI ARREDI² IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

$$\text{€ } 696.000,00 + \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 702.000,00$$

€ 702.000,00 euro (*settecentoduemila,00*)

Il valore sopra ottenuto va detratto delle spese di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, ipotizzate in perizia e meglio sviluppato di seguito, nel riepilogo e definizione dei valori di stima.

² Arredi descritti in via riassuntiva, usati e nelle condizioni in cui versano.

UNITA' RESIDENZIALE

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'unità residenziale, facente parte del compendio immobiliare oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Dal momento che trattandosi di unità residenziale posta all'ultimo piano (terzo oltre piano soppalcato), non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale destinazione, che incrementino il valore.

Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato delle unità immobiliari staggite sarà applicato il criterio di valutazione denominato del confronto di mercato (noto anche come MCA - Market Comparison Approach) che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Generalmente si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima. Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Nello specifico, sono state ricercate le sole transazioni avvenute nel breve periodo, dalle quali sono state selezionate nr. 2 compravendite (atti di cui alle trascrizioni nr.3817/2675 del 29.01.2025 e nr. 7878/5316 del 24.02.2023).

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile	Immobile oggetto di stima
Comune	DESENZANO D/G	DESENZANO D/G		DESENZANO D/G
Indirizzo	Via Santa Maria n. 16	Via Castello, 25		Via S. Angela Merici
Zona	Centrale	Centrale		Centrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale		Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento		Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato		Usato
Natura del dato immobiliare	Contratto	Contratto		
Trascrizione	nn. 3817/2675	7878/5316		
data	29/01/2025	24/02/2023		
Prezzo contrattato (euro)	€ 935.000,00	€ 550.000,00		
Data (mesi)	14/01/2025	23/02/2023		data della stima:
	5	28		01/06/2025
Livello di piano (n)	3	3		3
Caratteristiche DIMENSIONALI				
Superficie secondarie	Superficie principale (m ²)	509,00	244,85	194,51
	Cantina 40%	37,00	0,00	0,00
	Terrazzo 70%	0,00	0,00	21,24
	Box 50%	21,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (SC)		534,30	244,85	209,38
Superficie esterna (m ²)		0,00	0,00	0,00
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE e caratteristiche QUALITATIVE				
Servizio Igienico	Non rilevante	Non rilevante		Non rilevante
CLASSE ENERGETICA	NON RILEVANTE	NON RILEVANTE		NON RILEVANTE
Impianto: NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Peggior di molto	Equivalente	Buono
	Unità	Peggior di molto	Peggior	Normale

ASSUNZIONI			
Mercato Immobiliare di riferimento		COMPRAVENDITE	
Criterio di misurazione		Superficie Esterna Lorda (SEL)	
Saggio annuale di variazione dei prezzi (s)			2,05%
I = livello di piano			2,0%
Prezzo medio di mercato	€/m2		€ 2.925,00
Prezzo medio di mercato dell'area esterna	€/m2	10%	€ 292,50
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			condominio <10 u.i
Costo di costruzione a nuovo (€/m ²)			€ 1.700,00

Calcolo dell'indice di variazione annuale dei prezzi di mercato			
Listini immobiliare Probrixia - Pubblicazione 2023 - Immobili usati	valore min	2.270,00 €/mq	
	valore max	2.850,00 €/mq	
Listini immobiliare Probrixia - Pubblicazione 2024 - Immobili usati	valore min	2.300,00 €/mq	
	valore max	2.925,00 €/mq	
Indice di variazione annuale dei prezzi			2,05%

