

STUDIO TECNICO
GEOM. LUIGI FOLLI
VIA DEL PANORAMA, 11
25087 SALO' (BS)
Tel.: 0365 40019 Fax: 0365 482284
Cell.: 328 0766414
E mail: luigi.folli@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 892/2017

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

[REDACTED]
Rappresentata dall' Avv.to IGNAZIO ABRIGNANI con sede in ROMA,
piazzale delle Belle Arti n° 8

CONTRO:

[REDACTED]
Magistrato: Dott.ssa LIANA ZACCARA

Data dell'udienza d'incarico e giuramento 20.06.2019

Determinazione modalità di vendita udienza del 25.10.2019

Dati generali del bene (lotto unico)

Quota di proprietà 100%

Immobili sito nel Comune di ROE' VOLCIANO, via Odorici n° 102.

Distinto in catasto a N.C.E.U, Sez. Urb. VOL, foglio n.8, mappale n° 2729,
natura AP Albergo e pensione.

Valore stimato € 1.920.000,00. (Euro unmilionenovecentoventimila/00).

Valore quota pignorata €. 1.920.000,00. (Euro unmilionenovecentoventimila/00).

Divisibilità dell'immobile: no

Problematiche e/o note particolari: L'immobile costituisce un'unica attività alberghiera attualmente chiusa.



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Es. Imm. N° 892/2017 RG (Udienza 25/10/2019).

Relazione peritale di stima dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] siti a Roè Volciano (BS), Via Odorici n°102.

Premesse:

Con Ordinanza di nomina in data 05/06/19 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia, Dr.ssa LIANA ZACCARA, nominava Esperto per la stima dei beni pignorati, relativi al procedimento emarginato in epigrafe, il sottoscritto geom. Folli Luigi, residente a Salò, via del Panorama n°11, tel. 0365 40019, cell. 3280766414, fax 0365 482284, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n°2038 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n°121.

All'udienza del 20/06/19, veniva conferito l'incarico di stima al sottoscritto che dopo aver accettato, prestava il giuramento di rito con l'impegno a depositare la perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 25.10.2019.

Dalla relazione di stima, dopo verifica della completezza della documentazione, devono risultare:

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali con la descrizione attuale dei beni;
- l'identificazione pregressa dei beni;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- verifica della possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- determinazione del valore del bene e costi eventuali a carico dell'aggiudicatario.

Operazioni peritali:

Ad evasione dell'incarico affidato, si provvedeva ad effettuare le operazioni di rito presso i pubblici uffici: Agenzia del Territorio sezione di Salò, Conservatoria dei registri di Salò, ufficio tecnico del Comune di Roè Volciano. Con il ritiro delle chiavi presso l'I.S.V. di Brescia a cui è stata assegnata la custodia dell'albergo e previo preavviso, con lettera PEC ai legali rappresentanti della proprietà a cui è stata assegnata la custodia della parte dell'immobile ad uso appartamento, veniva comunicata la data di sopralluogo al 04/09/19; fu così possibile accedere alle unità oggetto di stima e raccogliere dati, misure ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi; con la raccolta dei dati e informazioni reperite in Comune e in Catasto, avendo espletato completamente gli accertamenti necessari, vennero chiuse le operazioni



peritali.

Risposta ai quesiti:

- A -

Verifica completezza documenti di cui all'art.567 cpc.

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegato il certificato notarile. A completamento della documentazione si allegano estratti mappa (allegato n°1), visura attuale per soggetto (allegato n°2).

- B -

La proprietà da stimare consiste in immobile ad uso albergo pensione (albergo XXXXXXXXXX che si trova in Comune di Roè Volciano, via Odorici n°102; detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati Sez. Urb. VOL, foglio n.8, mappale: n° 2729, categoria D/2 rendita catastale € 14.562,54.

L'immobile è pervenuto alla società esecutata con atto del 03/08/1988 Rep. 12181/3957 Notaio Maria Pezzi, registrato a Lonato il 11/08/1988 al n°967 e trascritto a Salò il 03/10/1988 ai nn. 3476/2408.

