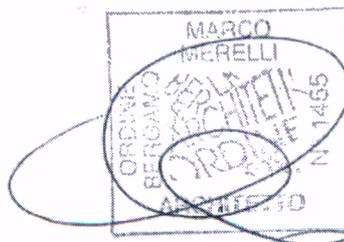


# Perizia

18.05.2020

**Aggiornamento dei valori di stima dei beni immobili del  
compendio residenziale di proprietà della "Ediletica  
Costruzioni s.r.l."**

**Desenzano del Garda (BS), località San Martino della Battaglia, via C.  
Bossoli**



Il sottoscritto arch. Marco Merelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n°1455, con studio in via A. Fantoni n°51 ad Alzano Lombardo (BG), ha con perizia del 27.10.2015, previo incarico degli organi della procedura del fallimento Ediletica s.r.l., determinato il valore di mercato del compendio residenziale sito in Desenzano del Garda, località San Martino della Battaglia, di proprietà della "Società Ediletica Costruzioni s.r.l.", ora in fallimento, con sede in Bergamo, via Costantina n°1/c e meglio descritto nel seguito della perizia. Il complesso era stato stimato in euro 6.411.361,00.

Da ultimo, il sottoscritto è stato incaricato di aggiornare l'elaborato peritale reso nel 2015, in considerazione, in particolare modo, dell'abuso edilizio che tuttora grava l'immobile. In merito all'abuso, si rileva in particolare che in data 08.07.2014 l'Ufficio tecnico del Comune di Desenzano del Garda ha effettuato sopralluogo all'interno delle unità immobiliari ed in data 30.07.2014 ha comunicato alla società costruttrice, ai progettisti ed all'impresa esecutrice dei lavori l'avvio di procedimento amministrativo diretto alla demolizione delle "opere edilizie realizzate dalla società "Ediletica Costruzioni s.r.l." con varianti essenziali".

In particolare si è riscontrato l'innalzamento della quota di gronda di alcune unità immobiliari con conseguente aumento volumetrico delle stesse.

Successivamente, dopo che il Comune di Desenzano del Garda ha proceduto con la notifica dell'ordinanza di demolizione degli abusi realizzati, si è ottenuta una sospensiva in attesa di chiarire quale potesse essere il miglior modo di procedere.

Le ipotesi erano sostanzialmente due:

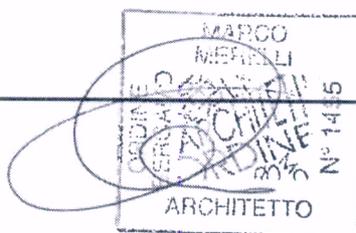
- demolizione degli abusi realizzati e rimessa in pristino dei fabbricati secondo quanto autorizzato;
- pratica di sanatoria (in presenza dei termini di legge necessari per l'ottenimento di tale sanatoria) con pagamento delle relative sanzioni.

In prima fase si è esclusa l'ipotesi della demolizione e ricostruzione in quanto la rimessa in pristino dei sottotetti, secondo quanto autorizzato, oltre ad un investimento economico importante si trascinava la problematica che alcuni sottotetti sono di fatto abitazioni a tutti gli effetti e, oltre al disagio che i lavori avrebbero causato, tutte le abitazioni dotate di sottotetto avrebbero subito una svalutazione importante in quanto successivamente ai lavori i sottotetti non sarebbero più stati abitabili.

Si è proceduto pertanto con la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria procedendo ad un ricalcolo della superficie lorda di pavimento dei tre lotti per verificare se ce ne fosse ancora a disposizione.

Dal nuovo conteggio è emerso che si aveva a disposizione una superficie lorda di pavimento sufficiente a sanare i sottotetti al giorno d'oggi già utilizzati come abitazioni.

Per gli altri sottotetti si è proposto di procedere alla chiusura del foro esistente nelle solette (dove avrebbero dovuto essere posizionate le scale di accesso) e di, a maggior garanzia del rispetto di quanto dichiarato,



allegare un atto di impegno a non utilizzare i sottotetti ai fini abitativi e di riportare tale clausola nei futuri atti di compravendita.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria il Comune di Desenzano del Garda ha rilasciato l'autorizzazione di compatibilità paesistica che è stata poi trasmessa alla Soprintendenza competente la quale ha negato il rilascio della sopraccitata compatibilità adducendo motivazioni che non è di mia competenza commentare.

Allo stato attuale è evidente che l'unica soluzione che permetta di sanare l'abuso è quella della rimozione della copertura degli edifici, abbassamento dell'altezza interna dei sottotetti fino a 0,50 m. (nel rispetto delle Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Desenzano del Garda) e ricostruzione della nuova copertura.

