

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n.255/2022

BENE 1

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

G.O.T. delegato dell'Esecuzione: **Dr.ssa LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

DIANA SPV SRL
con sede legale in Conegliano Veneto (TV)
Via Vittorio Alfieri, 1
Part. I.V.A. e Cod. Fisc.: 05053040266

Rappresentato da:

Avv. Lorenzo ALBANESE GINAMMI
con Studio in Roma (RM), Via Giuseppe Palumbo, 12
PEC: lorenzoalbaneseginammi@ordineavvocatiroma.org

Esecutato:

...OMISSIS...

Rappresentata da:

Avv. Gianluca VIOLA
con Studio in Brescia (BS), Via Spalto San Marco, 5
PEC: gianluca.viola@brescia.pecavvocati.it

Custode:

Dr.ssa Chiara Zichichi
con sede in Brescia (BS)
Via Malta, 7
E-mail: czichichi@notariato.it

Esperto incaricato:

Antonio Pampani Architetto
Via Alcide De Gasperi, 19
25015 Desenzano del Garda (BS)
C.F.: PMPNTN61C24D284L
Tel. +393924875252/+393356765079
E-Mail: architetto@pampani.it
PEC: antonio.pampani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Brescia al n.1156

Date

Nomine del Custode e dell'esperto: **16 dicembre 2022**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **03 gennaio 2023**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **02 maggio 2023**

Data della consegna del rapporto di valutazione: **03 aprile 2023**

Identificazione dei BENI

BENE 1

Descrizione sintetica	<u>Appartamento a mansarda</u>
Ubicazione	<u>Desenzano del Garda, Via Giosuè Carducci, 1, Piano 3</u> (piano sottotetto)
Identificativi catastali	Immobile censito al Catasto Fabbricati: Sezione Urbana, Foglio 11 , Particella 413 , Sub.1 Classamento: Categoria A/4^a , Classe 4 , Consistenza 4 vani , Superficie Catastale 51 m² , Rend. € 299,55
Proprietà	...OMISSIS...
Quote e diritti di proprietà	<u>Proprietà 1/1</u>
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 117.832,00 (al netto di decurtazioni e correzioni)
"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile": SUFFICIENTE	

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagg. 12, 13 e 14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagg. 15 e 16
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pag. 17

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag.9
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag.17
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag.17

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag.19
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento degli immobili	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
4.1	Legittimità edilizio – urbanistica	12
4.2	Rispondenza catastale	15
4.3	Verifica della titolarità	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	17
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	18
7.	Riepilogo dei valori di stima	20
8.	Giudizio di divisibilità	20
9.	Dichiarazione di rispondenza	21
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	22

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Data	Fase/operazione peritale	Soggetto	Commento
09/01/2023	Ricerca comparabili	Arch. Antonio Pampani	Non sono risultati reperibili compravendite nello stesso segmento di mercato all'interno del centro storico
09/01/2023	Richiesta Visure Storiche e Planimetrie catastali dei Subalterno della Particella Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line
12/01/2023	Richiesta Atto di identificazione catastale (Notaio G. Iorini, Rep.15604 del 19/12/2017)	Lo stesso	Via mail L'Atto è stato ricevuto via mail il 13/01/2023
18/01/2023	Richiesta Atto di provenienza (Notaio A. Ronchi, Rep.17126 del 20/12/1984) Archivio Notarile Brescia	Lo stesso	Front-office L'Atto è stato ricevuto via mail il 18/01/2023
23/02/2023	Sopralluogo al Bene con il Custode nominato	Lo stesso	Al sopralluogo sono presenti il ...omissis... e il conduttore dell'immobile pignorato
02/03/2023	Richiesta Accesso Atti Sportello Unico Edilizia Comune di Desenzano del Garda	Lo stesso	Mezzo SUE
14/03/2023	Richiesta Rendicontazione Amministrazione Condominiale Dott. Carlo Bortolotti	Lo stesso	Via mail La documentazione è stata ricevuta via mail il 14/03/2023
17/03/2023 21/03/2023	Visione e copia Documenti Sportello Unico Edilizia Comune di Desenzano del Garda	Lo stesso	Front-office Documenti ricevuti negli stessi giorni
20/03/2023	Sopralluogo al Bene	Lo stesso	Al sopralluogo è presente il conduttore dell'immobile pignorato
29/03/2023	Colloquio con il Responsabile Edilizia privata Comune di Desenzano del Garda	Lo stesso	Front-office Inquadramento delle difformità edilizie riscontrate
03/04/2023	Ispezione ipotecaria T42529 del 03/04/2023 Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Esito negativo

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

LOCALIZZAZIONE

- Provincia di Brescia
- Comune di Desenzano del Garda
- Via Sant'Angela Merici, 13, 15 e 17 e Via Giosuè Carducci, 1.

