

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.34/2025 riunita alla n.35/ 2025

Giudice dell'Esecuzione

Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

ANAGRAFICA

Creditori procedenti:

procedura esecutiva n. 34/2025

OMISSIS - C.f. OMISSIS (+ altri
"Investitori nel progetto immobiliare Via dei Colli Storici")

riunita alla procedura esecutiva n. 35/2025 in data 31/01/25

OMISSIS - C.f. OMISSIS (+ altri
"Investitori nel progetto immobiliare Villa Rosanna")

Rappresentati dall'Avvocato:

Awv. Attilio CAVALLO

C.f. CVL TTL 76B17 L049W

del Foro di Taranto

con Studio in Via Medaglie D'Oro, 80/C - 74121 Taranto (TA)

Tel e Fax (+39) 099 9941666

PEC cavallo.attilio@oravta.legalmail.it

Debitore Esecutato:

OMISSIS

C.f. e P.IVA OMISSIS

proprietaria per la quota di 1/1 (intera)

in persona del legale rappresentante p.t. ed amministratrice
unica OMISSIS (ovvero OMISSIS)

con sede legale in OMISSIS

PEC OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Awv. Vincenzo PEZZI

C.f. PZZ VCN 67H27 F205P

del Foro di Milano

con Studio in Via Pietro Verri, 6 - 20121 Milano (MI)

Tel (+39) 02 5512153 e Fax (+39) 02 5512204

PEC vincenzo.pezzi@milano.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE

Creditore Intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

OMISSIS - C.f. OMISSIS

Avv. Stefano Casali di Monticelli

C.f. CSL SFN 70B24 G535E
del Foro di Milano
con Studio in Via della Moscova, 15 - 20121 Milano (MI)
Tel e Fax (+39) 02 83424458
PEC stefano.casalidimonticelli@milano.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Creditore Intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

OMISSIS - C.f. e P.IVA OMISSIS

in persona del legale rappresentante p.t. OMISSIS
con sede legale in OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**Avv. Christoph VON MUSIL**

C.f. VNM CRS 74B20 F132C
del Foro di Bolzano
con Studio in Viale Duca D'Aosta, 74 - 39100 Bolzano (BZ)
Tel (+39) 0471 910688 e Fax (+39) 0471 507042
PEC christoph.vonmusil@certmail-cnf.it

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Custode Giudiziario incaricato:

Dott.ssa Adele ARICI

Dottore Commercialista - Revisore Contabile
con Studio in via Andreoli, 8/10a - 25032 Chiari (BS)
E-mail adele.arici@gmail.com
PEC adele.arici@odcecbrescia.it

ASTE
GIUDIZIARIE

Esperto incaricato:

Arch. Claudia MISTRETTA

con Studio in via Conciliazione, 36 - 25080 Mazzano (BS)
E-mail arch.claudia.mistretta@gmail.com
PEC claudia.mistretta@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n°1710
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di BS n°462/02

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto:

26/02/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

06/03/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione:

24/05/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

24/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PIGNORAMENTO > LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: **FABBRICATO RESIDENZIALE in CORSO di COSTRUZIONE**, sviluppato su tre piani fuori terra e copertura piana. È composto da sette **APPARTAMENTI** non ancora ultimati, tutti dotati di **AUTORIMESSE** esclusive e locali accessori al piano interrato, quattro **CORTI PRIVATE** di pertinenza delle quattro unità del piano terra. Gli **SPAZI COMUNI** sono costituiti da passaggio pedonale esterno al fabbricato, androne, vano scala, vano ascensore e corsello carraio interrato. La **RAMPA CARRAIA**, in comune con le due proprietà confinanti a Sud/Ovest non coinvolte dall'E.I., è realizzata su **AREA URBANA** di 150,00 mq. con accesso da via dei Colli Storici. A carico della stessa area urbana (Fondo Servente) è costituita servitù perpetua di transito pedonale e carraio a vantaggio del Lotto in esame (Fondo Dominante). Una seconda **AREA URBANA** più piccola (24,00 mq.) al piano interrato, costituisce lo spazio di manovra antistante l'ingresso carraio delle autorimesse.

Ubicazione: Comune di **DESENZANO del GARDA (BS)**, Loc. Rivoltella, via dei Colli Storici n°51

Identificativi catastali: 01) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 5 (cat. F/3)
 02) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 9 (cat. F/3)
 03) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 10 (cat. F/3)
 04) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 11 (cat. F/3)
 05) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 12 (cat. F/3)
 06) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 13 (cat. F/3)
 07) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 14 (cat. F/3)
 08) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 15 (cat. F/3)
 09) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 16 (cat. F/3)
 10) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 17 (cat. F/3)
 11) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 18 (cat. F/3)
 12) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 19 (cat. F/3)
 13) catasto fabbricati > sez. NCT foglio 28 Part. 361 Sub. 20 (cat. F/3)

Quota di proprietà: INTERA = quota 1/1 di piena proprietà

Diritto di proprietà: **OMISSIS**

Divisibilità dell'immobile: **NO**. Si precisa che il fabbricato è in corso di costruzione ed in uno stato di avanzamento lavori che necessita l'ultimazione di importanti opere a carico sia delle 13 Unità Immobiliari che delle "parti comuni". Pertanto, anche se il Compendio una volta ultimato sarà composto da sette Appartamenti indipendenti più sei Autorimesse esclusive, il CTU ritiene che le stesse ad oggi non siano vendibili individualmente, valutandone la consistenza in un **LOTTO UNICO**.

Più probabile **VALORE in LIBERO MERCATO ASSUNTO POST-SANATORIA:**

€. 3.433.000,00 diconsi euro tremilioniquattrocentotrentatremila/00

Più probabile **VALORE di VENDITA FORZATA^(#) POST-SANATORIA (VALORE di REALIZZO):**

€. 3.100.000,00 diconsi euro tremilionicentomila /00

(#) Più probabile VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA)

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari (linee guida ABI A.1.5).

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

La proprietà in esame si trova nel Comune di DESENZANO DEL GARDA, grande centro della Provincia Bresciana oltre che il più popoloso del Lago, posto nella parte orientale della Provincia a ridosso della sponda meridionale Lago di Garda. Il centro storico di Desenzano e la frazione di Rivoltella, dov'è ubicato il Compendio in esame, si affacciano sul basso Lago, mentre il resto del territorio si estende a Sud dell'Autostrada A4 tra le colline moreniche.

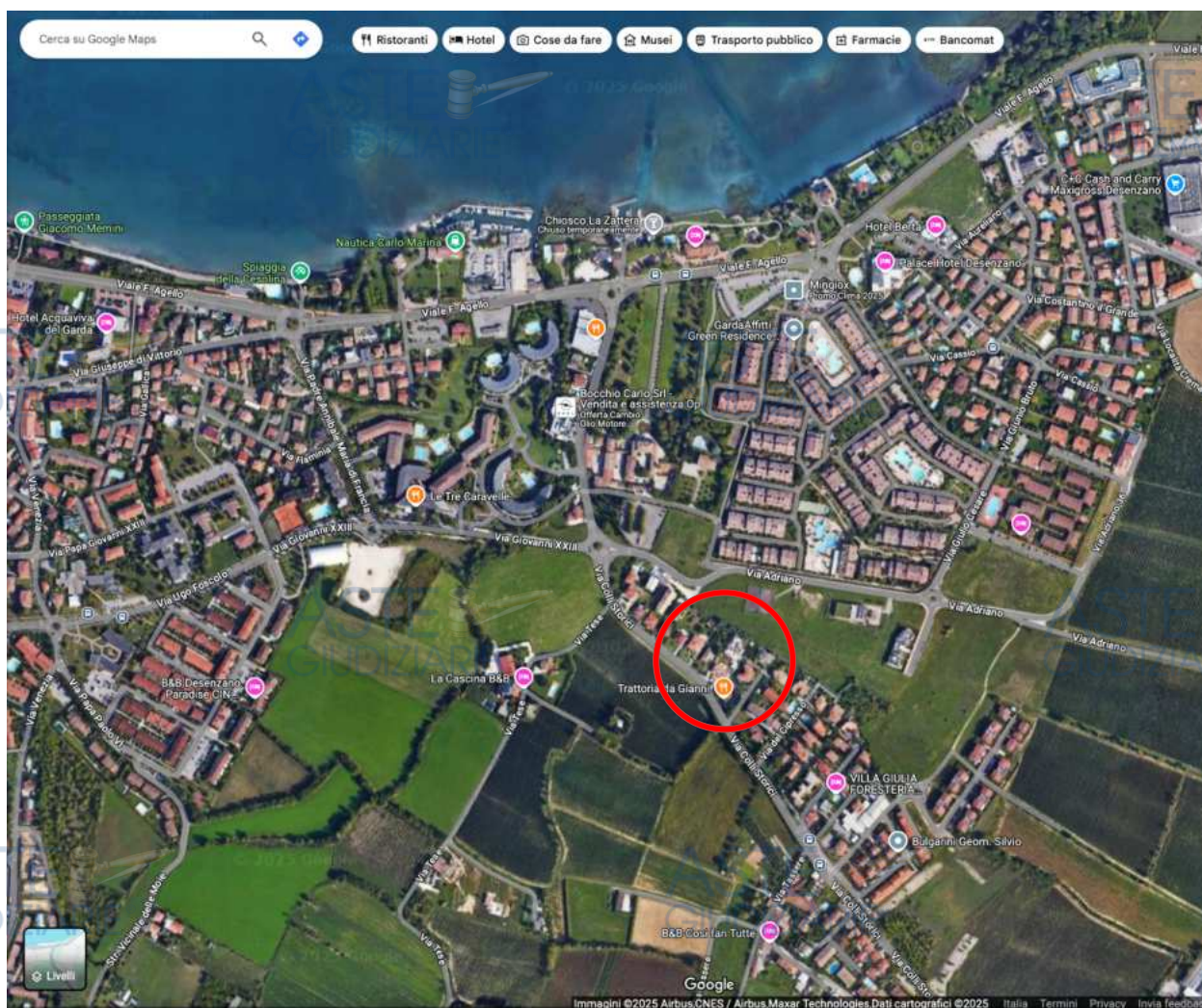
Le Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare costituiscono l'intero **CONDOMINIO** in corso di **costruzione**, avente accesso sia pedonale che carroia da via dei Colli Storici n°51 (foto 1 e 146).

Il compendio, una volta ultimato, ospiterà sette Appartamenti dislocati su tre piani fuori terra e Autorimesse esclusive al piano interrato. Nel contesto in cui si colloca, le urbanizzazioni sono complete.

La frazione di Rivoltella del Garda, grazie alla sua vicinanza al Lago è una zona residenziale ambita e di notevole espansione, con numerosi interventi immobiliari sia di recentissima realizzazione che in corso di costruzione. I collegamenti esterni alla viabilità principale sono da considerarsi ottimali, grazie all'affaccio sulla S.P.13 dei "Colli Storici" che unisce Desenzano del Garda a San Martino della Battaglia, alla Tangenziale Sud S.P.11 ed al casello autostradale di "Sirmione" sulla A4, che dista solo 3 km.

Il LOTTO in esame si trova a circa seicento metri dalla costa del lago.

MAPPA GEOGRAFICA: Comune di DESENZANO del GARDA (BS) - fonte "Google Maps 2025"



MAPPA GEOGRAFICA: Foto aerea DESENZANO d/G (BS), via dei Colli Storici - fonte "Apple Maps 2025"



Lo sviluppo complessivo del LOTTO UNICO oggetto di valutazione (NCT fg.28 part.361) è evidenziato dal tratteggio rosso, mentre l'Ente Urbano (NCT fg.28 part.360) che costituisce l'accesso dal fronte strada, ovvero via dei Colli Storici n°51, è di colore giallo (Allegato 1)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	(vedi pagine 21-24)
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	(vedi pagine 25-27)
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile in corso di costruzione ad uso della Soc. Esecutata	☒ Si	☐ No	(vedi pagina 30)
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	☐ No	(vedi pagina 28-29)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ Si	☐ No	(vedi pagina 22)

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☒ Si	☐ No	(vedi pagina 33)
Condizioni limitative	☒ Si	☐ No	(vedi pagina 33)

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni a FAVORE

☒ Si ☐ No (vedi pagina 27)

Iscrizioni CONTRO

☒ Si ☐ No (vedi pagina 29)**INDICE**

1.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
2.	DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	9
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	21
3.1	LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA	21
3.2	RISPONDENZA CATASTALE.....	25
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'	27
4.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	30
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	31
6.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	32
7.	ANALISI ESTIMATIVA.....	33
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	34
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	36
10.	ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	37
11.	BIBLIOGRAFIA.....	38

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

Localizzazione > Provincia di BRESCIA > Comune di DESENZANO del GARDA frazione RIVOLTELLA
> via dei Colli Storici n°51

Il Comune di DESENZANO del GARDA, distante circa 40 Km da Brescia, con una superficie di 59,26 kmq per 29.275 abitanti (Istat 31/12/2024), è caratterizzato da una sismicità media definita in "zona 2".

Desenzano del Garda confina con i Comuni di Lonato del Garda (BS), Padenghe sul Garda (BS), Peschiera del Garda (VR), Pozzolengo (BS) e Simione (BS).

- Zona** ☒ Urbana ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☒ Periferica
☐ Extra urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Residenziale
- ☐ Destinazione urbanistica degli immobili ☒ Residenziale ☐ Direzionale ☐ Commerciale
☐ Industriale ☐ Turistico/ricettiva ☐ Artigianale
☐ Terziaria ☐ Sportiva ☐ Agricola
- ☐ Tipologia immobiliare ☐ Terreno ☒ Fabbricato > stato di conservazione:
☒ nuovo (in corso di costruzione) ☐ ristrutturato
☐ seminuovo ☐ usato ☐ rudere
- > l'immobile è: ☐ indipendente ☒ in condominio (da ultimare)

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- | | |
|---|--|
| ☐ fabbricato storico | ☒ fabbricato singolo |
| ☐ fabbricato in linea | ☐ fabbricato rurale |
| ☐ fabbricato a schiera | ☐ fabbricato bifamigliare |
| ☐ fabbricato tipico | ☐ fabbricato a corte |

☐ **Tipologia edilizia dell'unità immobiliare in esame**

- | | |
|--|---|
| ☒ appartamento | ☒ appartamento (attico) |
| ☐ appartamento (loft) | ☐ villa ☐ villino |
| ☐ villetta a schiera | ☒ autorimessa |
| ☐ posto auto coperto | ☐ posto auto scoperto |
| ☒ cantina | ☐ altro |

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** descrizione sintetica☐ **Tipologia costruttiva (*):**

☐ La struttura del condominio è composta da "telaio a pilastri" in cemento armato (C.A.), formato da pilastri e travi, che sostengono il peso dell'edificio e i carichi orizzontali. Questo telaio è poi completato da solai, in pannelli prefabbricati sia per l'impalcato del piano interrato che in parte del piano terra dov'è completato da campate in laterocemento e struttura portante in legno sia per il primo che per il secondo piano. Le tramezze interne sono in cartongesso. Fondazioni nastriformi continue

☐ **Altezza interpiano netta:**

☐ piano interrato: H 250 cm e H 240 cm nelle parti eccedenti la superficie coperta del fabbricato soprastante

☐ piani terra, primo e secondo: H 270 cm

☐ **Copertura (*):**

☐ piana, con ampia terrazza accessibile (da progetto) sia dall'ascensore che da scala esclusiva dell'attico del 2°p. (app. n°7)

☐ **Murature perimetrali (*):**

☐ muratura in laterizio POROTON® sp. 25 cm con sistema isolante a cappotto, intonacato al civile su entrambi i lati, sp. tot. 43 cm