L'immobile confina a nord con via Alessandro Manzoni, ad est con via Manzoni e via Odorici, a sud con la strada statale via Gardesana, ad ovest con proprietà privata di cui al mappale n° 2730. Si allegano le planimetrie catastali. (Allegato "3").

1) Descrizione attuale dei beni:

Trattasi di edificio alberghiero derivato da una locanda preesistente edificata anteriormente al 1971 e realizzata sul mappale 2729; nel 1988/89 il fabbricato venne sovralzato e ristrutturato completamente, con ampliamento e costruzione della piscina sul mappale 2732, mentre il mappale 2734 divenne l'attuale sede stradale dalla via Manzoni e zona antistante l'accesso all'albergo. Al catasto



fabbricati l'immobile è stato censito con il solo mappale n°2729 che comprende quindi tutta la proprietà attuale.

L'albergo è posto in posizione sopraelevata rispetto alla strada statale via Gardesana, vicino alla rotonda con svincoli verso Salò centro e verso via Odorici che conduce alla frazione Trobiolo di Roè Volciano. L'accesso avviene dal parcheggio pubblico tra via Odorici e via Manzoni. L'immobile è composto da tre piani fuori terra e da una piscina al piano terra.

Al piano terra sul lato est è situato l'accesso principale protetto da pensilina; all'interno si trovano la hall, una saletta uso ufficio, una sala con veranda, il bar, i servizi igienici, il corridoio che collega sia i piani superiori con vano scale e ascensore che la zona ristorazione composta da cucina, sala ristorante con portico, corridoio di servizio collegato a ripostigli, depositi, ecc. Con accesso dall'esterno si trovano inoltre il servizio ad uso piscina e il locale caldaia. Al primo piano si trovano n°16 camere con servizi e n°1 camera con servizio e salottino, il corridoio di collegamento, un ripostiglio, vano scala e ascensore. Il secondo piano è composto da n°10 camere con servizi, un ripostiglio, corridoio di collegamento, vano scale e ascensore; sul lato ovest si trova un portico con scala esterna di sicurezza; completa il 2° piano un appartamento con ingresso dal terrazzo raggiungibile dalla scala a chiocciola esterna; l'appartamento è composto da soggiorno-pranzo, corridoio zona giorno, cucina, n°3 ripostigli, corridoio notte, due camere, un servizio doccia e un bagno. L'area esterna dell'immobile è occupata a est da zona ingresso con viale d'accesso e ai lati da zone parcheggio autoveicoli, a sud da giardino e vialetti di collegamento alla piscina e zona solarium. A livello del piano primo con accesso carraio dalla via Manzoni si accede alla porzione di area posta a



monte rispetto all'area a giardino e piscina, a cui è collegata con scala esterna. Nell'angolo a monte dell'area si trova il generatore di corrente elettrica.

La struttura dell'immobile è costituita da pilastri, cordoli e travi in C.A., murature in laterizio, solai in latero cemento armato, copertura in coppi con canali e gronde in lamiera preverniciata. I serramenti sono in legno con vetri termo isolanti e avvolgibili in legno; i pavimenti a piano terra e dei servizi sono in ceramica, i corridoi e le camere sono in moquette, i servizi hanno le pareti rivestite in ceramica. L'impianto idrosanitario è formato da tubazioni e scarichi orizzontali sotto pavimento e verticali incassati nelle pareti, i sanitari sono in ceramica bianca; i servizi delle camere sono composti da lavabo, bidet, water e doccia con box. L'immobile è regolarmente allacciato alla fognatura comunale con scarico acque nere in fossa imhoff interrata posta nei pressi del cancello d'ingresso e successiva immissione nella fognatura comunale. L'impianto di riscaldamento è formato da termoconvettori nei saloni e termosifoni in ghisa nelle camere e bagni, mentre il condizionamento è formato da condutture sotto soffitto; la caldaia è alimentata a gasolio con serbatoio d'accumulo acqua calda di l.1500. L'impianto elettrico è formato da tubazioni sotto traccia con placche in alluminio; l'energia elettrica può essere fornita anche dal generatore posto nella corte a lato via Manzoni. L'appartamento al 2° piano ha i pavimenti in parquet e finiture di buona qualità. All'esterno i pavimenti del viale d'accesso, vialetti, solarium e scale esterne sono in cotto, le zone parcheggio e la corte a livello del 1° piano sono asfaltati. I due cancelli d'ingresso sono del tipo scorrevole, le recinzioni sulle strade sono con muri in c.a. e cancellata metallica. Complessivamente l'immobile è ben conservato, anche se a seguito dei danni subiti dall'ultima gestione, necessita di revisione e riparazione