ZONA

- Urbana
- Tipologie prevalenti
- Centrale
- Residenziale, Commerciale e Terziaria

Localizzazione orto-fotografica²



- Nucleo Storico
- ★ Sede Municipale
- ★ Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**

¹ Paragrafo R.3.3 delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Novembre 2018) e Scheda di rilevazione del Segmento di mercato di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari" del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

² Ortofotografia del territorio comunale con la localizzazione del Nucleo Storico di Desenzano del Garda e dei **BENI 1 e 2**

Localizzazione ortofotografica³ dell'immediato contesto



-  Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**
-  Sede Municipale
-  Ingresso ai **BENI 1 e 2**



³ Mappa 3d dell'immediato contesto con indicazione del Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**

- Destinazione urbanistica degli immobili**⁴ ■ **Nuclei di antica formazione (NAF)**
- Destinazione d'uso principale degli immobili**
 - **Residenziale, Commerciale e Direzionale**
- Destinazioni d'uso degli immobili ammesse**⁵
 - **Residenza extra Agricola, Turistico (eccetto Villaggi turistici, Campeggi e Aree di sosta), Direzionale, Esercizi di vicinato, Pubblici Esercizi, Artigianato di servizio, Strutture di servizio e tempo libero**
- Destinazioni d'uso commerciali degli immobili**
 - **Ammesse**⁶
- Tipologia immobiliare**
 - **Fabbricato**
 - **Usato**
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
 - **Edificio di civile abitazione**
- Tipologia edilizia unità immobiliari**
 - **Otto Appartamenti, due Negozi ed un Ufficio**
- Caratteristiche generali del fabbricato che ospita gli immobili**

Trattasi di Fabbricato di formazione storica, con struttura in muratura portante e solai e tetto in Laterocemento, oggetto di una ristrutturazione completa tra il 1982 e il 1984; il Fabbricato, articolato su cinque piani fuori terra, ospita al **Piano Terra due Negozi**, al **Piano Rialzato un Ufficio e due Appartamenti** ed ai **Piani Primo, Secondo e Terzo (sottotetto) sei Appartamenti (due per piano)**. Tutte le unità immobiliari, ad eccezione dei due Negozi, che hanno ingresso dai civici 13, 15 e 17 di Via Sant'Angela Merici, accedono da Via Giosuè Carducci, 1, attraverso un'area pertinenziale asfaltata di **circa 40 m²**, aperta su Via Giosuè Carducci e gravata di diritto di passaggio a favore della Particella 414 dello stesso foglio, uno stretto atrio d'ingresso e un vano scala in comune che serve le nove unità immobiliari distribuite su quattro piani fuori terra (Piano Rialzato, Primo, Secondo e Sottotetto).

Il fabbricato possiede le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------------|--|
| Struttura in elevazione | ■ Struttura in muratura. |
| Solai e Copertura | ■ Laterocemento. |
| Scala e pianerottoli | ■ Cls. armato. |
| Infissi | ■ Legno. |
| Pavimenti aree pertinenziali | ■ Marmo e Monocottura (scala e pianerottoli)
Manto bituminoso (aree esterne). |
| Coibentazioni involucro edilizio | ■ Non verificabili. |
| Isolamenti acustici | ■ Non verificabili. |
| Ascensore | ■ Assente. |
| Impianto antincendio | ■ Assente. |

- Stato di manutenzione generale del fabbricato che ospita l'immobile**
 - **Medio**⁷

Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (impianto citofonico, rifacimento porzioni ammalorate di intonaco, tinteggiature prospetti e vano scala e verniciatura oscuranti in legno).

⁴ *Art.30 - delle N.T.A. e Tavole PR01 Nord (Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato e modalità condizionate di intervento per gli ambiti di scala recente formazione - scala 1:5000), PR 6 (Disciplina particolareggiata: Analisi del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione con restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici - scala 1:1000), PR 5.1 Unità Urbana D7 (Catalogazione delle Unità Territoriali di interesse storico architettonico e ambientale) del PGT vigente.*
Fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/91880/documenti>

⁵ *Art.30.3 - delle N.T.A. - Destinazioni d'uso e regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso.*
Fonte: <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/91880/documenti>

⁶ *Con le modalità di cui all'articolo citato alla precedente Nota 5.*

⁷ *Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.*

□ Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

BENE 1

Immobile residenziale di piccole dimensioni al piano 3 (sottotetto con altezze interne minima e massima rispettivamente di **125 e 295 cm**).

L'immobile, derivante da Condono Edilizio **n.131** dello **09/11/1989** successivo all'originaria ristrutturazione del 1982-1984, ha accesso dal civico 1 di Via Giosuè Carducci ed è composto da un Ingresso-Soggiorno con angolo Cottura, due camere, un servizio igienico e la quota di proprietà delle parti comuni di **34,80/1000**⁸.

- | | |
|--|---|
| □ Dimensione | ■ Piccola (fino a 70 m ²) |
| □ Caratteri domanda e offerta | ■ Domanda (ipotetico acquirente) <ul style="list-style-type: none">■ Privato■ Società immobiliare |
| | ■ Offerta <ul style="list-style-type: none">■ Esecuzione immobiliare |
| | ■ Motivo acquisto <ul style="list-style-type: none">■ Utilizzo diretto prima o successiva abitazione, investimento |
| □ Forma di mercato | ■ Concorrenza monopolistica ristretta |
| □ Filtering | ■ Assente |
| □ Fase del mercato immobiliare ⁹ | ■ Contrazione (prezzi stabili e diminuzione transazioni) |

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁰

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

BENE 1

Appartamento al **PIANO 3 (QUARTO FUORI TERRA O SOTTOTETTO)** di **56 m²** di Superficie Esterna Lorda (S.E.L.).