Il sottoscritto ha stimato in complessivi euro 1.258.786,65 il costo per la rimozione della copertura esistente, abbassamento dei muri perimetrali per il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Desenzano del Garda e realizzazione della nuova copertura nonché per spese tecniche legate all'abuso (autorizzazione edilizia, direzione lavori, ecc.).

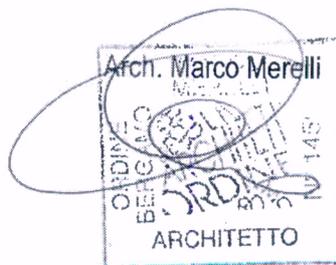
A ciò si aggiunge che nel periodo intercorso tra la prima perizia e quella attuale si è verificata una diminuzione dei valori di vendita (quantomeno per le zone periferiche) per la grande offerta, a tutt'oggi, presente sul mercato e che gli appartamenti sono stati ultimati in periodo ormai risalente al 2012.

Il suddetto trend negativo, unito all'assenza di offerte di acquisto che il fallimento è riuscito a raccogliere, pur con incarico ad agenzia immobiliare in loco, comporta un ulteriore abbattimento di valore, pari al 20% del valore.

In conclusione, tenuto conto dei costi connessi all'abuso, della riduzione dei valori di mercato dell'immobile si stima, ai soli fini di una vendita in blocco del compendio immobiliare, stimo in complessivi euro 4.122.059,48 il valore dell'intero complesso immobiliare ad oggi di proprietà del Fallimento Ediletica, impregiudicato il valore da attribuirsi ai singoli appartamenti.

Allegato:

- elenco dei beni oggetto di stima



### Elenco beni oggetto di stima

#### Lotto A:

foglio 44	mappale 355	subalterno 9
foglio 44	mappale 355	subalterno 10
foglio 44	mappale 355	subalterno 14
foglio 44	mappale 355	subalterno 15

#### Lotto B:

foglio 44	mappale 357	subalterno 2
foglio 44	mappale 357	subalterno 4
foglio 44	mappale 357	subalterno 6
foglio 44	mappale 357	subalterno 7
foglio 44	mappale 357	subalterno 9
foglio 44	mappale 357	subalterno 11
foglio 44	mappale 357	subalterno 14
foglio 44	mappale 357	subalterno 15
foglio 44	mappale 357	subalterno 16
foglio 44	mappale 357	subalterno 17
foglio 44	mappale 357	subalterno 19
foglio 44	mappale 357	subalterno 20
foglio 44	mappale 357	subalterno 21
foglio 44	mappale 357	subalterno 22
foglio 44	mappale 357	subalterno 25
foglio 44	mappale 357	subalterno 26
foglio 44	mappale 357	subalterno 28
foglio 44	mappale 357	subalterno 30
foglio 44	mappale 357	subalterno 32
foglio 44	mappale 357	subalterno 43

#### Lotto C:

foglio 44	mappale 358	subalterno 2
foglio 44	mappale 358	subalterno 3
foglio 44	mappale 358	subalterno 4
foglio 44	mappale 358	subalterno 5
foglio 44	mappale 358	subalterno 6



foglio 44	mappale 358	subalterno 7
foglio 44	mappale 358	subalterno 8
foglio 44	mappale 358	subalterno 10
foglio 44	mappale 358	subalterno 11
foglio 44	mappale 358	subalterno 12
foglio 44	mappale 358	subalterno 16
foglio 44	mappale 358	subalterno 17
foglio 44	mappale 358	subalterno 18
foglio 44	mappale 358	subalterno 19
foglio 44	mappale 358	subalterno 20
foglio 44	mappale 358	subalterno 21
foglio 44	mappale 358	subalterno 22
foglio 44	mappale 358	subalterno 23
foglio 44	mappale 358	subalterno 24
foglio 44	mappale 358	subalterno 25
foglio 44	mappale 358	subalterno 26
foglio 44	mappale 358	subalterno 27
foglio 44	mappale 358	subalterno 28
foglio 44	mappale 358	subalterno 30
foglio 44	mappale 358	subalterno 31
foglio 44	mappale 358	subalterno 32
foglio 44	mappale 358	subalterno 33
foglio 44	mappale 358	subalterno 34
foglio 44	mappale 358	subalterno 36
foglio 44	mappale 358	subalterno 37
foglio 44	mappale 358	subalterno 40
foglio 44	mappale 358	subalterno 42

Terreno:

foglio 44 mappale 359