all'impianto elettrico e sanitario, ripristino di alcune porte e serramenti e riparazioni varie.

A completamento della descrizione si allega documentazione fotografica, (allegato n°4), planimetria (allegato n°5), planimetria piano terra (allegato n°6), planimetria piano primo (allegato n°7), planimetria piano secondo (allegato n°8).

2) Identificazione pregressa dei beni.

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] in piena proprietà per atto di modifica denominazione societaria da [REDACTED] [REDACTED] stipulato il 03/08/1988 rep. n.12181/3957 del Notaio Maria Pezzi, registrato a Lonato il 11/08/88 al n°967, trascritto a Salò in data 03/10/1988 ai nn. 3476/2408.

- C -

Stato di possesso dei beni.

I beni immobiliari sopra descritti risultano di piena proprietà della società esecutata; l'albergo non è più in attività a seguito della procedura esecutiva. La custodia dell'albergo è stata assegnata all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia, con la sola esclusione della parte al secondo piano ad uso appartamento, assegnata al sig, [REDACTED] con autorizzazione ad abitarvi fino all'assegnazione dell'immobile.

- D -

1) Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano esistenti formalità vincoli ed oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

2) Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno



cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

A carico degli immobili suddetti, risultano pubblicate presso l'Agenzia del Territorio le seguenti formalità:

Trascrizioni contro:

- *verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto a Salò il 28/07/2017 ai n.ri 5097/3519 contro [REDACTED] con sede a Roè Volciano (BS), C.F.: 00822770178 - atto del Tribunale di Brescia del 17/07/2017, rep. n°8579 a favore di “UBI BANCA SPA, con sede a BERGAMO, C.F.: 03053920165”.

- *vincolo di destinazione alberghiera del mappale 2729*, di cui all'atto 21/03/1990 ai n.ri 64463/20948 notaio Bonardi, registrato a Salò il 22/03/1990 al n.156, ivi trascritto il 26/03/1990 ai n.ri 1203/905.

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Salò il 21/09/1998 ai n.ri 4521/724 a favore di “BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA.”, gravante sul mappale 2729 del C.U., per concessione a garanzia di mutuo stipulata il 17/09/1998 rep. n° 91431 con atto Notaio Bonardi. L'ipoteca è stata rinnovata in data 27/06/2018 ai n.ri 581/4380

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Salò il 01/07/1999 ai n.ri 3926/789 a favore di “BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA.”, gravante sul mappale 2729 del C.U., per concessione a garanzia di finanziamento immobili stipulata il 30/06/1999 rep. n° 93264 con atto Notaio Bonardi. L'ipoteca è stata rinnovata in data 30/08/2018 ai n.ri 825/5935

- *Ipoteca legale* iscritta a Salò il 01/09/2004 ai n.ri 6077/1333 a favore di “ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA.”, rep.10868/22 del 18/08/2004, gravante sul mappale 2729 del C.U., e sui mappali 2734 e 2732 del C.T.;



- *Ipoteca legale* iscritta a Salò il 01/03/2010 ai n.ri 1294/278 a favore di “EQUITALIA ESATRI SPA.”, rep. 4958/22 del 23/02/2010, gravante sul mappale 2729 del C.U.;

- *Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna*, iscritta a Salò il 07/03/2014 ai n.ri 167/1192 a favore di “HOTEL RESIDENCE BLU GARDA SITO SNC, per atto del TRIBUNALE DI SALO’ del 17/12/2013 rep. n° 4189/2013.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica.