☐ **Coibentazioni/Isolamenti:**

☐ capotto esterno in XPS sp. 10 cm con rete porta intonaco

☐ **Infissi esterni:**

☐ Parti comuni: serramenti non ancora installati

☐ Appartamenti: serramenti non ancora installati, ma i relativi falsi telai sono già murati. Si rileva la presenza in loco di 7 porte in lamiera coibentata, non ancora installate, destinate ad altrettante centrali termiche previste una per ogni appartamento (di cui solo due già realizzate sui portici lato Est degli app. n°6 e n°7)

☐ Autorimesse: portoni basculanti non ancora installati

☐ **Infissi interni:**

☐ non ancora installati (falsi telai sia per scorrevoli che battenti)

☐ **Pavimenti e rivestimenti interni:**

☐ assenti, nell'appartamento n°3 al piano terra, è esposto un campionario di piastrelle in gres porcellanato rettificato della Ditta "Abitare" dim 60x120 cm e 60x60 cm nelle tinte dei grigi, tortora, beige, oltre a piastrelle di grande formato ed alcune ad imitazione legno dim 20x120 in vari colori

☐ **Pavimenti e finiture esterne:**

☐ assenti, tuttavia negli spazi esterni sono stoccati dei bancali di piastrelle da esterno sia di colore chiaro che grigio scuro, della Ditta "Maspe" da posare galleggianti (sopraelevati) mediante appositi supporti, anch'essi già presenti in cantiere. Le stesse piastrelle scure sono già posate in alcune serre come banchine

☐ piano interrato: spazio si manovra carraio, autorimesse e cantine costituito da massetto in cemento, da ultimare



☐ Scale interne (*):

- ☐ rampa carraia in battuto di cemento
- ☐ vano scala comune in c.a. al rustico che dal piano interrato conduce fino al piano secondo
- ☐ appartamento n°1: scala esclusiva interna in c.a. al rustico, che dalla cantina esclusiva al piano interrato sale al piano terra
- ☐ appartamento n°2: scala esclusiva interna in c.a. al rustico, che dalla cantina esclusiva al piano interrato sale al piano terra
- ☐ appartamento n°4 (duplex): foro nella soletta per scala interna, prevista a chiocciola, che dal p. interrato sale ai p. terra e 1°
- ☐ appartamento n°7: sola predisposizione scala esclusiva interna, prevista con gradini a sbalzo su parete del soggiorno, che dal piano 2° sale al piano copertura, ovvero alla terrazza esclusiva

☐ Impianto riscaldamento (*): sola predisposizione Impianto Termico autonomo, per ognuna delle 7 unità è prevista una piccola centrale termica esterna. Da quanto riferito dal Legale Rappresentante della Società Esecutata è prevista l'installazione di un generatore di calore a condensazione per ogni appartamento. L'impianto di emissione sarà a pavimento, la cui parte ipogea è ultimata solo in alcuni appartamenti, parziale o del tutto mancante negli altri

☐ Impianto sanitario/gas/elettrico (*): impianti solo predisposti, da ultimare.

Previsti piani cottura ad induzione (+ gas solo nell'appart. n°7)

☐ Impianto di climatizzazione: predisposizione impianto di climatizzazione/deumidificazione

☐ Altri impianti (*): è prevista una piscina nella corte esclusiva dell'app. n°4, con vasca rettangolare in c.a. di 4x8 m già realizzata, con piccolo vano tecnico interrato. Una seconda piscina è prevista in copertura, ovvero sulla terrazza esclusiva dell'app. n°7, da installare dov'è già stata realizzata una zona con pavimento rialzato (più verosimilmente si tratterà di una vasca idromassaggio esterna). Tutti gli appartamenti sono già dotati di cassaforte da incasso tipo "Guardian" con codice elettronico

☐ Allaccio fognatura (*):

allaccio al collettore fognario comunale (gestore Acque Bresciane)

☐ Fonti rinnovabili:

nessun impianto

☐ Finiture esterne:

facciate intonacate al civile su rete porta intonaco, in parte già tinteggiate di colore beige/avorio, tranne il vano scala comune che è "terra di Siena". Al piano terra le facciate sono ancora da tinteggiare, oltre che da ultimare al basamento, per 50 cm. circa di altezza su tutto il perimetro dei lati Nord, Est e Sud

☐ Finiture interne:

intonaco al civile non tinteggiato

☐ n° totale di piani fuori terra: tre + copertura piana (ovvero terrazza esclusiva dell'app. n°7)

☐ Altro:

immobile da ultimare, in fase di cantiere ad oggi sospeso

(*) = dati tecnici desunti dal P.d.C. di Variante n°14096 del 27/09/2022 (Allegato 26) e verificati in loco

☐ Caratteri domanda e offerta

☐ Lato acquirente

☒ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☐ Lato venditore

☐ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

☐ Dimensione

☐ Piccola (<50 mq.)

☐ Media (50/100 mq.)

☒ Grande (>100 mq.)

☐ Forma di mercato

☒ Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato)

☐ Concorrenza monopolistica ristretta

☐ Oligopolio

☐ Monopolio

☐ Monopolio bilaterale

☐ Filtering

☐ Assente

☒ Up

☐ Down

☐ Fase del mercato immobiliare

☒ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☐ Recessione

☐ Altro

nulla da segnalare

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE > Identificazione catastale (Allegati da 1 a 24)

☐ Comune Censuario

DESENZANO del GARDA (codice D284)

tutti gli immobili sono ubicati in via del Colli Storici n°51

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati (Cat. F/3 = Unità in corso di costruzione)

> Sezione Urbana NCT > estratto mappa (Fig. 28 part. 361)

> Sezione Urbana NCT > visure catastali (indicate di seguito)

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superf. escl. aree scoperte	rendita	piano
NCT	28	361	5	F/3	/	/	/	/	/	S1-1-2-3
NCT	28	361	9	F/3	/	/	/	/	/	S1-T
NCT	28	361	10	F/3	/	/	/	/	/	S1-T
NCT	28	361	11	F/3	/	/	/	/	/	T
NCT	28	361	12	F/3	/	/	/	/	/	S1-T-1
NCT	28	361	13	F/3	/	/	/	/	/	1
NCT	28	361	14	F/3	/	/	/	/	/	1
NCT	28	361	15	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	16	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	17	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	18	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	19	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	20	F/3	/	/	/	/	/	S1

CONFINI CATASTALI DELLA PROPRIETA'

Confini riferiti all'Estratto mappa (Allegato 1) e all'Elaborato Planimetrico del 06/09/2021 (Allegato 3)

☐ Confini catastali dell'IMMOBILE di cui N.C.T. Fg.28 part.361

- Nord > confina con terreno fg. 28 partt. 341-376 di altra Ditta
- Est > confina con fg. 28 partt. 27-98-119-120 di altra Ditta
- Sud > confina con fg. 28 partt. 360-373 Enti Urbani e part. 359 di altra Ditta
- Ovest > confina con fg. 28 part. 81 di altra Ditta

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

L'unità immobiliare in esame (**LOTTO UNICO**), sita ad Est del centro storico di Desenzano del Garda in Frazione RIVOLTELLA, è ubicata al limite del tessuto edificato tra la zona più prossima al lungolago e la campagna che si estende a Sud fino a San Martino della Battaglia. È costituita da un **CONDOMINIO in corso di costruzione**, intercluso da altre proprietà, con accesso sia pedonale che carroia mediante diritto di passaggio su altre particelle da via dei Colli Storici n°51 (foto 1 e 146).

Il **LOTTO**, di complessivi **1.146,30 mq.** circa, è pianeggiante e di forma rettangolare con un'appendice nello spigolo a Sud in direzione del fronte stradale (foto 3). È inserito in un contesto residenziale caratterizzato da fabbricati di piccole/medie dimensioni costituiti da una o più unità immobiliari. Il lotto confina su tre lati con proprietà private (foto 2-4-8-10), mentre a Nord si affaccia, se pur protetto da un filare alberato (foto 43 e 44), su un ampio spazio pubblico dotato di attrezzature sportive.

L'immobile è in corso di costruzione ovvero un cantiere sospeso da almeno due anni, con importanti lacune e opere ancora da realizzare a carico di tutte le unità immobiliari previste.

Considerato lo stato di avanzamento dei lavori e la necessità di ultimare contemporaneamente per continuità formale ed estetica, sia le parti comuni che le singole unità, non è ad oggi possibile la vendita individuale delle stesse. Si provvederà pertanto a valutare l'immobile nella sua totalità come LOTTO UNICO, specificando tuttavia dove possibile le superfici commerciali, le caratteristiche e le potenzialità di ogni singola UNITA' che lo costituisce.

Il compendio, una volta ultimato, sarà un condominio composto da sette appartamenti dislocati su tre piani fuori terra, autorimesse esclusive al piano interrato, corti e ampie terrazze esclusive oltre a spazi comuni.

Il fabbricato, di **Superficie Coperta totale 435,00 mq.** circa, realizzato al centro del lotto, definisce gli spazi esterni quali la CORTE COMUNE a Est ovvero il marciapiede che conduce all'ingresso del vano scala comune (foto 3, 6 e 11) e le quattro CORTI ESCLUSIVE (foto 5, 8 e 9) degli altrettanti appartamenti posti al piano terra. Tutti gli spazi esterni quali le divisorie tra le varie corti esclusive, le aperture dei cavedi che per l'aerazione del corsello interrato e la fossa della piscina, prevista del giardino dell'appartamento n°4, sono al rustico. La recinzione perimetrale è costituita da un muretto in c.a. con soprastante semplice recinzione metallica da cantiere nei lati Nord e Ovest (foto 8), rete di recupero nel lato Est (foto 10) e recinzione modulare in rete metallica plastificata sul confine Sud (foto 4 e 106).

L'ingresso carroia (foto 1) e la rampa che conduce al piano interrato dove sono ubicate tutte le autorimesse (foto 122), è esterno al lotto ed in comune con le altre due proprietà confinanti in lato Sud. Analogamente anche al piano interrato lo spazio di manovra antistante l'accesso alle autorimesse in esame (foto 120) è in comune con le già menzionate proprietà confinanti poste sul lato sinistro scendendo la rampa (non coinvolte nell'esecuzione immobiliare), già ultimate ed abitate (foto 4).

Il costruendo CONDOMINIO è composto da quattro appartamenti al piano terra, di cui uno duplex (piani terra e primo), due al piano primo e un attico al piano secondo che usufruisce anche di terrazza esclusiva in copertura. Al piano interrato vi sono otto autorimesse di cui, le due di pertinenza dell'attico poste in fondo al corsello di manovra, potrebbero diventare un'unica autorimessa più ampia (foto 137 e 138). I tre appartamenti del piano terra collegati al piano interrato da scala interna (foto 128 e 131) sono dotati anche di cantine pertinenziali e di vani lavanderia. Tutti gli altri appartamenti accedono all'interrato mediante il vano scala comune, che si presenta al rustico e dotato di vano ascensore a castelletto, non ancora installato

(foto 23). Mentre il vano scala comune collega il piano interrato fino al piano primo concludendosi all'ingresso dell'attico, il vano ascensore prosegue fino al piano copertura (foto 115) dov'è già prevista una testata extra corsa di H 3,20 m. circa oltre la soletta della terrazza (foto 107).

Per facilitare la comprensione di come risulterà suddiviso il compendio, una volta ultimato il cantiere, si procede alla descrizione sintetica di ogni unità immobiliare, anche se oggi al rustico. A tale scopo il CTU richiama sia la divisione catastale in subalterni già operata nell'Elaborato Planimetrico del 06/09/2021 (Allegato 3), che la numerazione delle unità riportata nel progetto approvato con Permesso di Costruire n°26146 del 27/09/2022 (Allegato 26). **Le SUPERFICI COMMERCIALI saranno valutate esclusivamente in funzione delle opere consentite ed autorizzate, al netto delle superfici abusive non sanabili.**

UNITA' 1: APPARTAMENTO n°1 al piano terra (sub.9) + AUTORIMESSA n°7 (sub.15)

L'UNITA' 1 è costituita da un **APPARTAMENTO TRILOCALE** sviluppato al piano terra per una **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda) di **78,90 mq.** circa, vani accessori e un'autorimessa al piano interrato, più scala pertinenziale interna di collegamento tra i due piani (foto 128).

La **CORTE ESCLUSIVA** di **S.N.R.** (Superficie Non Residenziale) di **129,20 mq.** circa, perimetra i lati liberi a Nord-Est-Sud, mentre il lato Ovest confina con l'UNITA' 2.

Dall'ingresso, oggi costituito da un'apertura priva di portoncino (foto 5), che avviene dalla corte esclusiva, si entra direttamente nel soggiorno (foto 14) di S.I.N. (Sup. Interna Netta = Sup. Utile) 29,00 mq. circa, con l'angolo cottura sulla parete opposta all'ingresso (foto 15). La scala che conduce al piano inferiore (foto 17) è sul lato sinistro del disimpegno della zona notte (foto 16), di fronte si accede alla camera matrimoniale di S.I.N. 14,45 mq. circa con affaccio a Sud (foto 19), mentre sulla destra si trovano la camera singola di S.I.N. 9,29 mq. circa con affaccio a Nord (foto 18) ed infine il bagno. Quest'ultimo, di S.I.N. 4,92 mq. circa, è dotato di tutte le predisposizioni per lavabo, sanitari sospesi (foto 20), doccia e lavatrice.

Al piano interrato si trovano, a completamento della residenza, una cantina di S.I.N. 38,70 mq. circa finestrata sul cavedio (foto 129) ed un secondo vano di 17,70 mq. circa (**S.E.L. tot. 65,50 mq.**).

L'**AUTORIMESSA**, di S.I.N. 35,05 mq. circa (**S.E.L. tot. 44,45 mq.** circa) può ricoverare due auto affiancate, ma è priva della basculante esterna (foto 126). Un ulteriore vano, di S.I.N. 4,70 mq. circa, è stato realizzato sul lato sinistro dell'autorimessa (foto 127).

L'UNITA' 1 è **al rustico**, priva di finiture sia interne (foto 14) che esterne (foto 5), con la sola predisposizione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario, mentre la parte ipogea dell'impianto di riscaldamento a pavimento è ultimata fino ai collettori di distribuzione (foto 15).

UNITA' 1 - SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE (part. 361 sub.9)	APPARTAMENTO n°1 piano terra (#)	78,90 mq.	1,00	78,90 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA (part. 361 sub.9)	LOCALI ACCESSORI p.int. (H 2.50m)	65,50 mq.	0,50	32,75 mq.
	CORTE ESCL. fino al 100% di (#)	78,90 mq.	0,10	7,89 mq.
	CORTE ESCL. eccedenza 129,20 - (#)	50,30 mq.	0,05	2,51 mq.
SUPERF. SECONDARIA (part. 361 sub.15)	AUTORIMESSA DOPPIA n°7 p. interr. + vano annesso (H 2.50m)	44,45 mq.	0,50	22,22 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				144,27 mq.
UNITA' 1 > TOTALE SUP. COMMERC. RESIDENZ. ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				144,00 mq.

PERTINENZE dell'UNITA' 1: **CORTE ESCLUSIVA** conteggiata con incidenza del 10% fino al 100% della S.E.L. residenziale (S.L.P. dell'appartamento n°1) e del 5% per la superficie eccedente.

UNITA' 2: APPARTAMENTO n°2 al piano terra (sub.10) + AUTORIMESSA n°6 (sub.17)

L'UNITA' 2 è costituita da un **APPARTAMENTO TRILOCALE** sviluppato interamente al piano terra per una **S.E.L. di 85,40 mq.** circa, con serra bioclimatica, una cantina e un'autorimessa al piano interrato, più scala pertinenziale interna di collegamento (foto 27 e 131).