Il **BENE 1**, ha una Superficie Interna Netta (S.I.N.) di circa **49 m²**, di cui **8,50 m²** con altezza inferiore a **150 cm** ed è composto da:

- un **Ingresso-Soggiorno-Pranzo con angolo Cottura** di circa **22,05 m²** (con altezza interna di **276/280 cm** in corrispondenza del colmo e di **125 cm** in corrispondenza della gronda); il locale è illuminato da un lucernario apribile di **140x134 cm**, privo di oscuramento esterno;
- un **Disimpegno** di circa **1,5 m²** che serve un servizio igienico cieco di circa **3,7 m²** (con altezza interna massima di **295 cm** e minima di **280 cm**), posizionato ad una quota di circa 10 cm superiore a quella degli altri locali e dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice;
- una **Camera** di circa **14,10 m²** (con altezza interna massima di **260 cm** e minima di **125 e 140 cm**); il locale è illuminato da un lucernario apribile di **118x114 cm**, privo di oscuramento esterno;
- una **seconda Camera**¹¹ di circa **7,70 m²**; il locale è illuminato da un lucernario apribile di **78x98 cm**, privo di oscuramento esterno e da sostituire completamente.

⁸ Quota desunta dai conteggi dell'Amministrazione Condominiale (All.10); nell'Atto di provenienza del 20 dicembre 1984 n.17126/7194 del Notaio Antonio Ronchi (All.3-2) i Beni 1 e 2 comprendono la quota congiunta di 133,93/1000 delle parti comuni.

⁹ Agenzia delle Entrate – Statistiche mercato residenziale IV Trimestre 2022”.

¹⁰ Paragrafi R.3.2.4 e N.1.2.1 delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Novembre 2018)** e **Scheda di rilevazione del Segmento di mercato** di cui al “Protocollo d'intesa per “la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni del Dato Immobiliare”, del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

¹¹ Funzione indicata negli elaborati del **Condono Edilizio Legge 47/85 n. 131/89 per cambio di destinazione d'uso del sottotetto in civile abitazione** a seguito del quale non risulta mai essere stata presentata la necessaria **Richiesta di Agibilità** in deroga ai

Tutte le porte interne, ad eccezione del portoncino d'ingresso, hanno una larghezza di **70 cm**.
Le pavimentazioni interne sono in monocottura, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno; per quanto possibile verificare, l'**impianto elettrico**, è apparso funzionante, mentre il generatore dell'**impianto idrotermosanitario** al momento del sopralluogo non era in funzione¹².

La funzionalità dell'alloggio è limitata:

- dalle altezze interne (la superficie interna netta con altezze superiori a **150 cm** è di **40,50 m²**);
- dalla posizione dei lucernari nella fascia con altezza interna compresa tra **125 e 180 cm** che penalizza sia la vista verso l'esterno che lo sfruttamento delle sottostanti superfici per la disposizione dei mobili contenitori dell'arredo; sfruttamento ulteriormente condizionato dalla presenza degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sulle murature perimetrali in corrispondenza dei lucernari;
- dalla cattiva distribuzione dei sanitari e dalle ridotte dimensioni del bagno (**meno di 1 m² per sanitario**).

Il **BENE 1** comprende la quota di proprietà delle parti comuni di **34,80/1000**¹³.

L'immobile è attualmente in locazione¹⁴.

<p><input type="checkbox"/> Confini catastali</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nord-Ovest: via Sant'Angela Merici ■ Sud-Est: Subalterno 2 stessa Particella e vano scala comune privo di Subalterno ■ Est: via Sant'Angela Merici angolo Via Giosuè Carducci ■ Ovest: Particella 412
<p><input type="checkbox"/> Consistenza Rilievo¹⁵</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Interno ■ Diretto in loco e da elaborati grafici ■ Sopralluogo del 20 marzo 2023
<p><input type="checkbox"/> Criterio di misurazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ SEL - Superficie Esterna Lorda
<p><input type="checkbox"/> Calcolo superfici di proprietà Superficie principale Superficie accessoria (h ≤ 150 cm)</p>	<p>m² 51,50 con Rapporto Mercantile 1,00 m² 8,50 con Rapporto Mercantile 0,50</p>
<p>Superficie commerciale totale¹⁶</p>	<p style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">m² 56,00</p>
<p><input type="checkbox"/> Individuazione delle parti comuni</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Presenti¹⁷
<p><input type="checkbox"/> Caratteristiche qualitative</p>	

requisiti igienico sanitari carenti (altezze, superfici e rapporti aeroilluminanti dei locali).

¹² Il generatore di calore **Hermann Micra 2 SE** (potenzialità sconosciuta) era, al momento del sopralluogo e a detta del conduttore, guasto e privo della targhetta identificativa di iscrizione al **CURIT** e del libretto dell'**Impianto**.

¹³ Vedi Nota 8.