Premesso che in origine la proprietà era costituita:

- dai mappali n°2729 di mq. 860, m.le n° 2732 di mq. 800, m.le n°2734 di mq. 380;
- che sul mappale n°2729 insisteva un edificio ad suo locanda costruito negli anni 60.

Ciò premesso, risulta che vennero eseguiti lavori di ristrutturazione e sovrzalzo della struttura esistente e ampliamento della struttura eseguito sul mappale 2732 con formazione di piscina. Detti lavori, dalla verifica eseguita presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Roè Volciano, vennero autorizzati con il rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Autorizzazione opere di recinzione, P.E. 124/83 del 11/01/84;
- Concessione Edilizia n°36 del 26/05/87 per ampliamento appartamento al 2° piano e successiva variante in corso d’opera n°70 del 06/08/87;
- Concessione Edilizia n°116 del 26/11/87 per ristrutturazione e parziale sovrzalzo e successiva variante in corso d’opera n°37 del 01/06/89, P.E. 104/87;
- Concessione Edilizia n°50/88 del 24/06/88 per ampliamento albergo e



formazione piscina sul mappale 2732 con inizio lavori 15/07/88. Successiva variante in corso d'opera autorizzata con Concessione Edilizia n°38 del 02/06/89, P.E. n°4/88;

- Concessione Edilizia n°42 del 03/05/90, P.E. 43/89 per formazione servizio disabili a piano terra;

- Autorizzazione Edilizia n°33 del 03/04/95, P.E. 15/95 per formazione scala esterna a chiocciola per accesso appartamento al 2° piano.

- Certificato di agibilità rilasciato a seguito delle P.E. 104/87 e 4/88 relative alla ristrutturazione e ampliamento dell'albergo. (allegato n°9)

Dal confronto con le tavole approvate di cui alle varie pratiche edilizie, rispetto allo stato attualmente esistente risultano solo alcune modeste irrilevanti variazioni interne; si evidenzia solo quella al piano secondo essendo stata chiusa la comunicazione tra l'appartamento e l'accesso interno all'albergo, con formazione di tavolato a filo cabina ascensore, per cui il tratto di corridoio che portava all'ingresso dell'appartamento e al sottoscala sono stati annessi all'appartamento; in conseguenza di dette variazioni, l'appartamento è attualmente accessibile solo dalla scala a chiocciola esterna. (allegato n°10)

Nel vigente PGT, piano delle regole, l'immobile è classificato in zona TA – Tessuto urbano con attività alberghiera esistente, (allegato n°11) regolamentata dalle NTA all'art. 41. In particolare la norma consente l'incremento del 20% del volume esistente per attività alberghiera. Risulta quindi teoricamente possibile un ampliamento della struttura di circa mq. 250.

Le denunce catastali risalgono al 20/01/89 pr.1166, per cui non sono aggiornate relativamente alle opere e/o modifiche eseguite successivamente; infatti mancano le modifiche relative alla formazione del servizio disabili a piano



terra, la scala a chiocciola esterna di collegamento con l'appartamento al 2° piano e le modeste variazioni interne sopra citate.

- F -

Formazione dei lotti.

Il bene immobile costituisce un lotto unico con una sola unità immobiliare ad uso alberghiero, compreso l'appartamento al 2° piano; pertanto si conferma che tutta la proprietà è compresa in un unico lotto.

- G -

Valore del bene e costi

La stima dell'immobile, è effettuata in base:

1) alla sua ubicazione. L'albergo è posto a monte della rotonda con accesso dal parcheggio pubblico tra via Odorici e via Manzoni, in posizione sopraelevata rispetto alla strada statale. Perciò ha accesso praticamente diretto con la statale che collega la sponda bresciana del lago con Brescia. La posizione è ottima, anche perché è vicina a Salò, gode del panorama del golfo ed è comodamente accessibile anche con gli autobus che possono sostare e fare manovra nel piazzale antistante all'albergo. Si evidenzia che oltre ai parcheggi interni, l'albergo può usufruire dei parcheggi nel piazzale antistante l'ingresso e a lato di via Manzoni, per via di una convenzione con il Comune dato che l'area pur essendo di uso pubblico è ancora di proprietà dell'albergo.