L'appartamento confina a Nord con l'UNITA' 3 ed il vano scala comune (foto 22), il lato Est con l'UNITA' 1 e per concludere la **CORTE ESCLUSIVA**, di **S.N.R. di 142,80 mq.** circa, delimita i lati liberi a Sud (foto 5) e Ovest (foto 13).

L'ingresso dal vano scala comune (foto 28) conduce direttamente nel soggiorno (foto 26.), di S.I.N. 35,00 mq. circa, con angolo cottura posto sulla sinistra nella nicchia ricavata a ridosso della scala interna.

Nel disimpegno della zona notte si trovano in senso orario le due camere da letto (foto 29 e 30), i due bagni ed infine la serra bioclimatica. La prima camera singola di S.I.N. 9,00 mq. circa si affaccia a Sud, mentre la seconda di S.I.N. 9,72 mq. circa si affaccia ad Ovest. Il bagno più piccolo, di S.I.N. 2,55 mq. circa, è dotato di una finestrina quadrata e predisposto per lavabo (foto 31), wc sospeso e doccia in nicchia, mentre quello più ampio, di S.I.N. 4,87 mq. circa, con portafinestra a Ovest è predisposto per lavabo, sanitari sospesi e doccia (foto 32).

La **SERRA BIOCLIMATICA** (foto 33) di S.I.N. 12,30 mq. circa con affaccio a Ovest è dotata sia di impianto di riscaldamento a pavimento che predisposizione dell'impianto di climatizzazione (foto 35).

Il CTU sottolinea che questo contrasta con la definizione stessa di "SERRA BIOCLIMATICA" (DGR_ Lombardia n°2480 del 18/11/2019 "Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici: nuovi criteri per la copertura degli obblighi relativi alle fonti rinnovabili e per il riconoscimento delle serre bioclimatiche come volumi tecnici" art.3 comma d), che deve essere un "vano tecnico" privo di impianti sia di riscaldamento che di raffrescamento. Conseguentemente, poiché potrebbe verosimilmente diventare un locale abitabile, è da considerare un abuso non sanabile, come analizzato nel capitolo seguente.

Al piano interrato si trovano l'ampia cantina (foto 130 e 132) di S.I.N. 46,80 mq. circa (**S.E.L. 52,45 mq.**) e l'**AUTORIMESSA** di S.I.N. 43,10 mq. circa (**S.E.L. 46,10 mq.** circa) che può ricoverare due auto in linea, ad oggi priva sia della porta REI verso la cantina che della basculante esterna (foto 133).

L'UNITA' 2 è al rustico, priva di finiture sia interne (foto 28) che esterne (foto 8 e 33), con la sola predisposizione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario, mentre la parte ipogea dell'impianto di riscaldamento a pavimento è ultimata fino ai collettori di distribuzione (foto 26).

UNITA' 2 - SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE (part. 361 sub.10)	APPARTAMENTO n°2 piano terra (#)	85,40 mq.	1,00	85,40 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA (part. 361 sub.10)	SERRA BIOCLIMATICA piano terra	12,30 mq.	0,35	4,30 mq.
	LOCALI ACCESSORI p.int. (H 2.50m)	52,45 mq.	0,50	26,22 mq.
	CORTE ESCL. fino al 100% di (#)	85,40 mq.	0,10	8,54 mq.
	CORTE ESCL. eccedenza 142,80 - (#)	57,40 mq.	0,05	2,87 mq.
SUPERF. SECONDARIA (part. 361 sub.17)	AUTORIMESSA DOPPIA n°6 p. interrato (H 2.50m)	46,10 mq.	0,50	23,05 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				150,38 mq.
UNITA' 2 > TOTALE SUP. COMMERC. RESIDENZ. ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				150,00 mq.

PERTINENZE dell'UNITA' 2: CORTE ESCLUSIVA conteggiata con incidenza del 10% fino al 100% della S.E.L. residenziale (S.L.P. dell'appartamento n°2) e del 5% per la superficie eccedente.

UNITA' 3: APPARTAMENTO n°3 al piano terra (sub.11) + AUTORIMESSA n°2 (sub.19)

L'UNITA' 3 è costituita da un **APPARTAMENTO BILOCALE** di **S.E.L. 57,60 mq.** circa, con autorimessa. L'appartamento confina a Nord con l'UNITA' 4, a Sud con l'UNITA' 2 ed il vano scala comune (foto 37), mentre si affaccia esternamente sui lati Est ed Ovest. Il **PORTICO ESCLUSIVO** di **S.N.R. 12,25 mq.** circa conduce nella **CORTE ESCLUSIVA EST** di **S.N.R. 18,10 mq.** circa (foto 43), mentre la **CORTE ESCLUSIVA OVEST** è di **S.N.R. 22,60 mq.** circa (foto 39), per complessivi 40,70 mq. circa. L'ingresso dal vano scala comune (foto 36) conduce direttamente nel soggiorno di S.I.N. 24,88 mq. circa con angolo cottura e ampio affaccio ad Est sul portico esclusivo (foto 40). Dal disimpegno della zona notte, dotato di attacco lavatrice (foto 41), si accede al bagno e sulla destra alla camera matrimoniale (foto 39) di S.I.N. 14,29 mq. circa con affaccia a Ovest. Il bagno finestrato, di S.I.N. 5,19 mq. circa, è predisposto per lavabo, sanitari sospesi e doccia (foto 42). L'AUTORIMESSA singola di S.I.N. 26,10 mq. circa (**S.E.L. 30,10 mq.** circa), può comunque ricoverare due utilitarie in linea ad oggi priva della basculante esterna (foto 125 e 136) si trova al piano interrato e raggiungibile dall'appartamento mediante vano scala comune.

L'UNITA' 3 è al rustico, priva di finiture sia interne (foto 37) che esterne (foto 40), con la sola predisposizione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario, mentre la parte ipogea dell'impianto di riscaldamento a pavimento è ultimata fino ai collettori di distribuzione.

UNITA' 3 - SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE (part. 361 sub.11)	APPARTAMENTO n°3 piano terra (#)	57,60 mq.	1,00	57,60 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA (part. 361 sub.11)	PORTICO ESCLUSIVO piano terra	12,25 mq.	0,35	4,29 mq.
	CORTE ESCL. fino al 100% di (#)	40,70 mq.	0,10	4,07 mq.
SUPERF. SECONDARIA (part. 361 sub.20)	AUTORIMESSA SINGOLA n°2 p. interrato (H 2.40m)	30,10 mq.	0,50	15,05 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				81,01 mq.
UNITA' 3 > TOTALE SUP. COMMERC. RESIDENZ. ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				81,00 mq.

PERTINENZE dell'UNITA' 3: **CORTI ESCLUSIVE EST+OVEST** conteggiate con incidenza del 10% poiché inferiori al 100% della S.E.L. residenziale (S.L.P. dell'appartamento n°3).

UNITA' 4: APPARTAMENTO n°4 ai piani terra e primo (sub.12) + AUTORIMESSA n°3 (sub.18)

L'UNITA' 4 è costituita da un **APPARTAMENTO QUADRILOCALE DUPLEX** di **S.E.L. 58,60 mq.** circa al piano terra e 92,50 mq. circa al piano primo (**S.E.L. tot. 151,10 mq.** circa), vani accessori e un'autorimessa al piano interrato, più scala interna a chiocciola di collegamento, non ancora realizzata (foto 45 e 142).

La **CORTE ESCLUSIVA** di **S.N.R. di 332,30 mq.** circa, perimetra i lati liberi a Ovest-Nord-Est, mentre il lato Sud confina con l'UNITA' 3. L'ingresso esterno all'UNITA' 4 verrà realizzato mediante passaggio soprastante la **PISCINA ESCLUSIVA**, la cui vasca in cemento di 4 x 8 m. circa è già stata realizzata (foto 9).

L'ingresso all'appartamento potrà avvenire sia dal portoncino previsto ad Ovest (foto 45), sia dall'ampia apertura ad Est dove, da progetto, è previsto un doppio serramento scorrevole (foto 44), sia dalla serra bioclimatica nell'angolo Nord-Est. In ogni caso, dalla corte esclusiva, si entra direttamente nel soggiorno di S.I.N. 38,00 mq. circa con l'angolo cottura. Un bagno/lavanderia finestrato (foto 47) di S.I.N. 4,02 mq. circa, conclude la distribuzione interna del piano terra.

Il **PORTICO ESCLUSIVO** di **S.N.R. 15,85 mq.** circa conduce nella **SERRA BIOCLIMATICA** del piano terra di **S.I.N. 20,25 mq.** circa con affaccio a Est. Poiché anch'essa è dotata sia di impianto di riscaldamento che predisposizione dell'impianto di climatizzazione (foto 46), come per la serra dell'appartamento n°2 vale lo stesso ragionamento e pertanto si rimanda al capitolo seguente.

La scala di collegamento interno (foto 45), ovvero ad oggi il foro nelle due solette interpiano dove ne è prevista l'installazione, è nello spigolo Sud-Ovest del soggiorno. Poiché l'assito su cui poggia la scala di

cantiere è ammalorato e non sembra garantire la stabilità (foto 142), si è provveduto a visionare i locali del piano primo dall'esterno del fabbricato, sia dalla corte esclusiva (foto 9) che dalle terrazze delle unità confinanti (foto 46), riscontrando rispondenza con il progetto approvato (Allegato 26).

Nella zona notte sono previste tre camere di cui una singola (S.I.N. 13,03 mq. circa) e due doppie (S.I.N. 14,20 mq. e 28,84 mq. circa) e due bagni, di cui uno padronale.

Completano le pertinenze del primo piano un **BALCONE** di **S.N.R. 5,00 mq.** circa ad Ovest ed una **seconda SERRA BIOCLIMATICA** a Nord/Est, di **S.N.R. 4,35 mq.** circa (foto 7).

Al piano interrato si trovano, a completamento della residenza, una cantina (foto 142) di S.I.N. 32,60 mq. circa (**S.E.L. 38,10 mq.** circa), dove nella parte più a Sud è prevista la realizzazione della scala a chiocciola e l'**AUTORIMESSA** di S.I.N. 44,70 mq. circa (**S.E.L. tot. 55,40 mq.** circa) che può ricoverare due auto affiancate. L'autorimessa è priva sia della porta REI verso la cantina che della basculante esterna. Un ulteriore vano, di S.I.N. 4,90 mq. circa, è stato realizzato nello spigolo Nord/Est dell'ampia autorimessa (foto 143).

L'**UNITA' 4** è **al rustico**, priva di finiture sia interne (foto 45) che esterne (foto 7), con la sola predisposizione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario. In particolare, la parte ipogea dell'impianto di riscaldamento a pavimento è stata interrotta alla posa delle tubazioni fino ai collettori (foto 47), quindi è priva del massetto soprastante. Manca anche la scala di collegamento interno.

UNITA' 4 - SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE (part. 361 sub.12)	APPARTAMENTO n°4 piano terra (#)	58,60 mq.	1,00	58,60 mq.
	APPARTAMENTO n°4 p. primo (§)	92,50 mq.	1,00	92,50 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA (part. 361 sub.12)	PORTICO ESCLUSIVO piano terra	15,85 mq.	0,35	5,55 mq.
	SERRA BIOCLIMATICA piano terra	20,25 mq.	0,35	7,08 mq.
	SERRA BIOCLIMATICA p. primo	4,35 mq.	0,35	1,52 mq.
	BALCONE ESCLUSIVO p. primo	5,00 mq.	0,35	1,75 mq.
	LOCALI ACCESSORI p.int. (H 2.50m)	38,10 mq.	0,50	19,05 mq.
	CORTE ESCL. fino al 100% di (#§)	151,10 mq.	0,10	15,11 mq.
	CORTE ESCL. eccedenza 332,30 - (#§)	181,20 mq.	0,05	9,06 mq.
SUPERF. SECONDARIA (part. 361 sub.18)	AUTORIMESSA DOPPIA n°3 p. interr. + vano annesso (H 2.50m)	55,40 mq.	0,50	27,70 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				237,92 mq.
UNITA' 4 > TOTALE SUP. COMMERC. RESIDENZ. ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				238,00 mq.

PERTINENZE dell'UNITA' 4: **CORTE ESCLUSIVA** conteggiata con incidenza del 10% fino al 100% della S.E.L. residenziale (S.L.P. dell'appartamento n°2) e del 5% per la superficie eccedente.

UNITA' 5: APPARTAMENTO n°5 al p. primo (sub.13) + AUTORIMESSA n°8 (sub.16)

L'**UNITA' 5** è costituita da un **APPARTAMENTO QUADRILOCALE** di **S.E.L. 98,50 mq.** circa ubicato al piano primo, più un'autorimessa doppia al piano interrato (foto 122 e 124).

L'appartamento confina a Nord con l'UNITA' 6 ed il vano scala comune (foto 48), mentre è dotata di affaccio esterno su terrazza e balcone esclusivi sui tre lati Est-Sud-Ovest.

L'ingresso dal vano scala comune (foto 49) conduce direttamente nel soggiorno/cucina di S.I.N. 28,05 mq. circa (foto 50), dotato di affaccio esterno sia ad Est sull'ampia **TERRAZZA ESCLUSIVA** di **S.N.R. 37,65 mq.** circa (foto 51), che a Sud nella **SERRA BIOCLIMATICA** di **S.I.N. 16,50 mq.** circa. Uscendo dalla serra ci si trova sotto il **PORTICO ESCLUSIVO** di **S.N.R. 20,00 mq.** circa (foto 52 e 56). Dove termina la terrazza inizia il **BALCONE ESCLUSIVO** di **S.N.R. 24,20 mq.** circa, che perimetra l'appartamento a Sud-Ovest (foto 67).

Poiché allo stato attuale del cantiere l'impianto di riscaldamento a pavimento non è ancora stato posato e nella serra bioclimatica non ci sono predisposizioni per l'impianto di climatizzazione, sembrerebbe che la stessa rispetti le prescrizioni del DGR_ Lombardia n°2480 del 18/11/2019, ovvero che sia equiparabile ad un "vano tecnico" privo di impianti sia di riscaldamento che di raffrescamento.

Nel disimpegno della zona notte (foto 53), di S.I.N. 5,81 mq. circa, si incontrano da sinistra in senso orario la camera doppia di 14,00 mq. circa (foto 59), la prima camera singola di 11,92 mq. circa, un bagno finestrato, la seconda camera singola di 9,91 mq. circa ed infine un bagno cieco. Il bagno dotato di finestra ad Ovest, di S.I.N. 4,46 mq. circa, è predisposto per lavabo, sanitari sospesi e doccia (foto 64), mentre quello cieco di S.I.N. 6,09 mq. circa, oltre alle stesse predisposizioni ha in più l'attacco della lavatrice.

L'AUTORIMESSA di S.I.N. 43,50 mq. circa (S.E.L. 48,10 mq. circa), raggiungibile mediante vano scala e corsello comune può ricoverare due auto in linea. Anch'essa è ad oggi priva della basculante esterna.

L'UNITA' 5 è al rustico, priva di finiture sia interne (foto 51) che esterne (foto 55), con la sola predisposizione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario. In particolare, le opere relative all'impianto di riscaldamento a pavimento sono state interrotte ancora prima della posa dei pannelli isolanti e delle serpentine.

