



**Indice**

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	6
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....	8
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	8
3.2 Rispondenza catastale.....	9
3.3 Verifica della titolarità.....	10
4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	10
5. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	11
6. ANALISI ESTIMATIVA.....	11
7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	13
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	14
9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	15



### 1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI

Trattasi di immobile residenziale sito via Stretta Castello, 35, in Comune di Desenzano d/G

(BS). Dati catastali:

Catasto fabbricati: sezione urbana NCT, foglio 11, particella 327:

- sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, dati superficie totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita 790,18 €

quota di proprietà [REDACTED]

quota di proprietà [REDACTED]

ubicato al piano terzo del Condominio Castello, amministratore Geom. Marco Dal Cero.

Più probabile valore in libero mercato: € **438.220,37** (quattrocentotrentottoduecentoventi/37 euro)

Il valore di stima viene ridotto del 10% per le condizioni di vendita forzata e detratto dell'importo delle spese per la pratica comunale in sanatoria e per la variazione catastale sti-

mato in circa € 2.500,00. Pertanto il valore di vendita forzata arrotondato è pari a: € **392.000** (trecentonovantaduemila euro).

Per completezza d'informazione si precisa che sono presenti spese condominiali arretrate afferenti il Condominio Castello relative agli anni 2023 e 2024, per un totale dovuto pari a 3.013,05 € esclusi interessi, spese e competenze relativi alla procedura di ingiunzione, il tutto come illustrato nell'Analisi Estimativa di cui all'Allegato 1.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 del codice civile: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*", motivo per cui sono esposte le rate residue relative solamente agli anni 2024 e 2023.



**Audit documentale e Due Diligence**Conformità edilizia  Si  NoConformità catastale  Si  NoConformità titolarità  Si  No

Si precisa che le non conformità edilizia e catastale sono sanabili con la presentazione di una pratica comunale in sanatoria e successiva variazione catastale della scheda catastale. Trattasi di lieve difformità, in particolare non risultano rappresentate nell'ultima pratica comunale, nè nella scheda catastale, le finestre a tetto (lucernari). Trattasi di n. 4 lucernari presenti nella zona giorno – cucina e n. 1 lucernario presente nella camera da letto 1. Si veda la documentazione fotografica di cui all'Allegato 2.

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:** non sono presenti contratti di locazione o comodato, così come comunicato dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 3).

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:**

**Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:** L'immobile ricade nei Nuclei Antica Formazione (NAF) e in particolare ricade nelle "Unità territoriale di interesse architettonico, storico e ambientale". É inoltre interessato dai seguenti vincoli ambientali: "Vincolo monumentale, zona di rispetto (D.Lgs. 42/2004, ex L. 1089/39, art. 1, 21)", "Fascia di rispetto lago (300 m) (D.Lgs. 42/2004, ex L. 431/85)", "Vincolo ambientale Bellezze di insieme (D.Lgs. 42/2004, ex L. 1497/39).

**Limitazioni:** nessuna.

**Atto di provenienza:** Atto di compravendita del 02/07/2007, Notaio Corrado Defendi, rep. n. 45935/13578, trascritto a Brescia in data 16/07/2007 ai nn. 40509/23953, stipulato tra

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





(parte acquirente) (Allegato 9).

**Analisi del segmento di mercato**

**Localizzazione:** L'unità abitativa residenziale è situata nel centro storico del Comune di Desenzano del Garda (BS), all'interno del Condominio Castello, nelle immediate vicinanze del Castello e del centro storico, in particolare risulta raggiungibile in pochi passi la Piazza Malvezzi e il porto.

**Zona:** centro storico e zona porto del Comune di Desenzano del Garda (BS)

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale

**Stato di conservazione:** Seminuovo: *immobile realizzato da poco più di 10 anni, già utilizzato, ma in ottimo stato di manutenzione.* Nota: con "realizzato da poco più di 10 anni" s'intende che è stato ristrutturato circa 15 - 17 anni fa, quanto a finiture interne, impianto di riscaldamento e impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria. Non sono stati ristrutturati l'impianto elettrico e i serramenti esterni.

**Tipologia edilizia dell'immobile:** Unità abitativa collocata in un condominio residenziale. Si precisa che lo stato di conservazione è molto buono.

**Caratteristiche generali dell'immobile:** appartamento trilocale al piano terzo.

**Struttura in elevazione:** struttura portante verticale in muratura, solai piani in latero c.a., copertura con solaio inclinato in legno.

**Murature perimetrali:** pareti perimetrali portanti in laterizio.

**Coibentazioni/Isolamenti:** pareti perimetrali non isolate.

**Divisori:** divisori interni in mattoni forati intonacati al civile.

**Infissi esterni:** Portoncini d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, schermatura esterna con ante in legno, davanzali e soglie in marmo di Botticino.