¹⁴ In forza di un **Contratto di Locazione ad uso abitativo** della durata di **quattro anni** (dallo **03/06/2015** allo **02/06/2019**) (All.9) sottoscritto tra ...omissis... e ...omissis... lo **03/05/2015**, registrato lo **01/07/2015** al n.003811 serie 3T cod. ident. **TNS15T003811000NE** e **rinnovato** il **26/06/2019** per la prima volta fino allo **02/06/2023** per un **Canone annuo di € 5.400,00**, congruo con quelli di mercato, come da verifica di cui all'**All.I** (Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato).

Dalla rendicontazione dell'Amministratore Condominiale al 31/12/2022 il Saldo risulta essere di € 70,50 a favore del BENE 1 e la spesa media risulta essere di € 190,00/anno.

¹⁵ Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali, con quelli del Condono Edilizio n. 131 del 9 novembre 1989 (P.E.n.191/85 (All.4-2)

¹⁶ Il calcolo della S.E.L. si riferisce allo stato attuale e comprende le superfici con altezza interna inferiore a 150 cm, considerate come accessorie.

¹⁷ Il Fabbricato è privo di elenco e dimostrazione grafica dei Subalterni; per l'individuazione grafica delle parti comuni, corrispondenti all'area antistante l'ingresso da Via Giosuè Carducci, all'atrio ad esso collegato, al vano scala ed ai relativi pianerottoli di sbarco ai piani, si rimanda alle **Planimetrie catastali**, mentre per la loro quantificazione, citata nell'Atto di provenienza (All.3-2) come indifferenziata per i **Beni 1 e 2**, si fa riferimento alla rendicontazione dell'Amministrazione Condominiale (All.10).

Livello di piano	■ PIANO SOTTOTETTO (3) ¹⁸
Accessibilità Legge 13/89	■ No
Ascensore	■ No
Servizi Igienici	■ Uno , dotato di Lavabo, Doccia, Wc, Bidet e attacco lavatrice
Finiture	■ Medie , in quanto le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.
Stato di manutenzione	■ Medio ¹⁹ , l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione (lucernari e bagno) e/o integrazione impiantistica (generatore di calore/raffrescamento).
Impianti ²⁰	■ Riscaldamento ■ Presente ²¹ ■ Autonomo, Gas Metano, Radiatori d'alluminio
	■ Raffrescamento ■ Presente ²²
	■ Elettrico ■ Presente
	■ Idrosanitario ■ Presente
	■ Allarme ■ Non valutabile
	■ Telefonico/dati ■ Presente
	■ Pannelli solari e/o fotovoltaici ■ Assenti
	■ Antenna TV ■ Presente (Condominiale)
Classe energetica ²³	■ Sconosciuta
Esposizione ²⁴	■ Media , in quanto ha un orientamento parzialmente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste (Nord-Nord-Ovest).
Luminosità ²⁵	■ Media , in quanto gli ambienti principali hanno illuminazione naturale diretta zenitale che, però, proviene da lucernari sottodimensionati.
Panorama ²⁶	■ Minimo , in quanto le visuali dai lucernari sono notevolmente limitate.
Funzionalità ²⁷	■ Minima , in quanto le altezze interne che riducono la

¹⁸ Quarto fuori terra su Via Giosuè Carducci e quinto fuori terra su via Sant'Angela Merici.

¹⁹ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

²⁰ **Nota Impianti:** Agli atti non sono presenti le Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario.

²¹ **Nota Impianti:** Si segnala che il Generatore di calore non riporta la Targhetta di iscrizione al Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici e il Libretto d'Impianto, richiesto al Condotto, non è risultato disponibile.

²² **Nota Impianti:** È presente un'unità interna di raffrescamento, di marca e potenza non identificabili, la cui unità esterna è collocata in copertura.

²³ L'Attestato di Prestazione Energetica, che dovrebbe essere allegato al Contratto di Locazione, non è presente nella Banca dati CENED.

²⁴ Ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.

²⁵ Capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso.

²⁶ Caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

²⁷ Disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Vicinanza vie di comunicazione