UNITA' 5 - SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE (part. 361 sub.13)	APPARTAMENTO n°5 p. primo (#)	98,50 mq.	1,00	98,50 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA (part. 361 sub.13)	PORTICO ESCLUSIVO p. primo	20,00 mq.	0,35	7,00 mq.
	SERRA BIOCLIMATICA p. primo	16,50 mq.	0,35	5,77 mq.
	TERRAZZA ESCL. fino al 25% di (#)	24,65 mq.	0,35	8,63 mq.
	TERRAZZA ESCL. dal 25% al 50% di (#)	13,00 mq.	0,25	3,25 mq.
	BALCONE ESCLUSIVO p. primo	24,20 mq.	0,35	8,47 mq.
SUPERF. SECONDARIA (part. 361 sub.16)	AUTORIMESSA DOPPIA n°8 p. interrato (H 2.40m)	48,10 mq.	0,50	24,05 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				155,67 mq.
UNITA' 5 > TOTALE SUP. COMMERC. RESIDENZ. ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				156,00 mq.

PERTINENZE dell'UNITA' 5: PORTICO, TERRAZZA (S.N.R. totale 37,65 mq. circa) e **BALCONE ESCLUSIVI**.

La terrazza è conteggiata con incidenza del 35% fino al 25% della S.E.L. dell'app. ($98,50 * 25\% = 24,65$ mq.) e con incidenza del 25% dal 25% al 50% della S.E.L. ($37,65 - 24,65 = 13,00$ mq.)

UNITA' 6: APPARTAMENTO n°6 al p. primo (sub.14) + AUTORIMESSA n°1 (sub.20)

L'UNITA' 6 è costituita da un **APPARTAMENTO MONOLOCALE** di S.E.L. 57,60 mq. circa, ubicato al piano primo, più un'autorimessa al piano interrato (foto 125 e 136).

L'appartamento confina a Nord con l'UNITA' 4, a Sud con l'UNITA' 5 ed il vano scala comune (foto 68), mentre si affaccia esternamente ad Est sul **PORTICO ESCLUSIVO** di S.N.R. 12,15 mq. circa, ed Ovest. In particolare, sul lato Ovest è dotato di **SERRA BIOCLIMATICA** di S.I.N. 9,95 mq. circa (foto 72).

L'ingresso dal vano scala comune (foto 68) conduce direttamente nel monocale di S.I.N. 42,15 mq. circa (foto 71) con angolo cottura a ridosso della parete della scala comune e ampio affaccio ad Est sul portico esclusivo (foto 6). Il bagno finestrato, di S.I.N. 4,93 mq. circa, è predisposto per lavabo, sanitari sospesi, doccia e attacco lavatrice (foto 70). Il vano definito serra bioclimatica nel progetto approvato (Allegato 26) sembrerebbe, per come sono posizionate le predisposizioni dell'impianto elettrico, a tutti gli effetti una camera da letto (foto 73) piuttosto che un "vano tecnico". Il CTU sottolinea inoltre che, anche se allo stato attuale del cantiere l'impianto di riscaldamento a pavimento non è ancora stato posato, poiché nella

serra bioclimatica c'è già la predisposizione per l'impianto di climatizzazione, vale lo stesso ragionamento fatto per la serra dell'appartamento n°2 e pertanto si rimanda al capitolo seguente.

L'AUTORIMESSA singola di S.I.N. 17,50 mq. circa (**S.E.L. 20,60 mq.** circa), raggiungibile dall'appartamento mediante vano scala e corsello comune. Ad oggi è priva della basculante esterna (**foto 136**).

L'UNITA' 6 è al rustico, priva di finiture sia interne (**foto 71**) che esterne, con la sola predisposizione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario. In particolare, le opere relative all'impianto di riscaldamento a pavimento sono state interrotte ancora prima della posa dei pannelli isolanti e delle serpentine.

UNITA' 6 - SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE (part. 361 sub.14)	APPARTAMENTO n°6 piano primo	57,60 mq.	1,00	57,60 mq.
SUPERF. SECONDARIA (part. 361 sub.14)	PORTICO ESCLUSIVO piano primo	12,15 mq.	0,35	4,25 mq.
	SERRA BIOCLIMATICA p. primo	9,95 mq.	0,35	3,48 mq.
SUPERF. SECONDARIA (part. 361 sub.19)	AUTORIMESSA SINGOLA n°1 p. interrato (H 2.40m)	20,60 mq.	0,50	10,30 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				75,63 mq.
UNITA' 6 > TOTALE SUP. COMMERC. RESIDENZ. ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				76,00 mq.

PERTINENZE dell'UNITA' 6: PORTICO ESCLUSIVO

UNITA' 7: APPARTAMENTO n°7 ai p. secondo + copertura (sub.5) + AUTORIMESSE n°4-5 (sub.5)

L'UNITA' 7 è costituita da un APPARTAMENTO ATTICO TRILOCALE di S.E.L. 122,50 mq. circa, ubicato al piano secondo, e due autorimesse al piano interrato (**foto 137-139**). È l'appartamento che più si discosta dal progetto approvato (**Allegato 26**), sia per la disposizione interna dei vani che per le modifiche apportate al perimetro esterno, ovvero alla sua volumetria. Il CTU ritiene che, in funzione di quanto verrà analizzato nel capitolo seguente, sia opportuno descrivere l'UNITA' 7 specificando già da subito le opere non conformi, sia quelle sanabili che quelle non sanabili e di conseguenza le modifiche che dovranno essere operate per il ripristino dei luoghi come da progetto approvato. Analogamente, anche le superfici commerciali saranno valutate esclusivamente in funzione delle opere autorizzate e/o sanabili.

L'attico, occupando tutto il piano secondo dell'immobile in esame, gode di affaccio esterno su tutti i lati mediante ampie TERRAZZE (**foto 88 e 92**), PORTICI (**foto 86, 90 e 95**) e BALCONE (**foto 105**) ESCLUSIVI, unitamente alla TERRAZZA ESCLUSIVA che si trova al piano copertura (**foto 119**).

Il vano scala comune si conclude al piano secondo, all'ingresso dell'UNITA' n°7 (**foto 74**). L'ascensore, in comune con le altre unità ai piani sottostanti, diventa esclusivo al secondo piano aprendosi direttamente nella zona di ingresso (**foto 75 e 76**), proseguendo poi fino al piano copertura (**foto 107**).

Dalla zona di ingresso (**foto 76**) si accede, da un lato nell'ampio soggiorno (**foto 79**) e dall'altro nella zona notte (**foto 94**). La zona giorno con triplo affaccio a Ovest-Nord-Est è, secondo le predisposizioni visibili in cantiere, composta da un ampio "living" di S.I.N. 91,75 mq. circa (**foto 79 e 90**), più cucina di S.I.N. 14,00 mq. circa posta nella rientranza retrostante il vano scala comune (**foto 81 e 89**). Una TERRAZZA ESCLUSIVA a NORD (**foto 85**), di S.N.R. 34,00 mq. circa ed il PORTICO ESCLUSIVO ad EST (**foto 90**) di S.N.R. 12,30 mq. circa, unitamente alle grandi aperture previste, garantiscono un'ottima visuale del Lago (**foto 88**) e dell'intorno. Tuttavia, secondo il progetto approvato (**Allegato 26**), la parte più a Nord del soggiorno dovrebbe costituire il grande PORTICO ESCLUSIVO NORD di S.N.R. 44,90 mq. circa (**foto 83**), mentre il vano destinato a cucina dovrebbe essere la camera accessibile dalla zona notte, riducendo pertanto la S.I.N. del soggiorno/cucina a 49,05 mq. circa.

Poiché l'aumento di volumetria, conseguente alla chiusura del PORTICO ESCLUSIVO Nord con incremento della superficie abitabile del soggiorno, eccede quella massima consentita di 1.622,48 mc.

Ne consegue che la stessa è da considerarsi **abusiva non sanabile**. In sintesi, la S.N.R. approvata come portico (foto 86 e 87) dovrà essere confermata e per tale verrà valutata. Tornando all'ingresso dell'appartamento (foto 76) si prosegue nella zona notte, dove si riscontrano ulteriori incongruenze tra lo stato di fatto ed il progetto approvato (Allegato 26). La disposizione rilevata in cantiere definisce un disimpegno (foto 94) sul quale si incontrano da sinistra in senso orario un primo vano adibito a studio di S.I.N. 23,10 mq. circa (foto 97 e 98), un bagno cieco, quindi un secondo vano (foto 99-101) di S.I.N. 25,40 mq. circa posto nell'angolo Sud-Ovest dell'appartamento (sarebbe autorizzato come serra bioclimatica, ma già predisposto per la climatizzazione, inoltre le predisposizioni dell'impianto elettrico sembrerebbero compatibili con una camera matrimoniale), un ampio bagno finestrato (foto 103), ed infine la porta che riconduce alla cucina. Il bagno dotato di finestra ad Ovest, di S.I.N. 9,30 mq. circa, è predisposto per doppio lavabo, sanitari sospesi e doccia (foto 104), mentre quello cieco di S.I.N. 3,70 mq. circa, oltre alle stesse predisposizioni ha in più l'attacco della lavatrice (foto 102). La situazione autorizzata invece è la seguente: lo studio dovrebbe essere di S.I.N. 7,96 mq. circa con annesso **PORTICO ESCLUSIVO** a **SUD** di **S.N.R. 18,40 mq.** circa, i bagni dovrebbero essere di S.I.N. 3,95 mq. circa quello cieco e di S.I.N. 5,10 mq. circa quello finestrato, ed il vano d'angolo dovrebbe essere una **SERRA BIOCLIMATICA** di **S.I.N. 19,70 mq.** circa. Richiamando il precedente ragionamento in merito al superamento della volumetria massima consentita, sia la S.N.R. approvata come PORTICO EST che la S.N.R. approvata come SERRA BIOCLIMATICA, le rispettive destinazioni d'uso dovranno essere confermate e per tali verranno valutate.

L'appartamento è dotato, come da progetto approvato, di ampio affaccio (foto 92) sulla **TERRAZZA ESCLUSIVA EST** di **S.N.R. 44,20 mq.** circa (foto 95), che prosegue con il **BALCONE ESCLUSIVO** di **S.N.R. 9,40 mq.** circa che perimetra la zona notte sui due lati Sud (foto 106) e Ovest (foto 105).

Il piano copertura, oggi accessibile solo dalla scala di cantiere collocata nel vano ascensore (foto 75), sembra un magazzino a cielo aperto (foto 108) poiché ingombro da materiali edili e attrezzature di cantiere oltre che di rifiuti di ogni genere. **Poiché il PIANO COPERTURA non è ultimato, ne risultano difficili la sia valutazione che l'accesso a causa dell'incompletezza di alcune opere, che possono mettere a rischio l'incolumità dei visitatori. Il CTU consiglia ai potenziali acquirenti di visionare con attenzione la documentazione fotografica messa a disposizione, piuttosto che accedervi personalmente.**

Si segnala la realizzazione di un setto in lato Sud (foto 113), oltre a due pilastri e soprastante TETTOIA di S.N.R. 71,00 mq. circa (foto 111), in contrasto con il progetto approvato che prevede un semplice berceau in legno ricoperto da rampicanti (Allegato 26.g pag. 14), non sanabili per le già descritte motivazioni in merito alla volumetria massima consentita. Pertanto, la superficie commerciale del piano copertura sarà equiparata alla **TERRAZZA ESCLUSIVA** di S.N.R. 222,00 mq. circa. Nella parte più a Nord della terrazza (foto 118) è prevista la realizzazione di una piscina (più verosimilmente si tratterà di una vasca idromassaggio esterna).

Le due **AUTORIMESSE**, la n°4 di S.I.N. 33,85 mq. circa (**S.E.L. 39,50 mq.** circa) sulla destra del corsello di manovra (foto 138) e la n°5 di S.I.N. 47,95 mq. circa (**S.E.L. 53,95 mq.** circa) sulla sinistra (foto 139), raggiungibili dall'appartamento mediante vano scala e corsello comune (foto 139), possono ricoverare ognuna due auto in linea. Entrambe sono ad oggi prive delle rispettive basculanti esterne.

L'**UNITA' 7** è **al rustico**, priva di finiture sia interne (foto 87) che esterne, con la sola predisposizione degli impianti elettrico ed idrotermosanitario. In particolare, le opere relative all'impianto di riscaldamento a pavimento sono state interrotte ancora prima della posa dei pannelli isolanti (già stoccati in loco, foto 82) e delle serpentine. La cucina è l'unica di tutto il condominio predisposta anche per il piano cottura a gas, verosimilmente previsto su isola centrale al vano. Si rileva un'altra predisposizione di gas metano nel PORTICO Nord. La scala interna che dovrebbe condurre al piano copertura, prevista a sbalzo sulla parete che delimita il soggiorno dal vano scala comune è predisposta, ma non ancora realizzata (foto 80). Analogamente sulla terrazza esclusiva in copertura, è prevista una piscina (verosimilmente si tratterà di una vasca idromassaggio esterna) da installare nella zona con pavimentazione rialzata (foto 116).

UNITA' 7 - SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE (part. 361 sub.5)	APPARTAMENTO n°7 p. secondo (#)	122,50 mq.	1,00	122,50 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA (part. 361 sub.5)	PORTICO ESCL. NORD p. secondo	44,90 mq.	0,35	15,71 mq.
	PORTICO ESCL. EST p. secondo	12,30 mq.	0,35	4,30 mq.
	PORTICO ESCL. SUD p. secondo	18,40 mq.	0,35	6,44 mq.
	SERRA BIOCLIMATICA p. secondo	19,70 mq.	0,35	6,90 mq.
	TERRAZZE ESCL. fino al 25% di (S.E.L. #)	30,62 mq.	0,35	10,72 mq.
	TERRAZZE ESCL. dal 25% al 50% di (#)	30,62 mq.	0,25	7,65 mq.
	TERRAZZE ESCL. dal 50% al 100% di (#)	61,25 mq.	0,15	9,19 mq.
	TERRAZZE ESCL. oltre il 100% di (#)	177,90 mq.	0,10	17,79 mq.
	BALCONE ESCLUSIVO p. secondo	9,40 mq.	0,35	3,29 mq.
	AUTORIMESSA DOPPIA n°4 p. interrato (H 2.40m)	39,50 mq.	0,50	19,75 mq.
	AUTORIMESSA DOPPIA n°5 p. interrato (H 2.40m)	53,95 mq.	0,50	26,97 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				251,21 mq.
UNITA' 7 > TOTALE SUP. COMMERC. RESIDENZ. ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				251,00 mq.

PERTINENZE dell'UNITA' 7: **PORTICI NORD+SUD, TERRAZZE NORD+EST+COPERTURA** (rispettivamente di S.N.R. 34,00 + 44,20 + 222,20 = S.N.R. TOT. terrazze 300,40 mq. circa) e **BALCONE ESCLUSIVI**.

Il calcolo delle **TERRAZZE ESCLUSIVE** è il seguente: con incidenza del 35% fino al 25% della S.E.L. dell'appartamento ($122,50 * 25\% = 30,62$ mq.), con incidenza del 25% dal 25% al 50% della S.E.L. (ulteriori 30,62 mq.), con incidenza del 15% dal 50% al 100% della S.E.L. (61,25 mq.) ed infine con incidenza del 10% per la superficie eccedente la S.E.L. (i rimanenti $300,40 - 122,50 = 177,90$ mq.)