**Infissi interni:** porte interne in legno.



Pavimenti e rivestimenti: pavimentazione interna in laminato nella zona giorno e nelle camere. Pavimento e rivestimento nei bagni in gres ceramico. Scala esterna di accesso in cotto.

Impianto riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con radiatori elettrici.

Impianto di raffrescamento: assente.

Impianto sanitario: bagno nella zona notte con doppio lavandino, wc, doccia e lavatrice.

Impianto gas: assente (fornelli a induzione).

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., l'impianto d'illuminazione.

Allaccio fognatura: probabilmente presente ma non verificabile.

Finiture esterne: prospetti con finitura ad intonaco al civile e tinteggiatura.

## **2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATI IMMOBILIARE**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'immobile si configura come un appartamento trilocale al piano terzo, in contesto condominiale. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel centro storico del Comune di Desenzano del Garda, nelle immediate vicinanze del Castello, della Piazza Malvezzi e del porto. L'unità abitativa ha accesso pedonale direttamente dalla via Stretta Castello, al civico n. 35. Si ravvisa che in tutta la documentazione agli atti è riportato erroneamente il civico 33.

Si accede all'unità abitativa attraverso un piccolo portico e un vano scala condominiali.

L'accesso al piano terzo, dove si trova l'ingresso all'unità abitativa, è garantito da scala esterna, posizionata in corte condominiale. L'ultima rampa della scala è ad esclusivo servizio della unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima.

La copertura è in legno con travi a vista ed è stata completamente ricostruita nel 1980. Le



altezze sotto assito della zona giorno variano tra: altezza in colmo 3.35 m, altezze in gronda

rispettivamente pari a 2.60 m (gronda a sud) e 1.85 m (gronda a nord). Le altezze sotto assito

della zona notte variano tra: altezze in gronda rispettivamente pari a 2.90 m (gronda a sud) e

2.25 m (gronda a nord), mentre anti bagno e bagno risultano controsoffittati.

Al momento del sopralluogo erano presenti il geom. Begotti per ANPE e gli esecutati.

**Confini dell'immobile:** l'immobile confina:

- a nord con via Stretta Castello

- a sud con la corte interna condominiale

- a est con altra unità immobiliare

- a ovest: quota parte con altra unità immobiliare, quota parte con l'esterno (nel prospetto

ovest è infatti presente una piccola finestra)

**Consistenza** Sopralluogo interno ed esterno effettuato in data 24/04/2024 alla presenza del

geom. Begotti dell'ANPE per il Custode Giudiziario e degli esecutati.

**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda o Superficie Lorda pavimento SLP

**Calcolo superfici di proprietà: superficie commerciale residenziale 121,33 mq**

**Caratteristiche qualitative**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano: terzo

Servizio igienico: uno nella zona notte con doppio lavabo, doccia, water e lavatrice.

Vetustà presunta dei bagni: circa 15 - 17 anni

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento: radiatori elettrici - vetustà 15 - 17 anni

Sistema di emissione: radiatori elettrici

Acqua calda sanitaria: boiler elettrico - vetustà 15 - 17 anni

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Raffrescamento:	assente
Elettrico:	Presente - Vetustà presunta circa 40 anni
Idrraulico:	Presente - Vetustà presunta circa 40 anni
Antifurto-Pannelli solari-Pannelli fotovoltaici:	Assenti
<b>Manutenzione unità immobiliare</b> Molto buona	
<b>Classe energetica</b> Non desumibile, si ipotizza una classe G	
<b>Inquinamento</b> Atmosferico – Acustico – Elettromagnetico – Ambientale: molto bassi	
<b>Esposizione prevalente dell'immobile:</b> Bassa	
<b>Luminosità dell'immobile:</b> Media	
<b>Panoramicità dell'immobile:</b> Buona	
<b>Funzionalità dell'immobile:</b> Buona	
<b>Finiture dell'immobile:</b> Molto buone	

### 3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

#### *3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*

**Anno di costruzione:** non desumibile. Si presume nei primi decenni del 1900.

#### **Titoli autorizzativi esaminati:**

- C.E. n. 3349 per “*ristrutturazione edificio*” relativa a P.E. 44/1980, rilasciata in data 14/10/1981

- C.E. n. 4161 per “*varianti ristrutturazione edificio*” relativa a P.E. 44/1983, rilasciata in data 29/05/1984

- Certificato di Agibilità n. 158 rilasciato in data 22/12/1988

- C.E. in sanatoria n. 183 rilasciata il 09/11/1989 per “*cambio di destinazione da soffitta e rustico in civile abitazione*”





• Certificato di Abitabilità in sanatoria (a seguito di pratica in condono edilizia n. 183/85) rilasciata il 24/11/2005, di cui al prot. n. 42216/05

**Fonte documentazione:** Accesso agli Atti al Comune di Desenzano del Garda (BS) richiesto in data 11/06/2024 e ottenuto il 18/06/2024.

