

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 2

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 2

Descrizione sintetica

Appartamento

Ubicazione

Desenzano del Garda, Via Giosuè Carducci, 1 Piano 2

Identificativi catastali

Immobile censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana,
Foglio **11**, Particella **413**, Sub.4
Classamento: Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**,
Superficie Catastale **60 m²**, Rend. € **299,55**

Proprietà

...OMISSIS...

Quote e diritti di proprietà

Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 155.550,00 (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 |
| 23/03/2023 | 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**
-  Affacci del **BENE 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 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 piano 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 2

Immobile residenziale di piccole dimensioni al piano 2.

L'immobile, derivante dall'originaria ristrutturazione del 1982-1984, ha accesso da Via Giosuè Carducci ed è composto da un Ingresso-Soggiorno con angolo Cottura, una camera, un servizio igienico, un guardaroba e la quota di proprietà delle parti comuni di **103,80/1000**⁸.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Dimensione | ■ Piccola (fino a 70 m ²) |
| <input type="checkbox"/> 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 |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | ■ Concorrenza monopolistica ristretta |
| <input type="checkbox"/> Filtering | ■ Assente |
| <input type="checkbox"/> 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 2

Appartamento al **PIANO 2 (TERZO FUORI TERRA)** di **60 m²** di Superficie Esterna Lorda (S.E.L.).

Il **BENE 2**, ha una Superficie Interna Netta (S.I.N.) di circa **50 m²** ed è composto da:

- un **Ingresso-Soggiorno-Pranzo con angolo Cottura** di circa **22,50 m²**; il locale è illuminato da due finestre con ante cieche esterne di oscuramento;
- un **Disimpegno** di circa **1,5 m²** che serve un servizio igienico cieco di circa **3,90 m²**, posizionato ad una quota di circa 15 cm superiore a quella degli altri locali e dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice;
- una **Camera** di circa **14,00 m²**; il locale è illuminato da due finestre con ante cieche esterne di oscuramento;
- una **Guardaroba**¹¹ di circa **7,70 m²**; il locale è illuminato da due finestre con ante cieche esterne di oscuramento.

Tutti i locali hanno altezza interna di circa **270 cm**, ad eccezione del Bagno che ha altezza interna di circa **250 cm**.

Tutte le porte interne, ad eccezione del portoncino d'ingresso, hanno una larghezza di 70 cm.

⁸ Quota desunta dai conteggi dell'Amministrazione Condominiale (All.10); nell'Atto di provenienza del 20 dicembre 1984 nn.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 nei titoli abilitativi a cui si riferisce l'**Attestazione di Agibilità** Prot.4200 del 10 febbraio 2010 (All.4-5).

Le pavimentazioni interne sono in grès porcellanato, mentre sono in monocottura i pavimenti e i rivestimenti del bagno; per quanto possibile verificare, l'**impianto elettrico**, è apparso funzionante, così come quello **idrotermosanitario**¹².

La funzionalità dell'alloggio è limitata:

- dalle ridotte dimensioni del disimpegno e del bagno (**meno di 1m² per sanitario**) i cui sanitari sono malamente distribuiti.

Il Bene comprende la quota di proprietà delle parti comuni di **103,80/1000**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 3 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 23 marzo 2023 ■ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <p><input type="checkbox"/> Criterio di misurazione</p> | <p>m² 60,00 con Rapporto Mercantile 1,00</p> |
| <p><input type="checkbox"/> Calcolo superfici di proprietà Superficie principale</p> | <p>m² 60,00 con Rapporto Mercantile 1,00</p> |
| <p>Superficie commerciale totale¹⁶</p> | <p>m² 60,00</p> |
| <p><input type="checkbox"/> Individuazione delle parti comuni</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Presenti¹⁷ |
| <p><input type="checkbox"/> Caratteristiche qualitative Livello di piano Accessibilità Legge 13/89 Ascensore Servizi Igienici</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ PIANO (2)¹⁸ ■ No ■ No ■ Uno, dotato di Lavabo, Doccia, Wc, Bidet e attacco lavatrice ■ 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. |
| <p>Finiture</p> | <p></p> |

¹² Il generatore di calore **Baltur Colibri Smart 24E**, iscritto al **CURIT n. 2A3EI32081322703** è stato oggetto di **Manutenzione di tipo IA l'11/01/2022**.

¹³ Vedi Nota 8.