Riassumendo, le superfici commerciali delle sette UNITA' descritte in precedenza, sono le seguenti:

LOTTO UNICO > SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPLESSIVA		
UNITA' 1 = APPARTAMENTO n°1 (sub.9) + AUTORIMESSA n°7 (sub.15)		144,00 mq.
UNITA' 2 = APPARTAMENTO n°2 (sub.10) + AUTORIMESSA n°6 (sub.17)		150,00 mq.
UNITA' 3 = APPARTAMENTO n°3 (sub.11) + AUTORIMESSA n°2 (sub.19)		81,00 mq.
UNITA' 4 = APPARTAMENTO n°4 (sub.12) + AUTORIMESSA n°3 (sub.18)		238,00 mq.
UNITA' 5 = APPARTAMENTO n°5 (sub.13) + AUTORIMESSA n°8 (sub.16)		156,00 mq.
UNITA' 6 = APPARTAMENTO n°6 (sub.14) + AUTORIMESSA n°1 (sub.20)		76,00 mq.
UNITA' 7 = APPARTAMENTO n°7 (sub.5) + AUTORIMESSE n°4 e n°5 (sub. 5)		251,00 mq.
LOTTO UNICO > TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE		1.096,00 mq.
LOTTO UNICO > TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE		1.100,00 mq.

PARTI COMUNI del LOTTO UNICO:

part. 361 sub. 8 - B.C.N.C. CORTE COMUNE ingresso e passaggio pedonale di S.N.R. 56,00 mq. circa

part. 361 sub.21 - B.C.N.C. CORTE COMUNE corsello carraio di S.I.N. 251,50 mq. circa

part. 361 sub.22 - B.C.N.C. CORTE COMUNE passaggio pedonale di S.N.R. 42,70 mq. circa, vano scala e ascensore indicativamente di S.I.N.18,35 mq. circa al piano terra.

Il CTU sottolinea che i B.C.N.C. non sono stimabili individualmente in quanto non sono unità immobiliari autonome e non sono censibili. Tuttavia, possono essere considerati nell'ambito di valutazioni immobiliari più ampie, influenzando il valore finale dell'immobile.

Le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza della proprietà oggetto di valutazione sono state verificate in loco e confrontate sia con l'elaborato Planimetrico Catastale del 06/09/2021 (**Allegato 3**) che con l'ultimo progetto approvato del 2022 (**Allegato 26**). Tra le stesse e lo stato di fatto c'è parziale corrispondenza sia esterna che interna, come verrà analizzato nel capitolo seguente.

Il CTU riscontra che, a causa della sospensione del cantiere prima dell'ultimazione dell'immobile, alcune importanti opere sono mancanti o incomplete. Mancano del tutto le finiture sia delle parti comuni che delle sette unità immobiliari, come ad esempio i pavimenti esterni/interni e i rivestimenti, i serramenti esterni/interni, le basculanti delle autorimesse e le porte REI dove previste, i pluviali di scolo, l'ascensore comune, le recinzioni esterne, alcuni parapetti esterni in vetro, le scossaline e le impermeabilizzazioni soprastanti l'interrato in lato Est, oltre che nei punti dove sono evidenti infiltrazioni ai danni delle murature e solette.

In particolare, fatti salvi eventuali altri aspetti non emersi nel corso degli accertamenti eseguiti, valutando le predisposizioni visibili, in tutte le UNITA' oggetto di valutazione **sono da ultimare** gli **IMPIANTI IDROTERMOSANITARI** mediante installazione di caldaie a condensazione, gli impianti di riscaldamento a pavimento che si presentano in diversi stati di avanzamento nei vari appartamenti, gli impianti di raffrescamento e deumidificazione, oltre alla fornitura e montaggio di tutti i sanitari. Analogamente **sono da ultimare** sia gli **IMPIANTI ELETTRICI** che di **ANTIFURTO**.

I costi per le opere necessarie al completamento dell'immobile quantificati mediante **Computo Metrico Estimativo** in €. 903.746,00 (**Allegato 33.a**), sono da intendersi indicativi e non esaustivi sia per la mancanza di un progetto esecutivo ad hoc che per la difficoltosa verifica delle opere ipogee, eventualmente già realizzate. Nel Computo Metrico si è considerato l'ultimo progetto approvato (**Allegato 26**), ma si è tenuto conto anche del ripristino dei danni e delle criticità più evidenti arrecati all'immobile a causa delle opere incomplete.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 25/03/2025 alla presenza del Custode Giudiziario e del Legale Rappresentante della Società Esecutata, si è rilevato che l'immobile non è ultimato e di conseguenza non ancora utilizzabile.

La proprietà in esame è pervenuta alla Società Esecutata con Atto di Compravendita, Costituzione Servizi e Cessione di Diritti Edificatori del 05/08/2021 (**Allegato 25**).

Quando l'immobile in corso di costruzione sarà ultimato, poiché composto da n°7 UNITA' indipendenti, dovrà essere costituito un "CONDOMINIO MINIMO" e pertanto redatte le relative tabelle millesimali in funzione della configurazione definitiva degli appartamenti e delle autorimesse pertinenziali.

Consistenza:☒ Rilievo in loco☒ Interno ed esterno (rilievo di massima)☐ Solo esterno ☐ Collaboratore☒ Desunto graficamente da☒ Planimetria catastale (elaborato planimetrico)☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA


☒ Data del sopralluogo

☒ 25/03/2025 (visita sia esterna che interna)

Criterio di misurazione:
☒ SEL Superf. Esterna Lorda ☐ SIL Superficie Interna Lorda

☒ SIN Superficie Interna Netta

Caratteristiche delle UNITA' IMMOBILIARI oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano "0", "1", "2", "copertura/terrazza", "-1" (autorimesse e cantine)
☐ Ascensore ☐ Assente ☒ Previsto (sola predisposizione)
☐ servizi igienici non ultimati: dotati di predisposizioni e scarichi, ma privi di sanitari e rubinetteria

Impianti in dotazione

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Riscaldamento | ☐ Assente | ☒ Presente (manca generatore, risc. a pavim. non ultimato) |
| ☐ Condizionamento | ☐ Assente | ☒ Presente (solo predisposizione) |
| ☐ Solare termico | ☒ Assente | ☐ Presente |
| ☐ Elettrico | ☐ Assente | ☒ Presente (solo predisposizione) |
| ☐ Idraulico | ☐ Assente | ☒ Presente (solo predisposizione) |
| ☐ Antifurto | ☐ Assente | ☒ Presente (solo predisposizione) |
| ☐ Impianto fotovoltaico | ☒ Assente | ☐ Presente |
| ☐ Impianto geotermico | ☒ Assente | ☐ Presente |
| ☐ Domotica | ☒ Assente | ☐ Presente |
| ☐ Manutenzione fabbricato | ☒ Minimo | ☐ Medio ☐ Massimo |
| ☐ Manutenz. unità immobiliari | ☒ Minimo | ☐ Medio ☐ Massimo |
| ☐ Classe energetica | ☐ non desumibile per mancanza di APE (immobile non ultimato) | |
| ☐ Inquinamento | Atmosferico | ☒ Assente ☐ Presente |
| | Acustico | ☒ Assente ☐ Presente |
| | Elettromagnetico | ☒ Assente ☐ Presente |
| | Ambientale | ☒ Assente ☐ Presente |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo | ☐ Medio ☒ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo | ☐ Medio ☒ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☐ Minimo | ☐ Medio ☒ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo | ☐ Medio ☒ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile (da ultimare) | ☒ Minimo | ☐ Medio ☐ Massimo |
| ☐ Altro: tutte le UNITA' sono da ultimare, in fase di cantiere sospeso da un paio di anni | | |



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- ☐ Fabbricato anteriore al 01/09/1967 ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967
☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
☒ Fabbricato successivo al 01/09/1967

La realizzazione del fabbricato, iniziata negli anni 2012/2017 quindi sospesa fino al 2021, quando la Società Esecutata ha acquistato il compendio (05/08/2021 **Allegato 25**) e ripreso i lavori, risulta ad oggi non ancora conclusa e nuovamente sospesa, così come si evince dalle pratiche edilizie esaminate:

Titolo autorizzativo data autorizzazione e numero	oggetto	codice pratica
P.d.C. del 06/07/2012 n°16185 (#) + Aut. Paesaggistica n°6948	Realizzazione di nuovo fabbricato residenziale	//
P.d.C. del 23/08/2012 n°16278 (#)	(idem come sopra)	2011/1174
Autorizzazione Paesaggistica del 06/07/2012 n°6948 (#)	(idem come sopra)	//
P.d.C. del 16/07/2014 n°17655 (#)	Rinnovo Pratica Edilizia	2014/439
P.d.C. di Variante del 16/04/2015 n°13249 (#)	Variante al P.d.C. n°17655	//
P.d.C. di Variante del 17/01/2017 n°19746 (#)	(idem come sopra)	//
P.d.C. del 31/07/2019 n°38911 (#)	Rinnovo Pratica Edilizia	//
P.d.C. di Variante del 27/09/2021 n°24853	Variante in corso d'opera	//
Richiesta di Voltura del 07/10/2021 prot. 52946 del P.d.C. n°24853	Voltura proprietà a favore della Società Esecutata	//
P.d.C. n°26146 del 27/09/2022 Prot. n°14096 + Autorizzazione Paesaggistica (Allegato 26)	Variante al P.d.C. n°24853 per costruzione di edificio residenziale	2022/268/AP 2022/269/PDC

(#): pratiche edilizie citate nell'Atto di Compravendita a favore della Società Esecutata (**Allegato 25**), non visionate poiché tutte superate dall'ultimo Permesso di Costruire di Variante (**Allegato 26**), ed in ogni caso non reperibili presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Data della richiesta di Accesso agli Atti mediante sportello telematico	17/03/2025
Data della verifica urbanistica (sito PGT-web)	18/03/2025 (Allegato 28)
Data della richiesta di CDU mediante sportello telematico:	18/03/2025
Data ricezione CDU a mezzo PEC	20/03/2025
Data ricezione delle pratiche edilizie a mezzo mail	24/03/2025 (Allegato 27)
Data del sopralluogo presso gli immobili pignorati > rilievo	25/03/2025 (Allegato 32)
Data della verifica della possibile sanatoria (post sopralluogo)	17/04/2025

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

Situazione urbanistica☐ Strumento urbanistico

☒ **P.G.T. 2017 Vigente** - Variante in vigore dal 03/07/2017 approvato con delibera di C.C. n°13 del 24/03/2017 pubblicato con BURL del 26/06/2017

☐ Adottato☐ Convenzione Urbanistica☐ Sì☒ No☐ Cessione diritti edificatori☒ Sì = acquisizione☐ No

Atto di Compravendita, Costituzione di Servitù e Cessione di Cessione Diritti Edificatori (Allegato 25)

del 05/08/2021 n°39.983/27.194 rep. Notaio Dott. Giammatteo Rizzonelli trascritto a Brescia il 12/08/2021 ai n°41.505RG/27.676RP + n°41.506RG/27.677RP + n°41.507RG/27.678RP.

In sintesi, dall'Atto, art. 12 si evince che: **La Società Esecutata <acquista la piena titolarità dei diritti edificatori per una volumetria di metri cubi 1.622,48 (milleseicentoventidue virgola quarantotto)>.**

Limitazioni urbanistiche☐ Vincoli urbanistici☐ Sì☒ No (Allegato 28)

"AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITÀ" - art.33 delle N.T.A.

verifica mediante:

C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/03/2025 (Allegato 27)

P.G.T. P.d.R. Tav. PR1.Nord - Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato - scala 1:5.000 (Allegato 28.a)

☐ Vincoli ambientali☒ Sì☐ No

Sensibilità paesistica 4 alta + elettrodotti su pali

verifica mediante:

P.G.T. D.d.P. Tav. DP9.Nord - Classi di sensibilità paesistica - scala 1:5.000

P.G.T. D.d.P. Tav. DP12 - Carta dei rischi, criticità e tutele - scala 1:5.000

☐ Vincoli paesaggistici☒ Sì, vedi C.D.U. (Allegato 27)☐ No

Zone soggette a vincolo di Tutela Paesaggistica (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

VINCOLO 7: vincolo ambientale delle bellezze d'insieme

verifica mediante: P.G.T. D.d.P. Tav. DP05.1 Nord - Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" - scala 1:5.000

☐ Altro:

Per quanto riguarda le superfici minime delle Unità Immobiliari realizzabili (ovvero i 7 appartamenti già realizzati e in fase di ultimazione) si rimanda alle N.T.A. art. 25 com. 3 - Destinazioni d'uso: "Ra" Residenza extra agricola: *La superficie minima degli alloggi per l'edificio non potrà essere inferiore a 65 mq di superficie utile media fra le unità residenziali previste. Le superfici minime utili non potranno essere inferiori a 50 mq fatto salvo le disposizioni di cui al Piano Particolareggiato del Nucleo storico. La norma riguardante le superfici minime utili si applica quando l'intervento è previsto in edificio con più di quattro unità immobiliari (escluso dal conteggio i garage) anche nel caso che l'intervento riguardi parzialmente l'edificio.*

Il CTU riscontra, oltre alle opere incomplete o mancanti a causa della sospensione del cantiere, parziale corrispondenza tra il P.d.C. di Variante del 27/09/2022 e lo stato di fatto rilevato in loco il 25/03/2025 (nonostante la difficile interpretazione dello stato di avanzamento dei lavori e la presenza di alcuni refusi negli elaborati grafici del progetto autorizzato, si presume che alcune opere già eseguite siano verosimilmente contrastanti con quanto autorizzato), **per le seguenti difformità:**

DIFFORMITA' RISCONTRATE (Allegato 32)		SANABILE	TIPO di PRATICA
A	RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA (Allegato 32.e): AUMENTO di VOLUMETRIA oltre la massima consentita (1.622,48 mc.) mediante verosimile chiusura dei PORTICI dell'appartamento n°7 al 2° piano: A.1: chiusura PORTICO NORD (zona giorno) = 142,50 mc. A.2: chiusura PORTICO SUD (zona studio) = 60,75 mc. Totale volumetria non autorizzata = 203,25 mc.	NO	NON SANABILE da ripristinare come da ultimo progetto approvato
B	RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA (Allegato 32.f): REALIZZAZIONE di TETTOIA (S.N.R. 71,00 mq.) al piano copertura, mediante ampliamento e chiusura del berceau autorizzato, oltre alla realizzazione della parete in lato Sud	NO	NON SANABILE da ripristinare come da ultimo progetto approvato
C	RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA/INTERNA (All. 32.cde): SERRE BIOCLIMATICHE e PORTICI dotati di impianti di riscaldamento a pavimento e raffrescamento con verosimile intenzione di renderle abitabili	NO	NON SANABILE da ripristinare come da ultimo progetto approvato
D	RISPONDENZA PARZIALE ESTERNA (Allegato 32.def): MODIFICA di alcune APERTURE e della recinzione della corte esclusiva App. n°3 (in assenza o difformità dell'autorizz. paesaggistica, che non hanno determinato creazione di superf. utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati)	SI conforme	Autorizzazione Paes. SANATORIA postuma (Accert. Compat. Paes.) + P.d.C. in SANATORIA (art.36 D.P.R. 380/01)
E	RISPONDENZA PARZIALE INTERNA (Allegato 32.bcd): MODIFICA di alcune TRAMEZZE, SCALE e PORTE interne (in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati)	SI conforme	S.C.I.A. in SANATORIA oppure P.d.C. in SANATORIA (art.36 D.P.R. 380/01)

Dopo attenta valutazione della situazione concessoria del fabbricato, previo colloquio e conferma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è emerso che le **DIFFORMITA' "A.1+A.2+B+C"** poiché incrementano la volumetria abitabile oltre quella massima consentita di 1.622,48 mc. sono tutte da considerarsi abusive e non sanabili. Pertanto, si è redatto il **Computo Metrico Estimativo** finalizzato al ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato (Allegato 26). L'importo indicativo dei costi per ripristinare l'immobile al progetto approvato è di €. 15.741,00 (Allegato 33.b).