**Situazione urbanistica – Piano di Governo del Territorio vigente**

L'unità immobiliare di cui alla presente relazione ricade nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) di cui all'art. 30 delle NTA del PDR. In particolare ricade nell' "Unità territoriale di interesse architettonico, storico e ambientale" n. 6.

**Limitazioni urbanistiche:** nessuna limitazione.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA URBANISTICA**

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS), via Italia, 7, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano del Garda (BS) in data 18/06/2024 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **MANCATA REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati in quanto nell'ultima pratica edilizia presentata non sono rappresentate le finestre a tetto (lucernari).

**3.2 Rispondenza catastale**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE**

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



n. A3620, con studio in Paitone (BS), in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

**DICHIARA**

la **MANCATA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto nell'ultima variazione catastale presentata non sono rappresentate le finestre a tetto (lucernari).

**3.3 Verifica della titolarità**

**Atto di provenienza:** Atto di compravendita del 02/07/2007, Notaio Corrado Defendi, rep. n. 45935/13578, trascritto a Brescia in data 16/07/2007 ai nn. 40509/23953, stipulato tra

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Allegato 9).

**Condizioni limitanti**

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: Ipoteca giudiziale e Atto di Pignoramento.

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

L'immobile risulta apparentemente abitato.

**4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Le formalità, i vincoli e gli oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono costituiti dalle ipoteche volontarie, dalle ipoteche giudiziali e atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili. Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni presenti sugli immobili si rimanda alla Relazione Notarile allegata (Allegato 8).



**5. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data

26/03/2024 e avendo prestatato giuramento in data 09/04/2024, si è proceduto all'esecuzione

del sopralluogo presso l'immobile, allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi

alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene, e accertando da chi il

bene fosse eventualmente occupato e in forza di quale titolo. Il sopralluogo, avvenuto con-

giuntamente al delegato del Custode Giudiziario Geom. Begotti in data 24/04/2024 è andato a

buon fine ed è stato possibile visionare tutti i locali.

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata inviata in data 11/06/2024, la ri-

chiesta di Accesso agli Atti al Comune di Desenzano del Garda (BS), Ufficio Edilizia Privata.

Gli atti sono stati ricevuti via mail in data 18/06/2024.

Per la verifica della regolarità catastale, in data 18/04/2024 è stato interrogato il portale SI-

STER, dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- estratto mappa (Allegato 5);
- planimetria catastale (Allegato 6);
- visura catastale storica (Allegato 7).

**6. ANALISI ESTIMATIVA**

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 della procedura esecutiva.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1,

nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG

21/07/2009



*compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entram-*

*bi 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 pru-*

*denza e senza alcuna costrizione.” Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli im-*

*mobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di merca-*

*to viene così definito: “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data*

*della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle*

*normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della*

*quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna*

*costrizione.” Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 –*

*IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito*

*come segue:*

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto*

*a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prez-*

*zo 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 ope-*

*rata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appro-*

*priato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni

creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così

definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di*

*un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione ri-*

*chiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

12

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG





**Assunzioni limitative**

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

**Condizioni limitative**

Non sono presenti condizioni limitanti l'incarico.

**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valuta-**

**zione:** per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione: Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona:

1. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia
2. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI
3. col confronto della Banca Dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare
4. col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e analoghe situazioni di vendita (sul mercato immobiliare sono stati rintracciati fabbricati residenziali collocati in zone limitrofe).

**7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

**Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in: € 438.220,37 (quattrocentotrentottoduecentoventi/37 euro)**

**Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: € 392.000,00 (trecentonovantaduemila euro).**

Si veda l'Analisi Estimativa di cui all'Allegato 1.



**8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS) in via Italia, 7, 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 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 potrebbe 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;
- è 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.





Timbro e firma

**9. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

ALLEGATO 1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica

ALLEGATO 3: Dichiarazione assenza di Contratti di Affitto da parte di Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 4: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT

ALLEGATO 5: Estratto ortofoto e Estratto di mappa

ALLEGATO 6: Planimetria catastale

ALLEGATO 7: Visure catastale storica

ALLEGATO 8: Relazione notarile

ALLEGATO 9: Atto di Provenienza

ALLEGATO 10: Nomina esperto della stima Ing. Elisa Zubani e Giuramento

Data rapporto valutazione: 27/08/2024



## ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 58/2024

# ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO E ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

ING. ELISA ZUBANI

via Italia, n. 7, 25080 Paitone (BS) - mail: [ing.elisazubani@gmail.com](mailto:ing.elisazubani@gmail.com)  
pec: [elisa.zubani@ingpec.eu](mailto:elisa.zubani@ingpec.eu) - mob. 349/8047317 - [www.studiomassardiezubani.it](http://www.studiomassardiezubani.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Di seguito si riporta il calcolo del valore dell'immobile oggetto di stima, ottenuto ponendo come base di partenza un valore unitario ponderato che fa riferimento a fabbricati residenziali analoghi per ubicazione, requisiti e stato manutentivo. Tali valori sono stati desunti da:

- 1) **Immobiliare.it**: è stata eseguita una ricerca di immobili comparabili sul Comune di Desenzano del Garda (BS) e sono stati individuati quelli aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima in merito allo stato conservativo e alla zona all'interno del Comune in cui risulta inserito;
- 2) **Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - Semestre 2, Comune di Desenzano del Garda (BS), fascia/zona Centrale/CENTRO STORICO E ZONA PORTO, codice zona B2, Microzona catastale n.: 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, Tipologia: Abitazioni civili, Stato conservativo Normale;**
- 3) **ProBrixia – Listino della Borsa Immobiliare di Brescia, Anno 2024, Comune di Desenzano del Garda (BS), Tipo immobile: Abitazioni, Zona: Desenzano del Garda, Recente (immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2014) a 20 (min 2004) anni);**
- 4) **Borsino Immobiliare.it, luglio 2024, Comune di Desenzano del Garda (BS), Zona: Centro storico e porto, Abitazioni e Ville, Abitazioni in stabili di fascia media.**

Di seguito si riportano le tabelle con i valori proposti dalle quattro fonti.

Comparabili da Immobiliare.it	SUP. m2	€	VALORE UNITARIO €/m2
IMMOBILE A - via Stretta Castello	160	€ 470.000,00	€ 2.938
IMMOBILE B - via Castello	48	€ 185.000,00	€ 3.854
IMMOBILE C - via Annunciata	50	€ 170.000,00	€ 3.400
			<b>€ 3.397,22</b>

<b>RESIDENZIALE</b>	valore minimo	valore massimo	valore medio	Sup (m2) comm.	Totale stima
OMI - zona "Centro storico e zona porto" - destinazione "residenziale" - Stato conservativo "normale"	€ 3.100,00	€ 4.300,00	€ 3.700,00		
Probrixia - zona "Desenzano del Garda" - tipo immobile "Abitazioni" - "Recente"	€ 3.550,00	€ 4.175,00	€ 3.862,50		
Borsino Immobiliare.it - Zona "Centro storico e zona porto" - destinazione "residenziale" - "Abitazioni in stabile di fascia media"	€ 3.109,00	€ 3.866,00	€ 3.487,50		
Valore medio dei comparabili			€ 3.397,22		
			<b>€ 3.611,81</b>	<b>121,33</b>	<b>€ 438.220,37</b>

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata calcolata secondo le indicazioni del Borsino Immobiliare. Nel caso di specie è stato considerato il 100% della superficie lorda dell'appartamento, non avendo esso ulteriori superfici a pertinenza.

In condizioni di vendita forzata il valore dell'immobile subisce un deprezzamento rispetto a quello della vendita in regime di mercato libero. Si ritiene ragionevole applicare un abbattimento percentuale pari al 10%.

Inoltre bisogna tener conto del fatto che è necessario sanare le finestre a tetto (lucernari) non individuate né nell'ultima pratica comunale, né nella scheda catastale. Trattasi di n. 4 lucernari presenti nella zona giorno – cucina e n. 1 lucernario presente nella camera da letto 1. Si veda la documentazione fotografica di cui all'Allegato 2.

Calcolo importi da detrarre:

- 1) Abbattimento del 10% del valore medio in mercato libero: - **43.822,04 €**
- 2) Sanatoria edile e variazione catastale - **2.500,00 €**

Pertanto il valore medio in vendita forzata dell'immobile è pari a:

- valore medio in mercato libero 438.220,37 € – 1) – 2) – 3) = 391.898,33 €

**Arrotondato a: 392.000 €**

Per completezza d'informazione si precisa che sono presenti spese condominiali arretrate afferenti il Condominio Castello, di cui si riporta il riepilogo di seguito:

- consuntivo 2023: (612,19 € + 50,95 € + 45,78 € + 7,86 € + 102,77 € + 322,98 €) = 1.142,53 €
- preventivo 2024: (622,51 € + 178,68 € + 116,37 € + 349,10 € + 17,78 € + 139,38 € + 446,70 €) = 1.870,52 €

**totale dovuto 3.013,05 €** esclusi interessi, spese e competenze relativi alla procedura di ingiunzione.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 del codice civile: “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”, motivo per cui si riportano le rate residue relative solamente agli anni 2024 e 2023.