Inquinamento

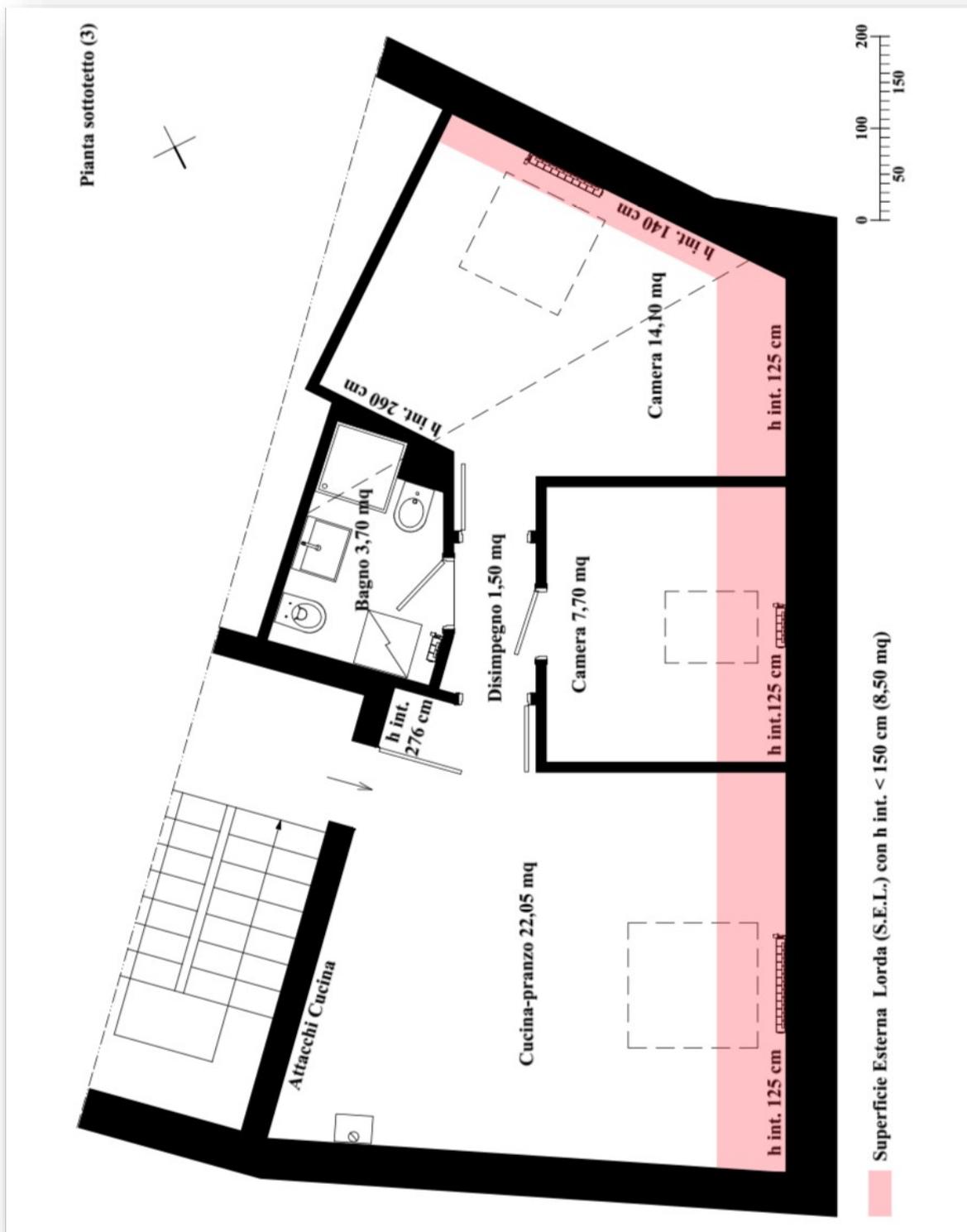
Presenza materiali nocivi

praticabilità delle superfici e le ridotte dimensioni del bagno (meno di un m² per ogni sanitario) malamente distribuito, ne limitano particolarmente la funzionalità.

- **Presente** (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale)
- **Assente**
- **Assenti alla vista**

Planimetria

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie di massima non probatorie del **BENE 1**, eseguite sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **20 marzo 2023**.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizio – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato antecedente allo 01/09/1967 oggetto di ristrutturazione
 - Inizio Lavori 25/03/1982-----**(All.4-1)**

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia n.3470
 - dello 04/01/1982
- Concessione Edilizia in Variante n.3810
 - del 13/12/1982
- Certificato di Collaudo Statico pos.18722
 - dello 07/06/1984-----**(All.4-2)**
- Concessione Edilizia in Variante n.4154
 - del 21/05/1985
- Condono Edilizio ex Lege 47/85 n.131
 - dello 09/11/1989-----**(All.4-3)**
- Nulla Osta ambiti tutelati 1497/39 Prot.4436
 - del 12/02/1987 -----**(All.4-3)**

■ Fonte documentazione visionata:

- Comune di Desenzano del Garda
AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO EDILIZIA
- 29/03/2023

■ Data verifica urbanistica

Situazione urbanistica

- Strumenti urbanistici
 - Vigente
- Convenzione Urbanistica
 - NO
- Cessioni diritti edificatori
 - NO

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 - NO
- Vincoli ambientali
 - NO
- Vincoli paesaggistici
 - SI (Art.136. comma 1 Dlgs. 42/2004)
- Vincoli culturali
 - NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano del Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

PREMETTENDO CHE

le irregolarità edilizie riscontrate per l'alloggio sottostante (BENE 2 della medesima procedura), in quanto si riferiscono alle strutture verticali, potrebbero avere potenziali ricadute sull'intero fabbricato, che al momento non è possibile in alcun modo escludere,