In particolare, per quanto riguarda la **DIFFORMITÀ "C"**, il CTU sottolinea che la "serra bioclimatica" è per definizione un "vano tecnico" privo di impianti sia di riscaldamento che di raffrescamento (DGR Lombardia n°2480 del 18/11/2019 "Disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici: nuovi criteri per la copertura degli obblighi relativi alle fonti rinnovabili e per il riconoscimento delle serre bioclimatiche come volumi tecnici" art.3 comma d). Conseguentemente, poiché tutte le serre bioclimatiche già dotate di impianti potrebbero verosimilmente diventare locali abitabili, sono da considerarsi abusi non sanabili.

Mentre, sia le **DIFFORMITA' "D"** riconducibili a opere esterne che le **DIFFORMITA' "E"** relative a opere interne, sono **CONFORMI** alla disciplina urbanistica edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (alla data della perizia). Pertanto, sono **SANABILI** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 mediante richiesta di un **PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA**, subordinato al pagamento a titolo di oblazione di €. 1.032,00 più €. 80,00 di diritti di segreteria, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica. Per la precisione, la Difformità "E"

per opere interne potrebbe essere oggetto di apposita S.C.I.A. in Sanatoria, ma è consigliabile e meno oneroso richiedere un unico Permesso di Costruire in Sanatoria per risolvere entrambe le Difformità "D-E". Si precisa infine che, per la DIFFORMITA' "D" ovvero la modifica di alcune aperture esterne, poiché l'immobile è sito in zona soggetta a vincolo di Tutela Paesaggistica (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), sarà necessario ottenere anche l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica mediante richiesta di un'**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA in SANATORIA** ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04, con pagamento di sanzione ambientale di €. 1.000,00 più €. 80,00 di diritti di segreteria, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

Una volta ottenuti sia il P.d.C. in Sanatoria che l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, sarà opportuno chiedere il Rinnovo del P.d.C. n°26146/2022 (**Allegato 26.a**) e la Verifica degli Oneri per "opere di completamento immobile". Si ricorda inoltre che l'Autorizzazione Paesaggistica n°9289 del 27/09/2022 (**Allegato 26.f**) ha validità 5 anni, pertanto, le opzioni descritte in precedenza saranno attuabili solo fino al settembre 2027, dopodiché sarà necessario richiedere nuovamente sia l'Autorizzazione Paesaggistica che il P.d.C. per "opere non ultimate".

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico di DESENZANO DEL GARDA (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dell'immobile e la conformità dello stesso ai titoli edilizi citati
- ☒ la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dell'immobile in corso di costruzione (fg. 28 part. 361 sub. 5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20) ai titoli abilitativi edilizi citati, per le difformità riscontrate in loco rispetto alla situazione autorizzata, come indicato a pag. 23 e precisamente:

☒ **difformità "A"** (aumento volumetria), **"B"** (tettoia al piano copertura) e **"C"** (serre bioclimatiche e portici dotati di impianti) **NON SANABILI**, per incremento della volumetria abitabile oltre quella massima consentita di 1.622,48 mc, con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato (**Allegato 26.c/d/e**), ritenendo in tal modo risolta la difformità;

☒ **difformità "D"** (modifica alcune aperture esterne) ed **"E"** (modifica puntuale di alcune tramezze/scale/porte interne) **SANABILI** mediante Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ovvero richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in SANATORIA (art. 167 del D.Lgs. 42/04) con pagamento di **sanzione ambientale** di €. 1.000,00 più €. 80,00 di **diritti di segreteria**, e successiva richiesta di P.d.C. in SANATORIA (art.36 D.P.R. 380/01) subordinato al versamento di un'**oblazione** di €. 1.032,00 più €. 80,00 di **diritti di segreteria**, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere entrambe le pratiche.

Note: **Tutte le unità** sono in corso di costruzione e pertanto ancora sproviste di Certificato di Abitabilità

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

La proprietà è distinta a livello catastale dal **Nuovo Catasto Terreni N.C.T.** Comune di Desenzano del Garda, **Foglio 28, particella 361 sub. 5, 9-20** (Allegati 1-4).

Gli immobili in esame risultano censiti dalle rispettive visure storiche (Allegati da 5 a 17):

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superf. escl. aree scoperte	rendita	piano
NCT	28	361	5	F/3	/	/	/	/	/	S1-1-2-3
NCT	28	361	9	F/3	/	/	/	/	/	S1-T
NCT	28	361	10	F/3	/	/	/	/	/	S1-T
NCT	28	361	11	F/3	/	/	/	/	/	T
NCT	28	361	12	F/3	/	/	/	/	/	S1-T-1
NCT	28	361	13	F/3	/	/	/	/	/	1
NCT	28	361	14	F/3	/	/	/	/	/	1
NCT	28	361	15	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	16	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	17	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	18	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	19	F/3	/	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	20	F/3	/	/	/	/	/	S1

Il costruendo **CONDOMINIO** oggetto di valutazione è quindi suddiviso in 13 subalterni, tutti identificati dalla categoria "F/3" (ovvero unità in corso di costruzione, ancora prive di rendita catastale).

Di seguito sono indicate sia le **parti comuni** che tutte le particelle su cui gli immobili in esame hanno il **diritto di passaggio** (*) sia pedonale che carraio e per le quali si rimanda alle rispettive visure storiche (Allegati 18-24):

sezione	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superf. escl. aree scoperte	piano
NCT	28	361	2	F/1	/	/	24 mq	/	S1
NCT	28	361	8	BCNC	/	/	/	/	T
NCT	28	361	21	BCNC	/	/	/	/	S1
NCT	28	361	22	BCNC	/	/	/	/	S1-T-1
CT	28	360 (*)	/	EU	/	/	150 mq	/	/
CT	28	36 (*)	/	/	semin arbor	/	120 mq	/	/

Cat. F/1 = Area Urbana

BCNC = Bene comune non censibile

EU = Ente urbano (aree di enti urbani e promiscui)

La proprietà di cui **NCT Fg.28 Part.361 sub.5** deriva dalla Variazione del 01/07/2020 Pratica BS0072454 in atti dal 02/07/2020 "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA" n°22335.1/2020 (**Allegato 5**).

La proprietà di cui **NCT Fg.28 Part.361 sub.9** deriva dal FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/09/2021 Pratica BS0182912 in atti dal 07/09/2021 "FRAZIONAMENTO E FUSIONE" n°182912.1/2021 (**Allegato 6**), così come tutti i restanti subalterni, dal **sub.10** al **sub. 20** compresi (**Allegati 8-17**).

L'immobile oggetto di valutazione è rappresentato dall'Elaborato Planimetrico n°BS0182912 del 06/09/2021 (**Allegato 3**) e dal relativo Elenco dei Subalterni (**Allegato 4**), dai quali emerge un quadro compatibile con lo stato di fatto rilevato in cantiere, ad esclusione di alcune imprecisioni (verosimilmente dei refusi grafici) e dalla mancanza di un subalterno specifico per le autorimesse già comprese nel sub.5.

Tutti i subalterni sono ad oggi definiti indistintamente in categoria F/3, ma per quanto riscontrato in loco, già si riconoscono gli abbinamenti tra i futuri appartamenti (cat. A/2) e quelle che saranno le future autorimesse pertinenziali (cat. C/6), come di seguito riportato:

LOTTO UNICO	ABBINAMENTI PREVISTI	DIFFORMITA' RISCOstrate nell'ELABORATO PLANIMETRICO	TIPO di PRATICA
UNITA' 1	APPART. n°1 (sub.9) + AUTORIMESSA n°7 (sub.15)	Il sub. 9 al piano interrato risulta più piccolo (cede 8,00 mq. circa al sub.16)	eventuale DOCFA
UNITA' 2	APPART. n°2 (sub.10) + AUTORIMESSA n°6 (sub.17)	conforme	/
UNITA' 3	APPART. n°3 (sub.11) + AUTORIMESSA n°2 (sub.19)	conforme	/
UNITA' 4	APPART. n°4 (sub.12) + AUTORIMESSA n°3 (sub.18)	conforme	/
UNITA' 5	APPART. n°5 (sub.13) + AUTORIMESSA n°8 (sub.16)	Il sub. 16 al piano interrato risulta più grande (acquisisce 8,00 mq. circa dal sub.9)	eventuale DOCFA
UNITA' 6	APPART. n°6 (sub.14) + AUTORIMESSA n°1 (sub.20)	conforme	/
UNITA' 7	APPART. n°7 (sub.5) + AUTORIMESSA n°4-5 (sub.5)	mancano i due sub. specifici per ogni autorimessa come da progetto approvato (Allegato 26.c) oppure un sub. specifico per l'autorimessa prevista in fondo al corsello, qualora venisse confermato l'Elaborato Planimetrico (Allegato 3)	eventuale DOCFA

Documentazione visionata

- ☐ Direttamente presso Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- ☒ Da sito web (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/>)

Elenco Documentazione visionata

- ☒ Estratto mappa N.C.T. (**Allegato 1**)
- ☒ Elenco immobili (**Allegato 2**)
- ☒ Visura storica Catasto Fabbricati (**Allegati da 5 > 17 e 18 > 24**)
- ☒ Elaborato planimetrico di subalternazione (**Allegato 3**)
- ☐ Elaborato planimetrico - Tipo mappale
- ☒ Elenco dei subalterni assegnati (**Allegato 4**)
- ☐ Planimetria (tutti sub. sono F/3 = unità in corso di costruzione)
- ☐ Tipo frazionamento

Data verifica catastale: 11/03/2025

Essendo l'immobile ancora da ultimare, si ritiene che le minime difformità riscontrate non siano influenti ai fini della valutazione e che le stesse verranno di certo perfezionate durante la fase di accatastamento definitivo delle UNITA' oggetto di valutazione. Non è al momento necessario che vengano redatte le 3 pratiche DOCFA citate nella precedente tabella poiché, quando il cantiere sarà ultimato, ognuno dei 14

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

subalterni (ovvero 13 esistenti più 1, perché il sub.5 dovrà essere frazionato per distinguere l'appartamento dall'autorimessa pertinenziale) dovrà essere accatastato e dotato di planimetria mediante altrettante **Pratiche DOCFA** per "Dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" con versamento di **€ 70,00** cad. oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigerle (variabile da € 200,00 a € 800,00 o più, a seconda della complessità di ogni pratica). Concludendo anche l'**Elaborato Planimetrico** dovrà essere rifatto.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la **REGOLARITÀ catastale dei subalterni 10-11-12-13-14-15-17-18-19-20**

rispetto allo stato attuale del cantiere

☒ la **NON REGOLARITÀ catastale dei subalterni 5-9-16**

rispetto allo stato attuale del cantiere (si tratta di minime difformità che potranno essere perfezionate una volta ultimato l'immobile, durante la fase di accatastamento definitivo)

Note: In entrambi i casi, una volta ultimato l'immobile, ognuno dei 14 subalterni (ovvero i 13 già esistenti più 1 poiché il sub.5 dovrà essere frazionato per distinguere l'appartamento dall'autorimessa pertinenziale), dovrà essere accatastato e dotato di specifica **planimetria** mediante altrettante **Pratiche DOCFA** per "**Dichiarazione nuova costruzione e/o Variazione**" con versamento di **€ 70,00** cad. oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigerle (variabile da € 200,00 a € 800,00 o più, a seconda della complessità di ogni pratica). Sarà infine da aggiornare anche l'**Elaborato Planimetrico** di subalternazione (**Allegato 3**) con un'ulteriore **Pratica DOCFA**, allo stesso costo delle precedenti.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

☒ Inquadramento della titolarità: Atto di Compravendita, Costituzione Servitù e Cessione di Diritti Edificatori a favore della Società Esecutata (**Allegato 25**)

- ☐ Notaio: Dott. Giammatteo RIZZONELLI
- ☐ Data atto: 05/08/2021 Rep. n° 39.983 Racc. n° 27.194
- ☐ Estremi Registraz.: Brescia 12/08/2021 n° 46.317 serie IT
- ☐ Estremi Trascrizione: Brescia 12/08/2021
n° 41.505 RG / 27.676 RP Compravendita
n° 41.506 RG / 27.677 RP Costituzione Servitù
n° 41.507 RG / 27.678 RP Cessione Diritti Edificatori

☐ Note: si riportano di seguito gli articoli più significativi dell'atto

Art. 2) **ACCESSO** < L'accesso alle unità immobiliari in oggetto avviene da via dei Colli Storici, attraverso la servitù costituita nel SECONDO LUOGO del presente atto >.

IN SECONDO LUOGO - COSTITUZIONE DI SERVITÙ:

ART. 8) **CONSENSO E OGGETTO** < Parte venditrice costituisce **servitù perpetua** di transito pedonale e carraio, con qualunque mezzo, e per il passaggio dei servizi tecnologici, A CARICO DEL FONDO SERVENTE di cui **NCT fg.28 part.360 A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE** di cui **NCT fg.28 part.361 sub.4 (ora sub. da 9 a 20) e sub.5** >.

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

ART. 9) **ESTENSIONE ED ESERCIZIO DELLE SERVITÙ** < Ai sensi dell'art. 1069, comma 2, cod. civ. le spese per l'attuazione, la conservazione e la manutenzione della servitù, di ordinaria e straordinaria amministrazione, sono a carico degli utilizzatori sulla base dei millesimi di proprietà di ciascuno di essi >.

IN TERZO LUOGO - CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI:

ART. 12) **CONSENSO** < La Società Esecutata acquista la piena titolarità dei diritti edificatori per una volumetria di metri cubi 1.622,48 (milleseicentoventidue virgola quarantotto) >.

☐ **Titolo di provenienza:** **Atto di Donazione**

- ☐ Notaio: Dott. Mario MASTRELLI
 ☐ Data atto: 17/12/1982 Rep. n° 41.1963 Racc. n° 11.349
 ☐ Estremi Registraz.: Lonato 30/12/1982 al n°2971
 ☐ Estremi Trascrizione: Brescia 07/01/1983 n°552 / 426

- ☐ Quota di proprietà: ☐ Intera ☐ Parte
 ☐ Usufrutto ☐ No ☐ Sì
 ☐ Nuda proprietà ☐ No ☐ Sì

Condizioni limitanti:

- ☐ Servitù: ☐ Non sono presenti servitù ☐ Sono presenti servitù
 ☐ da titolo: **Atto Costituzione Servitù** su NCT fg.28 Part.360
 Not. G. RIZZONELLI (Allegati 22 e 25)
 ☐ apparenti: diritto di passaggio sui seguenti immobili
 NCT fg.28 Part.361 sub.2 (Allegato 18)
 NCT fg.28 Part.361 sub.8 (Allegato 19)
 NCT fg.28 Part.361 sub.21 (Allegato 20)
 NCT fg.28 Part.361 sub.22 (Allegato 21)
 NCT fg.28 oltre al NCT fg.28 Part.36 (Allegato 24)
 ☐ Vincoli ☐ No ☐ Sì
 ☐ Oneri ☐ No ☐ Sì > Oneri per la regolarizzazione edilizia/catastale +
 Credito a favore del Comune di Desenzano d/G (BS)

☐ **CREDITO A FAVORE DEL COMUNE DI DESENZANO del GARDA (BS), Ufficio Tributi** per il mancato pagamento dell'IMU dovuta per il terreno edificabile su cui insiste il costruendo Condominio oggetto di pignoramento (dal 05/08/2021, data di acquisto a tutto il 2025). È ancora in corso da parte dell'U.T. la quantificazione esatta del credito vantato, in previsione di INTERVENTO del COMUNE all'Esecuzione Immobiliare. Da quanto riferito dal Responsabile dell'U.T. il credito sarà comprensivo dell'omissione di Denuncia di Dichiarazione Immobiliare, dell'IMU dovuta, della sanzione al 100% per gli anni pregressi più gli interessi moratori (interessi legali + 2%).