¹⁴ In forza di un **Contratto di Locazione ad uso abitativo** della durata di **quattro anni** (dallo **01/12/2017** allo **30/11/2021**) (All.8) sottoscritto dal ...omissis... e ...omissis... il **28/11/2017**, registrato lo **06/12/2017** al n.006166 serie 3T cod. ident. **TNS17T006166000MD** e **rinnovato** lo **01/12/2021** per la prima volta fino al **30/11/2025** per un **Canone annuo di € 7.200,00**, 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 € 210,27 a favore del BENE 2 e la spesa media risulta essere di € 550,00/anno.

¹⁵ Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali, con quelli delle **Concessioni Edilizie n. 3470** dello **04/01/1982** e le successive **Varianti (Concessioni Edilizie n. 3810 del 13/12/1982 e n. 4154 del 21/05/1984)** (All.4-4).

¹⁶ Il calcolo si riferisce allo stato attuale.

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 ai conteggi dell'Amministrazione Condominiale (All.10).

¹⁸ Terzo fuori terra su Via Giosuè Carducci e quarto fuori terra su via Sant'Angela Merici.

| | |
|--|---|
| Stato di manutenzione | ■ Medio ¹⁹ , l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano di interventi (bagno) e/o integrazione impiantistica (impianto di raffrescamento). |
| Impianti ²⁰ | ■ Riscaldamento ■ Presente ²¹ ■ Autonomo, Gas Metano, Radiatori d'alluminio |
| | ■ Raffrescamento ■ Assente |
| | ■ Elettrico ■ Presente |
| | ■ Idrosanitario ■ Presente |
| | ■ Allarme ■ Non valutabile |
| | ■ Telefonico/dati ■ Presente |
| | ■ Pannelli solari e/o fotovoltaici ■ Assenti |
| | ■ Antenna TV ■ Presente (Condominiale) |
| Classe energetica ²² Esposizione ²³ | ■ G – Ep gl, nren 345,84 Kwh/m²anno ■ Media , in quanto ha un orientamento parzialmente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste (Nord-Nord-Ovest e Sud-Sud-Ovest) a causa della ridotta dimensione della viabilità e delle altezze dei fabbricati delle cortine edilizie opposte. |
| Luminosità ²⁴ | ■ Media , in quanto gli ambienti principali hanno illuminazione naturale diretta proveniente da finestre correttamente dimensionate. |
| Panorama ²⁵ | ■ Media , in quanto le visuali sul Centro Storico non hanno particolari ampiezze. |
| Funzionalità ²⁶ | ■ Media , in quanto le ridotte dimensioni del bagno (meno di 1 m ² per ogni sanitario) malamente distribuito ne limitano parzialmente la funzionalità. |
| Vicinanza vie di comunicazione | ■ Presente (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale) |
| Inquinamento | ■ Assente |
| Presenza materiali nocivi | ■ Assenti alla vista |

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 **Vedi Nota 12**

²² L'Attestato di Prestazione Energetica n. 1706700074317 valido fino al 28/11/2027 (All.9).

²³ Ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.