PRECISANDO CHE

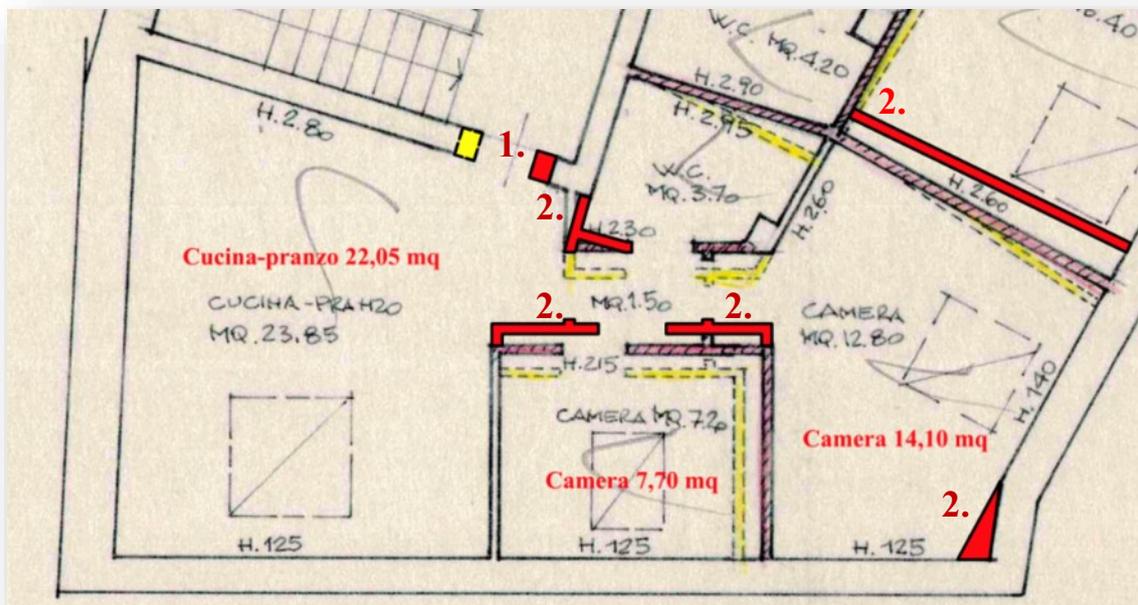
- a) il **BENE 1** è attualmente **privo dell'Agibilità** prevista dal **comma 20 dell'art.35 della legge 47/85** in deroga ai requisiti *"fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni"* ma mai richiesta/rilasciata e/o non presente negli Archivi Comunali;
- b) nella **Circolare 30 luglio 1985 n.3357/25** sul "Condono Edilizio" il Ministero dei lavori pubblici chiariva al paragrafo 9.3 in merito al **comma 20 dell'art.35 della legge 47/85** che esso *"...precisa che, rilasciata la concessione in sanatoria, deve essere rilasciato anche il certificato di abitabilità o di agibilità, a speciali condizioni. Esso, cioè può essere rilasciato anche in deroga alla normativa regolamentare, purché siano osservate le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni. Per l'applicazione del disposto del comma più che cercare di individuare le norme derogabili è preferibile considerare inderogabili le norme di legge o regolamentari in materia di sicurezza e di prevenzione degli incendi: la mancata osservanza delle altre, infatti, non costituirà ostacolo al rilascio del certificato in questione. Conseguentemente tra le norme derogabili sono da considerare quelle relative alle altezze interne delle abitazioni, ivi comprese quelle dell'art.34 della legge n.457 del 1978 - che "prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti" - le quali hanno carattere regolamentare, anche se i relativi regolamenti di esecuzione sono previsti dalla legge."*;
- c) per costante orientamento giurisprudenziale, **dal 1996** non è previsto il rilascio del certificato di agibilità conseguente all'ottenimento del Condono qualora le caratteristiche dell'unità immobiliare, sebbene "sanata", dovessero risultare in contrasto con le disposizioni di cui al **DM 5/7/1975**;
- d) il parametro dell'altezza minima dei locali (270 cm) introdotto dal **DM 5/7/1975** è differente da quello previsto dal **comma 6 dell'art.63 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12** che si riporta testualmente *"Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, ulteriormente ridotta a metri 2,10 per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa"*;
- e) secondo un consolidato indirizzo, confermato dal Responsabile degli Uffici Comunali, il rilascio **dell'Agibilità** prevista dal **comma 20 dell'art.35 della legge 47/85** secondo i criteri indicati dalla suddetta **Circolare n.3357/25** può essere concesso;
- f) gli elaborati del Condono Edilizio sono eseguiti con approssimazione, non sono quotati e riportano esclusivamente le Superfici e le altezze interne dei locali;
- g) tale approssimazione rende difficoltoso il confronto con la planimetria eseguita sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo;
- h) tale confronto mette comunque in luce una differente giacitura di alcune tramezze interne che, senza alterare la superficie complessiva attestata dal titolo abilitativo, determina una differente superficie interna di alcuni locali;

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del **BENE 1** e la non conformità dello stesso agli elaborati dei titoli abilitativi edilizi a causa della:

1. differente posizione del portoncino d'ingresso;
 2. della differente giacitura delle tramezze interne del Bagno e della Seconda Camera,
- così come evidenziate nella sottostante Planimetria.