Il calcolo del valore del terreno edificabile, necessario per il calcolo dell'IMU, è il seguente:

Il **Valore** dell'**AREA EDIFICABILE (Va)** considera la volumetria realizzabile V_{MAX} [ovvero Superficie del lotto S_{Lotto} per l'Indice Fondiario I_f previsto dal PGT (Allegato 28.d)], per il valore di mercato al metro cubo V_{medio} (fornito dal Comune per le aree residenziali a Rivoltella: €/mc. 298 aggiornato al 2022):

$$V_{MAX} = S_{Lotto} * I_f = 1.146,30 \text{ mq.} * 1 \text{ mc./mq.} = 1.146,30 \text{ mc.}$$

$$Va = V_{MAX} * V_{medio} = 1.146,30 \text{ mc.} * 298,00 \text{ €/mc.} = \underline{\underline{€ 341.597,40}}$$

Di seguito si riporta il calcolo dell'IMU dovuta per il terreno edificabile (Allegato 31):

LOTTO UNICO: CREDITO a FAVORE del COMUNE di DESENZANO del GARDA (BS)				
anno	IMU	Sanzione 100%	Interessi moratori	importo dovuto
2021 (5 mesi)	€. 1.508,72	€. 1.508,72	da quantificare	€. 3.017,44
2022	€. 3.620,93	€. 3.620,93	da quantificare	€. 7.241,86
2023	€. 3.620,93	€. 3.620,93	da quantificare	€. 7.241,86
2024	€. 3.620,93	€. 3.620,93	da quantificare	€. 7.241,86
2025	€. 3.620,93	/	/	€. 3.620,93
TOTALE	€. 15.992,44	€. 12.371,51	da quantificare	€. 28.363,95 S. E. & O. esclusi interessi

L'importo di **€. 28.363,95 per IMU dovuta è provvisorio** e in corso di verifica da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Desenzano del Garda, che appena possibile depositerà il proprio intervento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

☐ Pesì

☒ No

☐ Sì

☒ Gravami

☒ desunti dal **Certificato Notarile** del Notaio Vincenzo CALDERINI del 30/01/2025 e dall'**Ispezione Ipotecaria** del 12/03/2025 (Allegato 29)

A	ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, del 04/05/2023 ai nr. 2.974 Registro Particolare e 19.228 Registro Generale, emesso da Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di BOLZANO a seguito di Atto Giudiziario rep. 1.411 del 18/01/2023 a favore di "OMISSIS" con sede in "OMISSIS" contro la Società Esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà Capitale: €. 11.945,70 (euro undicimilanovecentoquarantacinque/70) Somma iscritta: €. 30.000,00 (euro trentamila/00) gravante sugli immobili siti in Desenzano del Garda (BS), NCT fg.28 Part.361 sub.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
B	TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SENTENZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 22/09/2023 ai nr. 28.523 Registro Particolare e 41.129 Registro Generale emesso da Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di MILANO rep. 5.278 del 12/09/2023 richiedente "OMISSIS" a favore di "OMISSIS" (+ altri 172 soggetti) contro la Società Esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, autorizzato fino alla concorrenza di €. 515.335,58 (euro cinquecentoquindicimilatrecentotrentacinque/58) gravante sugli immobili siti in Desenzano del Garda (BS), NCT fg.28 Part.361 sub.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 Annotazione n°544 del 29/01/2025 (SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA)
C	TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SENTENZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del 22/09/2023 ai nr. 28.524 Registro Particolare e 41.130 Registro Generale emesso da Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di MILANO rep. 5.277 del 12/09/2023 richiedente "OMISSIS" a favore di "OMISSIS" (+ altri 97 soggetti) contro la Società Esecutata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, autorizzato fino alla concorrenza di €. 579.636,63 (euro cinquecentosettantanovecentotrentasei/63) gravante sugli immobili siti in Desenzano del Garda (BS), NCT fg.28 Part.361 sub.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 Annotazione n°543 del 29/01/2025 (SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA)

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

Infine, alla data della presente valutazione, risultano **DUE INTERVENTI** alla Procedura Esecutiva:

Intervento 1 del 17/02/2025	Con sentenza del 28/01/2025 , pubblicata in pari data mediante deposito in cancelleria, il Tribunale di Milano ha condannato la Società Esecutata , a pagare al OMISSIS (C.f. OMISSIS) la somma di € 212.541,81 il quale chiede di partecipare in via chirografaria alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili pignorati, fino alla concorrenza di € 212.541,81 oltre all'imposta di registrazione della sentenza in fase di liquidazione, degli ulteriori interessi maturandi dal 18/02/2025 fino all'effettivo pagamento e delle spese e competenze della procedura esecutiva (importo aggiornato il 19/05/2025 in € 217.030,81 più ulteriori € 2.000,00)
Intervento 2 del 24/02/2025	OMISSIS (C.f. e P.IVA OMISSIS) in persona del Legale Rapp. p.t. Sig.ra Lorena Godina, per credito derivante da D.I. n°1.411/2022 del 24/10/2022 del Tribunale di Bolzano contro la Società Esecutata , con il quale chiede di partecipare in via privilegiata per € 18.751,40 (di cui € 11.945,70 per capitale, € 3.976,94 per interessi di mora al 19/02/2025, € 1.845,04 per spese legali, e spese vive relative al procedimento monitorio e all'atto di precetto, € 983,72 per spese di trascrizione dell'ipoteca giudiziale, oltre interessi moratori maturandi sino al dì del pagamento, spese successive occorse e occorrente) alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili pignorati

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

☒ Libero (immobile non ultimato, non abitabile) ☐ Occupato

Il giorno del sopralluogo, avvenuto il 25/03/2025 alla presenza del Custode Giudiziario e del Legale Rappresentante della Società Esecutata, si è appurato che il compendio è da ultimare, in fase di cantiere avanzato, ma sospeso da anni e pertanto non ancora abitabile.

L'assenza di contratti di locazione è stata confermata anche dall'Agenzia Entrate - Direzione Regionale della Lombardia a mezzo PEC del 26/03/2025 (**Allegato 30**).

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

FORMALITA' CONDOMINIALI

Una volta ultimato, l'immobile sarà composto da n°7 UNITA' immobiliari indipendenti (vedi pag. 18) per le quali dovranno essere redatte le relative tabelle millesimali in funzione della configurazione definitiva che avranno sia gli appartamenti che le autorimesse pertinenziali. Per la loro gestione dovrà essere costituito un "CONDOMINIO MINIMO" per il quale, poiché inferiore alle 8 unità immobiliari, non sarà obbligatoria la nomina dell'amministratore.

Come si evince dall'Atto di Compravendita (**Allegato 25, artt. 8 e 9**), la rampa carraia [FONDO SERVENTE di cui NCT fg.28 part.360] è gravata da servitù perpetua di transito pedonale e carraio a favore dell'immobile in esame [A VANTAGGIO DEL FONDO DOMINANTE di cui NCT fg.28 part.361 sub.4 (ora sub. da 9 a 20) e sub.5], pertanto, <ai sensi dell'art. 1069, comma 2, del Codice Civile le spese per l'attuazione, la conservazione e la manutenzione della servitù, di ordinaria e straordinaria amministrazione, sono a carico degli utilizzatori sulla base dei millesimi di proprietà di ciascuno di essi>.

Ad oggi non si segnalano spese note, a carico dell'immobile oggetto di valutazione.

CONTRATTI di LOCAZIONE = NESSUNO

Il compendio è da ultimare, in fase di cantiere sospeso da anni e pertanto non ancora abitabile.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate Dir. Reg. Lombardia, alla data del 26/03/2025, non risultano contratti di locazione a carico degli immobili oggetto di pignoramento (**Allegato 30**).

SANATORIA delle OPERE ABUSIVE

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'archivio del **Comune di Desenzano del Garda** (dal quale è emerso che l'immobile ricade in Zone soggette a vincolo di Tutela Paesaggistica D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.> vincolo ambientale delle bellezze d'insieme) e dal colloquio avvenuto il 17/04/2025 con il Responsabile dell'**Ufficio Tecnico** per la possibile sanatoria delle opere abusive riscontrate emerge che, sull'immobile in esame, gravano le seguenti formalità che saranno a carico dell'acquirente:

☐ **DEMOLIZIONE delle OPERE ABUSIVE NON SANABILI**, definite **difformità "A"** (aumento volumetria), **"B"** (tettoia al piano copertura) e **"C"** (serre bioclimatiche e portici dotati di impianti) **NON SANABILI, per incremento della volumetria abitabile oltre quella massima consentita di 1.622,48 mc. con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato (Allegato 26.c/d/e).** Pertanto, si è redatto il **Computo Metrico Estimativo di DEMOLIZIONE e SMALTIMENTO delle OPERE ABUSIVE NON SANABILI (Allegato 33.b)** per un importo indicativo di €. 15.741,00;

☐ Costo della **PRATICA EDILIZIA PER LA SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE**, indicate nel capitolo 3.1 dalle **difformità "D"** (modifica alcune aperture esterne) ed **"E"** (modifica puntuale di opere minori interne) **SANABILI**, mediante **"Accertamento di Compatibilità Paesaggistica"** ovvero richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica in SANATORIA** (art. 167 del D.Lgs. 42/04) con pagamento di **sanzione ambientale** di €. 1.000,00 più €. 80,00 di **diritti di segreteria**, e successiva richiesta di **P.d.C. in SANATORIA** (art.36 D.P.R. 380/01) subordinato al versamento di un'**oblazione** di €. 1.032,00 più €. 80,00 di **diritti di segreteria**, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere entrambe le pratiche;

☐ Costo dell'**AGGIORNAMENTO CATASTALE** da effettuare una volta **ultimato il cantiere**, che assegni una planimetria ad ogni subalterno di cui **NCT Fg.28 Part.361 sub.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20**, mediante la redazione di 14 ovvero 13+1 (il sub.5 va diviso in almeno 2 subalterni) **PRATICHE DOCFA** per **"Dichiarazione nuova costruzione e/o Variazione"** subordinate ognuna al versamento di €. 70,00 oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigerle. Infine, anche l'**Elaborato Planimetrico di subalternazione** dovrà essere aggiornato con ulteriore specifica **PRATICA DOCFA**.

Tutte le voci sopra riportate sono già state analizzate e dettagliate nei precedenti capitoli.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Concludendo, dall'analisi della documentazione reperita, in particolare dall'**Ispesione Ipotecaria** del 12/03/2025 (**Allegato 29**), dal colloquio avvenuto il 17/04/2025 con il Responsabile dell'**Ufficio Tributi del Comune di Desenzano del Garda (Allegato 31)**, emerge che sull'immobile oggetto della presente relazione estimativa, gravano le seguenti formalità che saranno cancellate e che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

☐ n° 1 **Ipoteca giudiziale** 04/05/20233 derivante da **decreto ingiuntivo** per €. 11.945,70;

☐ n° 1 **Atto esecutivo o cautelare - Sent. di sequestro conserv.** del 22/09/2023 per €. 515.335,58;

☐ n° 1 **Atto esecutivo o cautelare - Sent. di sequestro conserv.** del 22/09/2023 per €. 579.636,63;

☐ **Intervento n°1** del 17/02/2025 per €. 212.541,81 (aggiornato il 19/05/2025 in €.217.030,81 più ulteriori €.2.000,00;

☐ **Intervento n°2** del 24/02/2025 per €. 18.751,40 (vedi decreto ingiuntivo);

☐ **CREDITO A FAVORE DEL COMUNE DI DESENZANO del GARDA**, per il mancato pagamento dell'**IMU di €. 28.363,95** (euro ventottomilatrecentosessantatre/95). L'importo è **provvisorio** e in corso di verifica da parte dell'**Ufficio Tributi**, al quale seguirà deposito di intervento alla Procedura Esecutiva.

6. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dal C.T.U., indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- ☐ Con ordinanza del **26/02/2025** il sottoscritto Claudia MISTRETTA, architetto libero professionista in Mazzano (BS), veniva nominato CTU per l'Esecuzione Immobiliare n°34/2025 (+n°35/2025).
- ☐ In data **06/03/2025**, dopo aver accettato l'incarico mediante invio telematico del giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui all'art. 173 bis come modificato per effetto del D.L. n°83/2015.
- ☐ In data **11/03/2025** e **12/03/2025** con accesso telematico a "SISTER" otteneva la documentazione catastale (**Allegati 1-24**).
- ☐ In data **12/03/2025** mediante mail allo Studio del Notaio Rizzonelli richiedeva copia dell'atto di compravendita dell'immobile pignorato (**Allegato 25**). Lo stesso giorno con accesso telematico a "SISTER" otteneva l'Ispezione Ipotecaria (**Allegato 29**).
- ☐ In data **13/03/2025** a mezzo di PEC all'Ufficio Tributi del Comune di Desenzano del Garda richiedeva copia degli insoluti, ottenendo istruzioni per il calcolo dell'IMU dovuta (**Allegato 31**).
- ☐ In data **14/03/2025** mediante PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro richiedeva la verifica di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ottenendone risposta via PEC in data **26/03/2025** (**Allegato 30**).
- ☐ In data **17/03/2025** mediante sportello telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda richiedeva formale Accesso agli Atti per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile, ottenendone copia in data **24/03/2025** (**Allegato 26**). Lo stesso giorno richiedeva il C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica, ottenendone copia in data **20/03/2025** (**Allegato 27**).
- ☐ In data **18/03/2025** mediante accesso telematico all'archivio PGT Regione Lombardia otteneva il file del P.G.T. e delle relative N.T.A. (**Allegato 28**).
- ☐ In data **25/03/2025** svolgeva insieme al custode giudiziario e al Legale Rappresentante della Società Esecutata il sopralluogo interno degli immobili in esame effettuando un rilievo di massima per il calcolo delle superfici e delle difformità (**Allegato 32**) rispetto all'ultimo progetto approvato (**Allegato 26**) e un dettagliato rilievo fotografico (**Documentazione fotografica**).
- ☐ In data **17/04/2025** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda per la verifica della sanabilità delle difformità riscontrate in loco (**Allegato 32**) rispetto all'ultimo progetto approvato.
- ☐ In data **23/04/2025** con accesso telematico a "ProBrixia Listino Borsa Immobiliare di Brescia" otteneva le visure dei valori immobiliari delle Abitazioni e delle Aree Residenziali (**Allegato 34**). Lo stesso giorno verificava anche le **Quotazioni Immobiliari OMI** (agg.2024/2) di Desenzano del Garda zona "C1" semicentrale Rivoltella residenziale (**Allegato 35**).
- ☐ Nel periodo compreso tra il **05/05/2025** e il **23/05/2025** eseguiva i due Computi Metrici Estimativi, di cui il primo finalizzato alla demolizione e smaltimento delle opere abusive non sanabili per ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato (**Allegato 33.a**) ed il secondo per quantificare le opere necessarie all'ultimazione dell'immobile (**Allegato 33.b**).
- ☐ Nel periodo compreso tra il **14/05/2025** e il **20/05/2025** eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili utili per la corretta definizione del valore di mercato dell'immobile in esame. Contemporaneamente provvedeva a redigere la presente relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

7. ANALISI ESTIMATIVA**CRITERI DI STIMA**

Il valore di mercato degli immobili da stimare viene determinato con il *metodo di stima comparativo o sintetico*, in base alle superfici relative, con riferimento ai cespiti simili posti in vendita nelle vicinanze di quelli in esame, trasferiti nello stesso periodo di riferimento, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In merito alle caratteristiche intrinseche si fa riferimento alla descrizione dei beni analizzati in precedenza, mentre per quelle estrinseche si è tenuto conto della loro ubicazione.