2) ai criteri costruttivi, al tipo e qualità delle finiture, al periodo di costruzione, alla sua consistenza ed alla posizione, nonché delle sue condizioni attuali sopra descritte. L'immobile essendo stato ristrutturato ed ampliato nel 1988/89 risulta in buone condizioni, con buona qualità anche delle finiture; a seguito dei danni subiti dall'ultima gestione e altre cause, necessita



di alcune opere di ripristino, riparazione a serramenti danneggiati, revisione e riparazione degli impianti idro-termo-sanitario, condizionamento ed elettrico.

3) Calcolo valore commerciale e costi. Si è tenuto conto dei prezzi per la compravendita di unità immobiliari alberghiere, considerando il pregio della posizione perché è comodamente accessibile e ha una bellissima vista panoramica sul golfo, unita ad un'ottima esposizione verso sud; il numero delle camere e/o posti letto è sufficiente per una gestione economica attiva, dato che si possono ospitare anche comitive provenienti con autobus, migliorabile considerando anche la possibilità di ampliamento della volumetria del 20%. Da evidenziare che, data la posizione, una buona gestione può permettere il prolungamento della stagione turistica anche in mesi non estivi.

Le quotazioni rilevate nella sponda bresciana del lago di Garda, sono state confrontate anche con le quotazioni del listino della borsa immobiliare di Brescia e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, si procede al calcolo della consistenza commerciale:

PIANO TERRA

Reception, bar, soggiorno e veranda:	= m ²	208,40
Ristorante, cucine a accessi ai piani	= m ²	220,00
Locali di deposito, ripostigli, accessori, centrale termica e servizi m ² 148 x 50%	= m ²	74,00
portico = m ² 31,40 x 25%	= m ²	7,85
piscina m ² 104,00 x 50%	= m ²	52,00
giardino, viali e parcheggi interni = m ² 831,20 x 5%	= m ²	47,56

PIANO PRIMO

Camere, servizi, corridoi, ecc.	= m ²	455,50
---------------------------------	------------------	--------



sottoscala m ² 3,00 x 50%	= m ²	1,50
area esterna m ² 204,20 x 5%	= m ²	10,21
PIANO SECONDO		
Camere, servizi, corridoi, ecc.	= m ²	269,50
portico = m ² 20,30 x 25%	= m ²	5,07
terrazza m ² 18,00 x 25%	= m ²	4,50
appartamento	= m ²	<u>148,70</u>
Totale consistenza commerciale	= m ²	<u>1.504,79</u>

Calcolo valore complessivo dell'immobile: mq. 1.504,79 x € 1.300,00 = € 1.956.227,00 che si arrotonda ad € 1.950.000,00

A questo valore si deve aggiungere il valore derivato dalla possibilità di aumento volumetrico del 20% che consentirebbe un incremento di superficie di circa mq. 250, con maggior valore stimato in € 100.000, mentre si devono togliere i costi necessari per gli interventi di riparazione e ripristino agli impianti, ai serramenti e opere varie che vengono valutati complessivamente in € 130.000,00.

Pertanto il valore definitivo di stima dell'immobile diventa: € 1.950.000,00 + 100.000,00 - 130.000,00 = € **1.920.000,00 (diconsi Euro unmilionenovecentoventimila/00).**

Con quanto sopra esposto, ritenendo d'aver compiutamente espletato l'incarico affidato, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che il Sig. Giudice ritenesse necessari.

Salò, 25 settembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Allegati:

- (1) estratto mappa
- (2) visure attuali catastali N.C.E.U.
- (3) planimetrie catastali
- (4) documentazione fotografica
- (5) planimetria generale
- (6) planimetria piano terra
- (7) planimetria piano primo
- (8) planimetria piano secondo
- (9) certificato di agibilità
- (10) Pianta varianti appartamento 2° piano
- (11) estratto PGT