Estratto della Tavola del Condo Edilizio Lege 47/85 n. 131 dello 09/11/1989 sovrapposto alle risultanze del rilievo speditivo effettuato nel corso del sopralluogo al **BENE 1**



- È possibile sanare tali difformità relative ad un'attività edilizia non riconducibile all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22 del Decreto del Presidente della Repubblica **6 giugno 2001, n. 380**:
- A. facendo ricorso al **comma 5 dell'art. 6-bis** del Decreto del Presidente della Repubblica **6 giugno 2001, n. 380**, presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) "postuma" che prevede una sanzione pecuniaria di **€ 1.000**;
 - B. nel caso in cui gli Uffici Comunali concordassero nel ritenere tali irregolarità geometriche assimilabili a "tolleranze esecutive" ex **comma 2 dell'art.34-bis** del Decreto del Presidente della Repubblica **6 giugno 2001, n. 380**, esibendo una Dichiarazione di un tecnico abilitato per l'Attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a **nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, eventualmente previste**.

I costi necessari per sanatoria delle opere di cui ai punti **1. e 2.** sono valutabili a corpo in **€ 2.618,00** (Euro duemilaseicentodiciotto//00, oneri fiscali e contributivi esclusi) con le seguenti causali:

- a) **€ 1.500,00²⁸** (Spese tecniche, per il rilievo, il reperimento della documentazione necessaria e la redazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA - e la Segnalazione Certificata di Agibilità – SCA);
- b) **€ 1.000,00** (Sanzione pecuniaria prevista);
- c) **€ 51,00** (Diritti di Segreteria per la CILA);
- d) **€ 51,00** (Diritti di Segreteria per la SCA);
- e) **€ 16,00** (Marca da Bollo per la precedente voce d))

Note

La verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione. La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

²⁸I costi tecnici sono stimati prudenzialmente.

4.2 Rispondenza catastale

Comune di Desenzano del Garda (D284), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Superficie Catastale **51 m²**, Rendita € **299,55**

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Superficie Catastale **51 m²**, Rendita € **299,55**

a seguito di **VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO** del **27/01/2023** Prot. n. **BS0012180** in atti dal 27/01/2023 (n. 12180.1/2023).

Data di presentazione della planimetria 23/03/1984, prot. n.931

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Superficie Catastale **60 m²**, Rendita € **299,55**

a seguito di **VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO** del **27/03/2019**

prot.n. **BS0048485** in atti dal 27/03/2019 (n. 121312.1/2019) per cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n. 2478b/1985

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Superficie Catastale **60 m²**, Rendita € **299,55**

a seguito di **VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO** del **27/03/2019**

prot.n. **BS0048487** in atti dal 27/03/2019 (n. 12131.1/2019) per cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.13584/1989

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Superficie Catastale **60 m²**, Rendita € **299,55**

a seguito di **INSERIMENTO SUPERFICIE** dello **09/11/2015**

Dati derivanti dalla planimetria presentata il 15/10/1985 n. 2478b/1985

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Rendita **£ 580.000**

A seguito di **VARIAZIONE INDIRIZZO** del 15/10/1985 Pratica n. 229338 in atti dal 23/10/2000 (n. 2479B.1/1985) Via Sant'Angela Merici, Piano 3

Derivante da:

□ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **1**

Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Rendita **£ 580.000**

A seguito di **VARIAZIONE INDIRIZZO** del 23/03/1984 Pratica n. 229324 in atti dal 23/10/2000 (n. 931.1/1984) Via Carducci Piano 3

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

PRECISANDO CHE

- l'immobile risulta ancora intestato alla **...omissis...**;
- l'indirizzo corretto dell'immobile è **Via Giosuè Carducci, 1 Piano 3**;
- la planimetria in atti è quella del **prot. n.2478b/1985** che dalla visura risulta cancellata;
- lo scrivente in data 22/03/2023 ha inoltrato la richiesta di informatizzazione della planimetria di cui al prot. BS0048487 in atti dal 27/03/2019 (n. 12132.1/2019) sostitutiva di quella cancellata;
- è possibile effettuare l'istanza di correzione dell'indirizzo e dell'intestataro dell'immobile "on line" mediante "Contact Center";

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile a causa delle difformità planimetriche riscontrate.
- È possibile regolarizzare le difformità con **l'aggiornamento della Planimetria catastale e la predisposizione dell'Elenco e della Dimostrazione grafica dei Subalterni**.

I costi necessari sono valutabili a corpo in € **1.050,00 (Euro millecinquanta//00**, oneri fiscali e contributivi esclusi) con le seguenti causali:

- a) € **1.000,00²⁹** (Spese tecniche, per il rilievo e la presentazione della pratica DOCFA con redazione della Planimetria e Dimostrazione grafica dei Subalterni);
- b) € **50,00** (Tributi Catastali).

Note

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall' Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

²⁹ Vedi Nota 28.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titoli di provenienza

- Successione³⁰
- Piena proprietà ...OMISSIS...