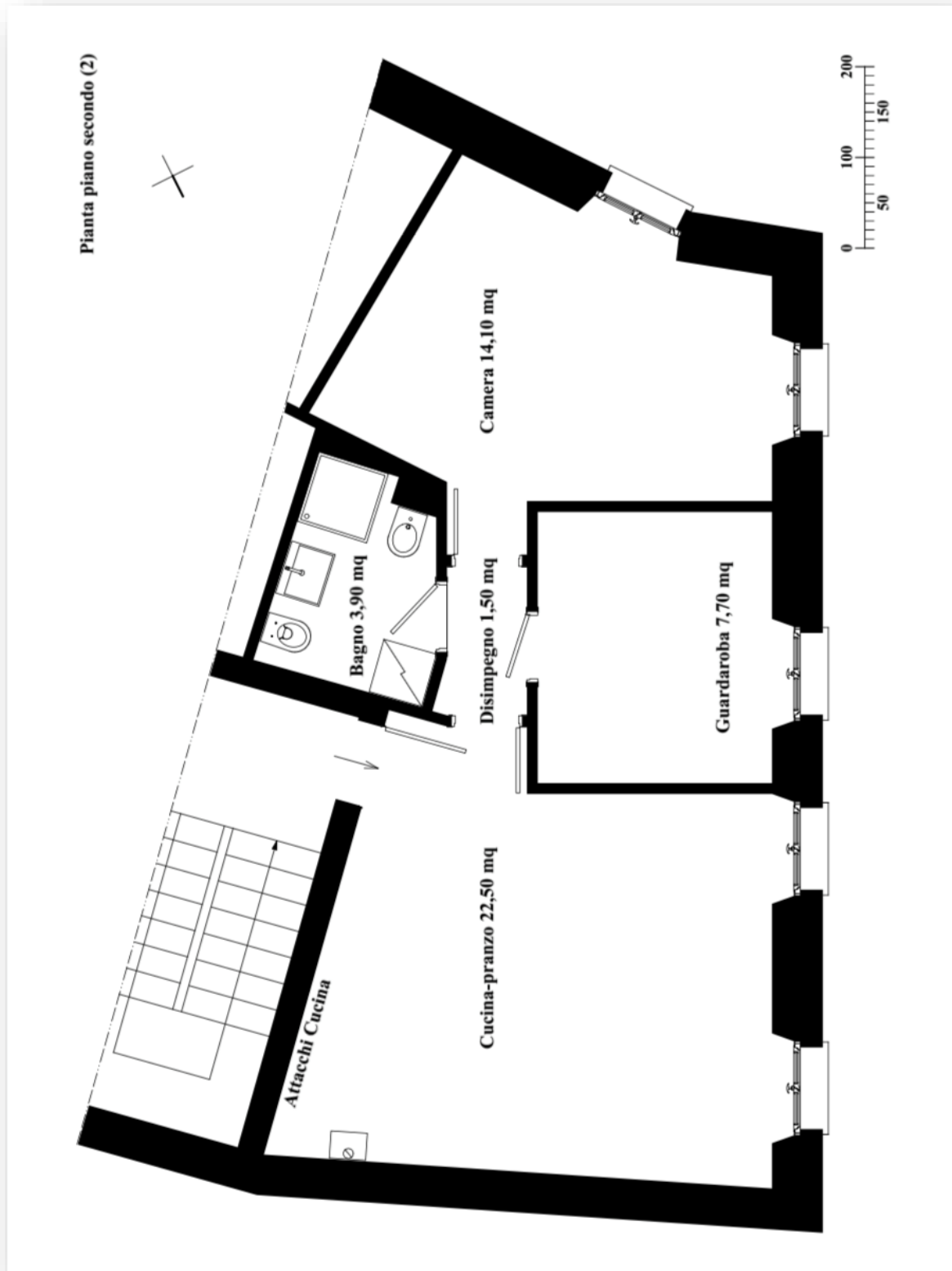
²⁴ Capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso.

²⁵ 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.

²⁶ 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.

Planimetria

Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie di massima non probatorie del **BENE 2**, eseguite sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **23 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

- Autorizzazione ex lege 1497/39 n.19219
 - dello 07/10/1981
- Concessione Edilizia n.3470
 - dello 04/01/1982-----**(All.4-2)**
- Concessione Edilizia in Variante n.3810
 - del 13/12/1982
- Certificato di Collaudo Statico pos.18722
 - dello 07/06/1984-----**(All.4-3)**
- Autorizzazione ex lege 1497/39 n.36630
 - del 28/11/1983
- Concessione Edilizia in Variante n.4154
 - del 21/05/1985-----**(All.4-4)**
- Concessione Edilizia opere interne n.4592
 - dello 07/03/1986
- Attestazione di Agibilità n. 4200
 - del 12/02/2010-----**(All.4-5)**

- 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,

PRECISANDO CHE

- a) gli elaborati della Concessione Edilizia sono eseguiti con approssimazione, non sono quotati e riportano esclusivamente le Superfici interne dei locali;
- b) tale approssimazione rende difficoltoso il confronto con la planimetria eseguita sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo;
- c) le opere rilevate in sede di sopralluogo corrispondono, con minime approssimazioni a quelle accatastate con prot. n.931 il 23/03/1984²⁷;