RIEPILOGO delle SUPERFICI COMMERCIALI ASSUNTE per la VALUTAZIONE (vedi tabella a pag. 18)

LOTTO UNICO > TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE	1.100,00 mq.
--	---------------------

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione. La presente valutazione è redatta ad uso del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, e per finalità direttamente correlate all'Esecuzione Immobiliare n°34e35/2025.

Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati messi a disposizione del CTU dagli uffici pubblici e privati del settore, a garanzia di affidabilità e veridicità. Ne consegue che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti. In particolare, lo scrivente non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata messa a disposizione dalla P.A. a seguito della richiesta di accesso agli atti.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettabili.

☒ Si ☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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:

- ☒ Metodo del confronto ☒ Metodo sintetico o comparativo
- ☐ MCA con nr. ____ comparabili
 - ☐ Sistema di Stima
 - ☐ Sistema di ripartizione
 - ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - ☐ Finanziario
 - ☐ Capitalizzazione Diretta
 - ☐ Capitalizzazione finanziaria
 - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
 - ☐ Dei costi

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA



Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Rivoltella, San Pietro, San Martino della Battaglia, Vaccarolo. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Rivoltella** con oltre 581 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Desenzano del Garda è compreso tra **1.930 €/m²** e **4.705 €/m²** per la compravendita e tra **6,4 €/m²** mese e **16,9 €/m²** mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (**3.990 €/m²**) è di circa il 67% superiore alla quotazione media regionale, pari a **2.385 €/m²** ed è anche di circa il 76% superiore alla quotazione media provinciale (**2.255 €/m²**). Le quotazioni a Desenzano del Garda sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra **2.860 €/m²** e **4.900 €/m²**. Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Desenzano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-0,78%). [Fonte: www.mercato-immobiliare.info]

Sopra: **MAPPA GEOPOL di Desenzano del Garda (BS)** Località Rivoltella, via dei Colli Storici n°51
Zona OMI "C1 - fascia semicentrale" Semestre 2024/02

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è stato valutato in base alla **"Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI"** dell'Agenzia del Territorio (1), al **"Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia"** della Borsa Immobiliare di Brescia (2), ed infine in base ad indagini condotte sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

□ QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (1) Desenzano d/G Rivoltella - agg. 2° semestre 2024 (Allegato 34)

"ABITAZIONI CIVILI"	stato cons. OTTIMO	€/mq. min. 3.100,00	>	€/mq. max. 3.700,00
"ABITAZIONI CIVILI"	stato cons. NORMALE	€/mq. min. 2.500,00	>	€/mq. max. 3.100,00
"VILLE e VILLINI"	stato cons. NORMALE	€/mq. min. 2.800,00	>	€/mq. max. 3.300,00
"BOX" pertinenziali	stato cons. NORMALE	€/mq. min. 1.050,00	>	€/mq. max. 1.500,00

□ QUOTAZIONI BORSA IMMOBILIARE (2) Desenzano d/G Rivoltella - visura del 23/04/2025 (Allegato 35)

"ABITAZIONI"	nuovo* (0/5 anni)	€/mq. min. 3.815,00	>	€/mq. max. 4.100,00
"ABITAZIONI"	recente** (10/20 anni)	€/mq. min. 2.955,00	>	€/mq. max. 3.530,00
*) nuovo: immobili da 0 (max 2024) a 5 (min 2019) anni, <u>in costruzione</u> , appena ultimati o completamente ristrutturati.				
**) recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2014) a 20 (min. 2004) anni.				
"AREE RESIDENZIALI"	Aree edificabili	€/mc. min. 340,00	>	€/mc. max. 450,00

CALCOLO del VALORE di stima dell'unità immobiliare:

Il metodo consente di esprimere il VALORE di MERCATO in base ai prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari di beni confrontabili con i beni oggetto della valutazione. Esaminate le proprietà si sono ricercati i parametri di natura economica e le indicazioni di mercato riconducibili alla situazione immobiliare da periziare. Per confermare le valutazioni effettuate e per definire in termini economici la proprietà in esame si sono assunti i parametri, le modalità e le consuetudini di vendita del luogo.

Si è tenuto conto di tutti i fattori che identificano il compendio quali la tipologia edilizia dell'immobile, la sua ubicazione, lo stato di manutenzione di quanto già realizzato e dei costi necessari per l'ultimazione

del cantiere ai fini abitativi, la presenza delle autorimesse esclusive al piano interrato, le pertinenze esclusive, la destinazione urbanistica della zona, la saturazione della disponibilità edificatoria ed infine la rispondenza parziale per le difformità rilevate rispetto alla consistenza sia concessoria che catastale.

Si è pertanto **valutato l'IMMOBILE al "NUOVO"** (definizione dal Listino della Borsa Immobiliare di Brescia: immobili da 0 a 5 anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati) assegnando un valore medio di €/mq. min. 3.960,00. Dal valore di mercato così ottenuto vanno sottratti i costi per le opere necessarie al completamento dell'immobile con finiture "medio/alte" e per il ripristino dei danni arrecati a causa della sospensione dei lavori e delle criticità rilevate, quantificati indicativamente mediante **Computo Metrico Estimativo** in €. 903.746,00 (escluse le spese di tutti i livelli e le tipologie di progettazione, l'imposta e le tasse d'uso, **Allegato 33.a**), i costi per la demolizione delle opere abusive non sanabili quantificati indicativamente mediante **Computo Metrico Estimativo** (**Allegato 33.b**) in €. 15.741,00, gli oneri/oblazioni per la sanatoria delle opere abusive sanabili di €. 2.192,00 ed infine i costi per l'accatastamento a fine lavori di €. 1.050,00 come descritto nei capitoli 3.1 e 3.2:

Superficie commerciale RESIDENZIALE assunta per il LOTTO UNICO composto da n°7 UNITA' (Appartamenti + Autorimesse + pertinenze)	1.100,00 mq.	
Valore medio di libero mercato al "NUOVO" (media tra il min. e max. della Borsa Immobiliare)	3.960,00 €/mq.	
Valore di libero mercato "NUOVO" complessivo	1.100,00 mq. x 3.960 €/mq.	
VALORE DI LIBERO MERCATO calcolato come "IMMOBILE al NUOVO"		€. 4.356.000,00
Deduzione dei costi indicativi per ULTIMAZIONE IMMOBILE e per il ripristino dei danni e delle criticità rilevate = C.M.E. ULTIMAZIONE (Allegato 33.a)		- €. 903.746,00
Deduzione dei costi indicativi per la DEMOLIZIONE delle OPERE ABUSIVE NON SANABILI "A.1+A.2+B+C" e il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto approvato = C.M.E. DEMOLIZIONE ABUSI (Allegato 33.b)		- €. 15.741,00
OPERE ABUSIVE SANABILI "D+E" Deduzione dei costi indicativi per la SANATORIA : P.d.C. in SANATORIA (art. 36 del D.P.R. 380/01) €. 1.032,00 + €. 80,00 AUT. PAESAGG. in SANAT. (art. 167 del D.Lgs. 42/04) €. 1.000,00 + €. 80,00 [oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere le pratiche]		- €. 2.192,00
AGGIORNAMENTO CATASTALE A FINE LAVORI : n°1 Pratica DOCFA (agg. Elaborato Planimetrico di subalternazione) €. 70,00 n° 14 Pratiche DOCFA (accatastamento di 14 planimetrie) 14*€. 70,00 [oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere le pratiche]		- €. 1.050,00
VALORE TOTALE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO allo "STATO ATTUALE"		€. 3.433.271,00

LOTTO UNICO > VALORE DI LIBERO MERCATO "POST-SANATORIA" ASSUNTO: €. 3.433.000,00

In considerazione delle peculiarità dell'immobile, se pur da ultimare, molto appetibili dal mercato immobiliare, della relativamente scarsa offerta in relazione alla domanda, considerando tuttavia la necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO UNICO** identificato al Catasto Fabbricati N.C.T. fg.28 Part.361 sub.5-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 (**Allegati da 5 a 17**):

il più probabile **VALORE di REALIZZO "POST-SANATORIA"** del **LOTTO UNICO**
(quota di possesso intera) in condizioni di
VENDITA FORZATA da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 3.100.000,00 diconsi **euro tremilionicentomila/00**

Concludendo il CTU precisa, *per quanto occorrer possa*, che sia gli oneri per l'espletamento dell'attività di regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale per la rispondenza parziale per le difformità rilevate, nonché i costi necessari per l'ultimazione del cantiere ai fini abitativi e per l'eliminazione dei vizi-difetti che eventualmente dovessero emergere nel corso dei lavori, sono da considerarsi a totale carico e rischio dell'assegnatario, in quanto se ne è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile in esame.

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Claudia MISTRETTA**, iscritto all'**Ordine degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia (iscr. n°1710)**, In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☐ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- ☐ Di non aver agito in conflitto di interesse
- ☐ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità
- ☐ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame
- ☐ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- ☐ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali
- ☐ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà, sia esternamente che internamente
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Si ritiene in tal modo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione 24/05/2025

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

10. ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Allegato 1	Estratto mappa - N.C.T. DESENZANO del GARDA (BS) fg.28 part.361 (scala 1:1000)
Allegato 2	Visura storica sintetica per soggetto agg. 11/03/2025 - C.F. 11123180967
Allegato 3	Elaborato Planimetrico prot. BS0182912 del 06/09/2021 (ultimo in archivio) N.C.T. fg.28 part.361 - Dimostrazione grafica dei subalterni
Allegato 4	Accertamento della proprietà Immobiliare urbana prot. BS0182912 del 06/09/2021 N.C.T. fg.28 part.361 - Elenco dei subalterni assegnati
Allegato 5	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.5 - cat. F/3
Allegato 6	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.9 - cat. F/3
Allegato 7	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.10 - cat. F/3
Allegato 8	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.11 - cat. F/3
Allegato 9	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.12 - cat. F/3
Allegato 10	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.13 - cat. F/3
Allegato 11	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.14 - cat. F/3
Allegato 12	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.15 - cat. F/3
Allegato 13	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.16 - cat. F/3
Allegato 14	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.17 - cat. F/3
Allegato 15	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.18 - cat. F/3
Allegato 16	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.19 - cat. F/3
Allegato 17	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.20 - cat. F/3
Allegato 18	Visura storica per immobile agg. 12/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.2 - cat. F/1 (area urbana)
Allegato 19	Visura storica per immobile agg. 12/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.8 - B.C.N.C. dal 26/03/21
Allegato 20	Visura storica per immobile agg. 12/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.21 - B.C.N.C. dal 07/09/21
Allegato 21	Visura storica per immobile agg. 12/03/2025 - N.C.T. fg.28 part.361 sub.22 - B.C.N.C. dal 07/09/21
Allegato 22	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - C.T. fg.28 part.360 - ENTE URBANO dal 28/01/15
Allegato 23	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - C.T. fg.28 part.373 - ENTE URBANO dal 25/06/20
Allegato 24	Visura storica per immobile agg. 11/03/2025 - C.T. fg.28 part.36 - semin/arbor (accesso su strada)
Allegato 25	ATTO di COMPRAVENDITA + COSTITUZIONE di SERVITÙ + CESSIONE di DIRITTI EDIFICATORI del 05/08/2021 n°39.983/27.194 rep. Notaio Dott. Giammatteo RIZZONELLI, trascritto a Brescia il 12/08/2021 ai n°41.505 RG / 27.676 RP + n°41.506 RG / 27.677 RP + n°41.507 RG / 27.678 RP
Allegato 26	P.d.C. n°26146 del 27/09/2022 Prot. n°14096 (2022/269/PDC + Aut.Paesagg. 2022/268/AP) di Variante al P.d.C. n°24853 del 27/09/2021 per costruzione di edificio residenziale: 26.a - Rilascio P.d.C.; 26.b - Relazione Tecnica; 26.c - Tav.1 Progetto piante piani terra e interrato - calcoli stereometrici (sc. 1:100 - 1:200); 26.d - Tav.2 Progetto piante piani primo, secondo e copertura - calcoli stereometrici (sc. 1:100); 26.e - Tav.3 Progetto prospetti e sezioni (sc. 1:100); 26.f - Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, Decreto n°9289 del 27/09/2022; 26.g - Relazione Paesaggistica; 26.h - Relazione fotografica

C.T.U. Arch. Claudia MISTRETTA

Allegato 27	Comune di DESENZANO del GARDA - CDU Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/03/2025
Allegato 28	Comune di DESENZANO del GARDA - P.G.T. 2017 Vigente (BURL del 26/06/2017) 28.a - P.G.T. P.d.R. Tav.PR1.Nord - Classificazione ambiti del tessuto urbano consolidato - scala 1:5.000 28.b - P.G.T. D.d.P. Tav.DP05.1 Nord - Individuazione vincoli e tutele "ape legis" - scala 1:5.000 28.c - P.G.T. D.d.P. Tav.DP9. Nord - Classi di sensibilità paesistica - scala 1:5.000 28.d - N.T.A. art. 33 "Ambiti resid. consolidati a bassa densità e art. 25 "Ra - Resid. extra agricola"
Allegato 29	Ispezione Ipotecaria per soggetto (Debitore C.F. OMISSIS) del 12/03/2025
Allegato 30	Agenzia delle Entrate Dir. Reg. Lombardia - Dichiaraz. assenza contratti di locazione al 26/03/2025
Allegato 31	Calcolo dell'IMU dovuta per il "terreno edificabile" dalla data di acquisto 05/08/2021 a tutto il 2025. Riepilogo dei crediti aggiornato al 24/03/2025 oltre sanzioni e interessi moratori, in corso di quantificazione da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di DESENZANO del GARDA
Allegato 32	RILIEVO DIFFORMITA' RISCONTRATE tra l'ultimo progetto approvato con P.d.C. di Variante n°14096 del 27/09/2022 (Allegato 26) e lo stato di fatto al 25/03/2025: 32.a - Planimetria Generale (sc. 1:250), calcolo superfici esterne + schema viste fotografiche 32.b - Pianta piano interrato (sc. 1:200), calcolo S.E.L. + schema viste fotografiche 32.c - Pianta piano terra (sc. 1:200), calcolo S.E.L. + schema viste fotografiche 32.d - Pianta piano primo (sc. 1:200), calcolo S.E.L. + schema viste fotografiche 32.e - Pianta piano secondo (sc. 1:200), calcolo S.E.L. + schema viste fotografiche 32.f - Pianta piano copertura (sc. 1:200), calcolo S.E.L. + schema viste fotografiche 32.g - Prospetti Nord + Est (sc. 1:200) 30.h - Prospetti Sud + Ovest (sc. 1:200) 30.i - Sezione A/A (sc. 1:200) 30.l - Sezione B/B (sc. 1:200)
Allegato 33	Computo Metrico Estimativo: 33.a - Opere necessarie per l' ULTIMAZIONE dell' IMMOBILE 33.b - Opere necessarie per la DEMOLIZIONE e lo smaltimento degli ABUSI NON SANABILI definiti DIFFORMITÀ "A+B+C" nell'Allegato 32 di RILIEVO
Allegato 34	Quotazioni Immobiliari OMI (agg.2024/2) Desenzano zona "C1" semicentrale Rivoltella residenziale
Allegato 35	Visura Pro-Brixia Listino Borsa Immobiliare di Brescia (Anno 2024) Desenzano del Garda
Documentazione fotografica , con indicate le difformità riscontrate in loco (23 pagine)	

11. BIBLIOGRAFIA

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.
- Simonotti M. : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti M. : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P. : L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val. Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia - Borsa Immobiliare di Brescia