Condizioni limitanti

- Servitù SI
 - Apparenti e non apparenti
- Vincoli NO
- Oneri NO
- Pesì NO
- Gravami NO

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

- Occupati³¹

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

Oltre alla servitù attiva di passaggio sull'area comune a tutti i Subalterni della Particella 413 e antistante l'ingresso dal civico 1 di Via Giosuè Carducci si evidenziano:

- a. le limitazioni derivanti dalle reciproche servitù impiantistiche dello stato attuale e dai Gruppi di misura delle utenze acqua e metano, con le rispettive diramazioni, installati sulle murature perimetrali del fabbricato e di quelli dell'Energia Elettrica installati nel Vano scala;
- b. il Contratto di Locazione ad uso abitativo del **BENE 1** della durata di quattro anni tra la ...omissis... e ...omissis..., registrato lo 06/12/2017 al n.006166 serie 3T cod. ident. TNS17T006166000MD, e rinnovato il 26/06/2019 per la prima volta fino allo 02/06/2023, inseribile nella categoria dei **contratti a rinnovazione tacita** entro i limiti del locatore all'esercizio del potere di disdetta da recapitarsi almeno sei mesi prima della scadenza, contenente la comunicazione di proposta di rinnovo a nuove condizioni o di rinuncia al rinnovo.

³⁰ ...omissis...il **Bene 1** è pervenuto per **Successione**, non trascritta, alla morte ...omissis..., avvenuta l'**11 novembre 2015**, la cui **Accettazione** è stata trascritta il **24 gennaio 2022 nn.2330/1496** giusto **Testamento olografo del 6 aprile 2015** pubblicato con **Verbale della Dott.ssa Francesca Capalbo Notaio del 16 maggio 2015 Rep. n. 4062** e successivo **Atto di Identificazione Catastale del 19 dicembre 2017 nn. 15604/9374** della **Dott.ssa Giovanna Iorini Notaio (All.3-1)**, trascritto il **20 dicembre 2017 nn56781/34586** a favore ...omissis... e contro ...omissis..., che aveva acquisito il **Bene 1** con **Atto di compravendita del 20 dicembre 1984 nn.17126/7194** del **Dott. Antonio Ronchi Notaio (All.3-2)**.

³¹ Vedi **Nota 14** e **All.9**.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dalle certificazioni notarili ai sensi dell'art.567.2 c.p.c. risulta che a carico dei beni gravano le seguenti formalità³²:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 31/07/2012 nn.27335/4658 in forza di Atto del Dott. Agelo Vanoli Notaio del 26/07/2012 nn.104493/19349

a favore di:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO – S.C.A.

con sede legale in Sondrio (SO), Piazza Garibaldi, 16

Cod. Fisc.: 00053810149 creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

DEBITORE NON DATORE

...OMISSIS...

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della **Particella 413 Sub.1** del **Foglio 11** del Catasto Fabbricati di Desenzano del Garda.

Capitale € **210,000,00**, Ipoteca € **357.000,00** - Durata 1 anno 6 mesi 1 giorno

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia lo 08/06/2022 nn.26098/17583 in forza del verbale di pignoramento del 12/052022 n.4060 a favore di:

DIANA SPV S.R.L

con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, 1

Cod. Fisc.: 05053040266

contro:

...OMISSIS...

gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della **Particella 413 Sub.1** del **Foglio 11** del Catasto Fabbricati di Desenzano del Garda.

³² L'ispezione ipotecaria **T42529** richiesta in data **03/04/2023** conferma quanto certificato in data **22/06/2022**

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è 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 ed 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**".

Basi del valore

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), è così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato è 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 essere soggette a costrizioni."

Assunzioni limitative

Determinazione sommaria delle Spese tecniche e oneri, per il rilievo, il reperimento della documentazione necessaria e la redazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA - e la Segnalazione Certificata di Agibilità – SCA- e la regolarizzazione catastale.

Derivazione dei Saggi di capitalizzazione dalle pubblicazioni delle Fonti Indirette Accreditate.

Condizioni limitanti

Nessuna

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

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il **Metodo Reddituale**³³ mediante:

■ **Procedimento di Capitalizzazione Diretta.**

³³ Paragrafi R.3.5 e N.2.3 delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Novembre 2018)*.

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile nel Comune di Desenzano del Garda identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT:

Foglio **11**, Particella **413**,

■ Subalterno **1**, Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Superficie Catastale **51 m²**, Rend. € **299,55**

corrispondente al **BENE 1**, il più probabile **valore in libero mercato della proprietà**, al netto di correzioni e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali e indisponibilità, viene di fatto quantificato in

€ **117.832,00** dicono Euro centodiciassettemilaottocentotrentadue//00 (vedasi analisi estimativa All.I),

come riepilogato nella successiva **Tabella A**

A LOTTO 1

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 1

€ 117.832,00

8. Giudizio di divisibilità

Il Bene non necessita di suddivisione.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Antonio Pampani Architetto

Iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia: Brescia n.1156

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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 può essere sottoposto a riesame.
- Di non avere alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi.
- Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

03 aprile 2022

Antonio Pampani Architetto

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (All.I)
2. Elaborati fotografici di esterni e interni
3. Atti di provenienza
4. Titoli abilitativi
5. Estratto mappa particellare
6. Visura storica catastale
7. Planimetria catastale
8. Contratto di locazione
9. Rendicontazione Amministrazione Condominiale e Regolamento Edilizio
10. Ispezione Ipotecaria