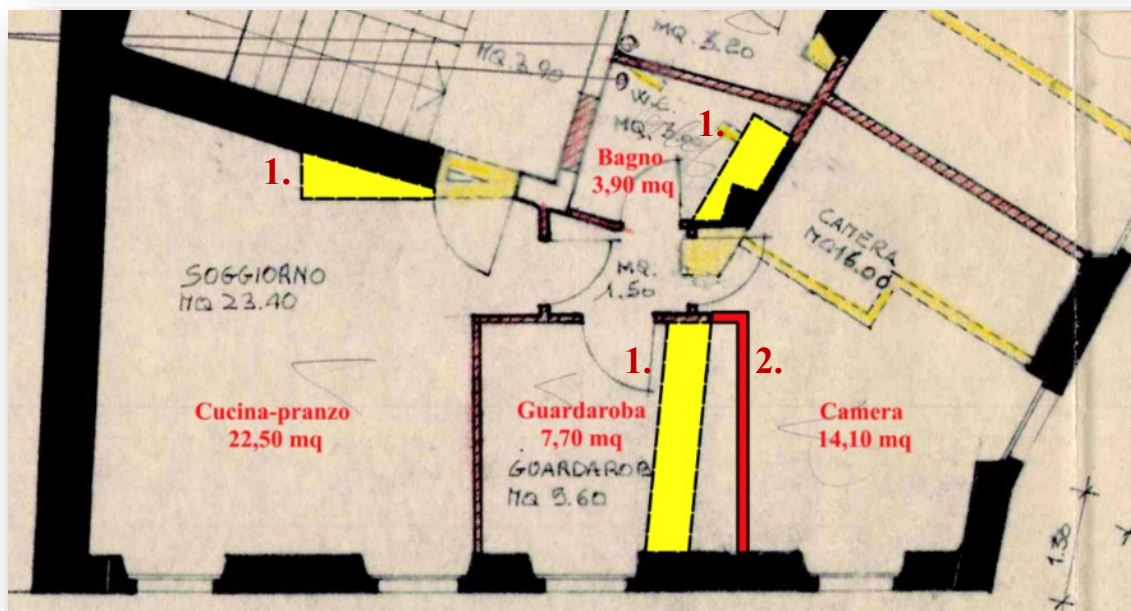
DICHIARA

■ la non **REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del **BENE** e la non conformità dello stesso agli elaborati dei titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti opere:

1. la demolizione delle murature di spina trasversali (Est-Ovest) corrispondenti al **Guardaroba** e al **Bagno** e la riduzione dello spessore di una porzione delle murature del vano scala; demolizioni non previste dalla *Concessione Edilizia in Variante n.4154 del 21/05/1985*;
2. la differente giacitura delle tramezze che determinano l'ampliamento verso Sud del **Guardaroba** e la conseguente riduzione della **Camera**; variazione non prevista dalla *Concessione Edilizia in Variante n.4154 del 21/05/1985*),

così come evidenziate nella sottostante Planimetria.

Estratto della Tavola della Concessione Edilizia in Variante **n.4154 del 21/05/1985** sovrapposto alle risultanze del rilievo speditivo effettuato nel corso del sopralluogo al **BENE 2**



Le difformità di cui al **punto 1. e 2.**, che non rientrano tra le variazioni essenziali di cui all'art.32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ma **riguardano le strutture portanti** e sono riconducibili a quelle previste dall'art.34 del Decreto ("*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*"), secondo il combinato disposto degli artt.46 dello stesso Decreto e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché dell'art.32 comma 25 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, **possono essere regolarizzate esclusivamente**

²⁷ Come si evince dalla Planimetria catastale (All.7).

con **Permesso di Costruire in Sanatoria a seguito dell'Accertamento di Conformità ex art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente *“sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*; non trovano applicazione l'art.31 della Legge 47/85 e i commi 25 e 28 dell'art.32 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, in quanto, le ragioni creditorie per cui si procede e/o interviene sono posteriori al 2 ottobre 2003 (data di entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003 n. 326), nonostante:

- l'immobile oggetto delle trasformazioni sia stato costruito ante 17 marzo 1985;
- le trasformazioni in difformità alla *Concessione Edilizia in Variante n.4154 del 21/05/1985* siano state realizzate ante 31 marzo 2003 (la Fine Lavori è dello 02/07/1984);
- le trasformazioni non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi;
- la tipologia dell'abuso rientri tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge 47/85.

Anche per gli **aspetti strutturali**, oltre che per quelli edilizi e urbanistici, è necessario che le opere di cui al punto **1.** risultino *“conformi alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della Sanatoria”*, per cui saranno necessarie le verifiche tecniche che consentano, qualora possibile, di dimostrare la conformità delle opere anche alle norme tecniche e alla sismicità della zona (se diverse) in vigore al momento della domanda di permesso in sanatoria, redigendo un **Certificato di Idoneità Statica** relativo alla situazione finale, che riporterà la giustificazione delle procedure adottate per la dimostrazione dell'adeguatezza strutturale della costruzione (si ipotizza che si possa verificare la doppia conformità in caso di opere classificabili secondo le NTC 2008 come “interventi locali”).