ANALISI ESTIMATIVA				
Caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Superfici secondarie	Data (mesi) - (s)	2,05%	-€ 1.597,90	-€ 939,94
	Livello di piano - (i)	2,00%	€ 18.700,00	€ 11.000,00
	Superficie principale (mq)		€ 1.749,95	€ 1.749,95
	Cantina 40%	€ 699,98	€ 699,98	
	Terrazzo 70%	€ 1.224,97	€ 1.224,97	
	Box 50%	€ 874,98	€ 874,98	
	Superficie esterna (mq)	€ 175,00	€ 175,00	
	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 8.898,00	€ 8.898,00	
	Stato di manutenzione unità (€)	€ 106.782,00	€ 106.782,00	
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
Superfici secondarie	Prezzo di mercato (euro)	€ 935.000,00	€ 550.000,00	
	Data (mesi)	€ 7.989,50	€ 26.318,36	
	Superficie principale (mq)	-€ 550.342,78	-€ 88.092,64	
	Cantina	-€ 25.899,31	-	
	Terrazzo	€ 26.018,30	€ 26.018,30	
	Box	-€ 18.374,51	-	
	Stato di manutenzione edificio (€)	€ 17.796,00	€ -	
	Stato di manutenzione unità (€)	€ 213.564,00	€ 106.782,00	
	Prezzo corretto	€ 605.751,21	€ 621.026,02	
Peso comparabile (%)	50%	50%		
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (arrotondato)			€	613.400,00
INDICATORI DI CONTROLLO				
% di correzione del comparabile	35,21%	-12,91%		
PREZZO MEDIO UNITARIO			€	2.930,00
Scostamento dal PREZZO MEDIO				0,17%
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)				2,52%

**TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITA' RESIDENZIALE
IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO**

€ 613.400,00 euro (*seicentotredicimilaquattrocento,00*)

Il valore sopra ottenuto va detratto delle spese di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, ipotizzate in perizia e meglio sviluppato di seguito, nel riepilogo e definizione dei valori di stima.

STIMA ARREDO UNITA' COMMERCIALE

Preso visione del mobilio presente nel locale residenziale, nello specifico armadiature realizzate su misura; un salotto composto da 3 divani e un'isola centrale, una cassettera, un armadio con specchio e un'ulteriore cassettera di discreto pregio; al piano soppalcato è presente un tavolo in cristallo con sostegno in radice di legno levigata con 8 sedie; sempre al piano soppalcato è presente una cucina di colore bianco anch'essa di discreto pregio ed un mobile del tipo madia. Sulla terrazza è presente anche un elemento barbecue in acciaio inossidabile a gas, si ritiene in via equitativa e dal sufficiente stato di conservazione degli stessi di poter attribuire un valore non inferiore ad € 12.000,00 (dodicimila,00).

**TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITA' RESIDENZIALE CON GLI ARREDI³
IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO**

€ 613.400,00 + € 12.000,00 = € 625.400,00

€ 625.400,00 euro (*seicentoventicinquemilaquattrocento,00*)

Il valore sopra ottenuto va detratto delle spese di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, ipotizzate in perizia e meglio sviluppato di seguito, nel riepilogo e definizione dei valori di stima.

³ Arredi descritti in via riassuntiva, usati e nelle condizioni in cui versano.

Riepilogo e definizione dei valori di stima dell'intero compendio immobiliare

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO PIENA PROPRIETA'

Valore libero mercato unità commerciale con arredi+ Valore libero mercato unità residenziale con arredi =
€ 702.000,00 + € 625.400,00 = € 1.327.400,00 (unmilionetrecentoventisettemilaquattrocento,00)

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le ipotizzate spese di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, in via cautelativa e senza approfondimento alcuno, indicate all'interno della presente relazione, per l'importo non inferiore ad € 15.000,00 ottenendo in conclusione il valore in libero mercato del compendio immobiliare oggetto di stima pari a € **1.312.400,00 (unmilionetrecentododicimilaquattrocento,00).**

Tale detrazione si ritiene vada attribuita in quota percentuale uguale ad entrambe le unità immobiliari, in quanto strettamente connesse tra loro; pertanto, ad eventuali fini fiscali per determinare presumibili tassazioni, in caso di passaggio di proprietà, i valori individuali in libero mercato da considerarsi sarebbero i seguenti:

Valore in libero mercato unità commerciale: € 694.500,00

Valore in libero mercato unità residenziale: € 617.900,00

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 5%.⁴

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

$$(1.312.400,00 \text{ euro} - 5,00\%) = \mathbf{1.246.780,00 \text{ euro (unmilione duecento quarantasei mila settecentottanta,00)}}$$

Medesima considerazione, relativa ai valori, ai fini fiscali per determinare presumibili tassazioni, in caso di passaggio di proprietà, i valori individuali in condizioni di vendita forzata, da considerarsi sarebbero i seguenti:

Valore in condizioni di vendita forzata unità commerciale: € 659.775,00

Valore in condizioni di vendita forzata unità residenziale: € 587.005,00

Precisazione

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza di eventuali beni comuni non censibili (se presenti), quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori, giardini, parchi, ecc...

Non sono comprese spese di smaltimento e ripristino (se necessario), che rimarranno a carico dell'acquirente.

Non sono ricompresi nei valori sopra dedotti, eventuali tassazioni e imposte necessarie al passaggio di proprietà.

⁴Considerata la zona di pregio e particolarità dell'unità immobiliare, nonché le potenzialità dello stesso, si ritiene coerente un abbattimento non superiore al 5,00%

Dichiarazione di rispondenza

Il Valutatore incaricato dichiara:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;

Dichiara altresì che:

- 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 sopra riportate in relazione;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to Digitalmente

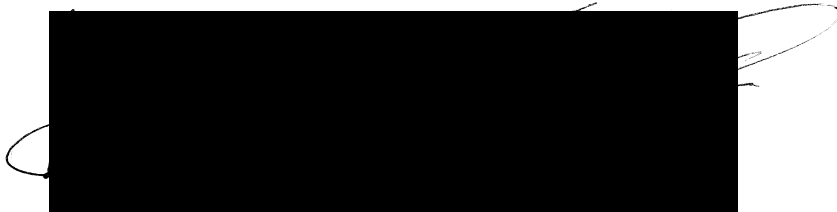


Data rapporto valutazione: 18 giugno 2025

Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1- Estratti delle ispezioni ipotecarie effettuate;
- 2- Visure catastali storiche;
- 3- Planimetrie catastali depositate al portale telematico;
- 4- Documentazione fotografica;
- 5- Titoli abilitativi edilizi visionati presso il Comune di Desenzano Del Garda (Bs).

NUMERO	DESCRIZIONE
1	APPLE IMAC ANNO 2012
2	LAVALPAVIMENTO KARCHER
3	N. 4 MOBILI ESPOSITORI
4	MOBILI ARREDO NEGOZIO
5	N. 5 BUSTI TAILOR'S
6	N. 32 FARETTI CON BINARI
7	MOBILE CON SPECCHIO SALOTTO
8	CASSETTONE SALOTTO
9	CASSETTONE CAMERA DA LETTO
10	TAVOLO VETRO E LEGNO RADICE DI TEAK
11	N. 8 SEDIE
12	MOBILE PIANO SUPERIORE
13	TV LED SONY 2016



Tribunale di Brescia

Sezione Liquidazioni giudiziali

Liquidazione Giudiziale: BARTOLI ROSY SNC DI GABANA CARLO (41/2025)

Giudice Delegato:


Curatore:




Elenco beni inventariati





Procedura: 00 - BARTOLI ROSY SNC DI GABANA CARLO

Categoria: Tutte



Ubicazione: Tutte

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0001	Appartamento Via Sant'Angela Merici n. 7	1	Unità		

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0002	Negozio via Sant'Angela Merici n. 7	1	Unità		
	0004	APPLE IMAC 2012	1	Unità		
	0005	LAVAPAVIMENTO KARCHER	1	Unità		

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
   	0006	MOBILI ESPOSITORI	4	Unità		

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0007	MOBILI ARREDO NEGOZIO	1	Unità		
	0008	BUSTI TAILOR'S	5	Unità		

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
	0009	FARETTI CON BINARI	32	Unità		
	0016	TV LED SONY 2016	1	Unità		