In questo caso i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, **sono valutabili in € 14.592,46 (Euro quattordicimilacinquecentonovantadue//46**, oneri fiscali e contributivi esclusi) con le seguenti causali:

- a) € 2.000,00²⁸ (Spese tecniche, per il rilievo, il reperimento della documentazione necessaria e la redazione del Permesso di Costruire in Sanatoria);
- a) € 4.000,00²⁹ (Oneri professionali verifica statica secondo le Norme Tecniche attuali)
- b) € 750,00³⁰ (Oneri professionali Certificato di Idoneità Statica)
- c) € 2.342,22³¹ (Oneri di urbanizzazione primaria raddoppiati)
- d) € 4.410,66³² (Oneri di urbanizzazione secondaria raddoppiati)
- e) € 1.009,58³³ (Costo di costruzione raddoppiato)
- f) € 80,00 (Diritti di Segreteria per il Permesso di Costruire in Sanatoria);

Nel caso in cui non fosse possibile dimostrare la “doppia conformità” delle opere strutturali eseguite, gli interventi in difformità saranno “rimossi ovvero demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza”; la riduzione in pristino, se realizzabile senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, comporterebbe i seguenti costi **valutabili in € 16.000,00 (Euro sedicimila//00**, oneri fiscali e contributivi esclusi), con le seguenti causali:

- g) € 1.000,00³⁴ (Valutazione statica);
- h) € 15.000,00³⁵ (Demolizioni, ricostruzioni ed opere provvisoriale).

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.

²⁸ I costi tecnici sono stimati prudenzialmente.

²⁹ Vedi Nota 28.

³⁰ Vedi Nota 28.

³¹ L'intervento originario era classificato come Ristrutturazione.

³² Vedi Nota 31.

³³ Vedi Nota 28.

³⁴ Vedi Nota 28.

³⁵ La somma è indicativa e si riferisce ad un costo medio di una ristrutturazione (500 €/m² per la porzione di circa 30 m² che potrebbe essere interessata dagli interventi) a cui possono essere assimilate le opere di ripristino, per le quali sarà necessaria una valutazione della compatibilità con lo stato di fatto di tutte le unità sottostanti e sovrastanti del fabbricato.

4.2 Rispondenza catastale

Comune di Desenzano del Garda (D284)_Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Foglio **11**, Particella **413**, Subalterno **4**

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

a seguito di **VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO** del **23/03/1984** Prot. n. **BS0012186** in atti dal 27/01/2023 (n. 931.1/1984).

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

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 ...omissis...;
- l'indirizzo corretto dell'immobile è **Via Giosuè Carducci, 1 Piano 2**;
- è possibile effettuare l'istanza di correzione dell'indirizzo e dell'intestatario 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) € **1.000,00**³⁶ (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.

³⁶ Vedi Nota 28.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titoli di provenienza

Piena proprietà

■ **Successione**³⁷

■ **...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

■ **Occupati**³⁸

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 2** della durata di quattro anni tra il ...omissis... e ...omissis... del 28/11/2017, registrato lo 06/12/2017 al n.006166 serie 3T cod. ident. TNS17T006166000MD, rinnovato lo 01/12/2021 per la prima volta fino al 30/11/2025, 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.

³⁷ ...omissis... il **Bene 2** 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.3-2)**, trascritto il **20 dicembre 2017 nn56781/34586** a favore ...omissis... e contro ...omissis..., che aveva acquisito il **Bene 2** con **Atto di compravendita del 20 dicembre 1984 nn.17126/7194** del **Dott. Antonio Ronchi Notaio (All.3-1)**.

³⁸ 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 formalità³⁹:

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.4** 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.4** del **Foglio 11** del Catasto Fabbricati di Desenzano del Garda.

³⁹ L'ispezione ipotecaria **T42529** del **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 la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile.

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.

■ Sì

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 seguente criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il **Metodo Reddituale**⁴⁰ mediante:

■ **Procedimento di Capitalizzazione Diretta.**

⁴⁰ 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 2

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

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

■ Subalterno **4**, Categoria **A/4^a**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**, Superficie Catastale **60 m²**, Rend. **€ 299,55**

corrispondente al **BENE 2**, 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

€ 155.550,00 diconsi **Euro centocinquantacinquemilacinquecentocinquanta//00**
(vedasi analisi estimativa All.I)

A LOTTO 2

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 2

€ 155.550,00

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. Attestato di Prestazione Energetica
10. Rendicontazione Amministrazione Condominiale e Regolamento Edilizio
11. Ispezione Ipotecaria