

Posta Certificata : [aleandro.bottichio@geopec.it](mailto:aleandro.bottichio@geopec.it)  
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : [bottichio@tiscali.it](mailto:bottichio@tiscali.it)

**Geom. ALEANDRO BOTTICHIO**

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)  
Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

Albo dei C.T.U. n° 94 VII° Cat. dal 03/07/91 .

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tribunale di Brescia

Ministero della Giustizia

Esecuzioni Immobiliari – Dott. Stefano Franchioni

**Oggetto : Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare**  
**Esperto del Giudice nella Stima Esecutiva**  
U.I. poste in Via Valarno n° Snc MALEGNO (BS)

Procedimento : Iscritto a ruolo generale 23/2024

Udienza Prossima : 15/10/2024



**Pagine da omettere nel caso di pubblicazione, per ragioni di privacy**

**Creditore Procedente :**

**Debitrice eseguita:**

**Custode Giudiziario:**

**. Conciso di quanto dettagliato ai rispettivi punti della sotto  
estesa relazione, le parti con problematiche vengono marcate  
con sottolineatura .**

**DUE DILIGENCE ( abstract )**

**( Dicasi : Caratteristiche e problematiche bene/i )**

Intesa quale processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro documentale e delle prescrizioni normative con lo stato di fatto e nell'eventualità la quantificazione degli oneri economici necessari all'adeguamento.

**A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°  
comma c.p.c. ( relativamente all'immobile/i pignorato/i )**

**A/1-a) Estratto catastale** Si ☐ Certificazione notarile ☒

**A/1-b) Certificato delle Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio  
precedente** Si ☐ Certificazione notarile ☒

**A/1-c) Certificato Notarile attestante le risultanze delle  
visure catastali e dei registri immobiliari** Si ☐ C.Notar ☒

**A/2) Titoli iure hereditatis**

Provenienza a SRL situazione correlata Si ☐ No ☒

**A/3-a) Estratto di matrimonio**

Provenienza a SRL situazione correlata Si ☐ No ☒

**A/3-b) Stato patrimoniale coniugale**

Provenienza a SRL situazione correlata Si ☐ No ☒

**A/3-c) Visura Camerale Storica**

Situazione correlata Si ☒ No ☐

Prodotta Si ☒ No ☐

**BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i**

**BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro contesto**

Problematiche riscontrate Si ☐ No ☒

**BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i**

Problematiche riscontrate Si ☒ No ☐

Riscontrata Conformità Catastale Si ☐ No ☒

**BA1/c) Identificazioni delle Parti Comuni**

Esistenza di Parti Comuni Si ☒ No ☐

E' presente l'elaborato planimetrico di subalternazione Si ☒

E' condominio Si ☐ No ☒

**BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali**

Condominio Si ☐ No ☒

Parti condominiali ex Art. 1117 del C.C. Si ☒

**BA1/e) Regolamento Condominiale - Tabella Millesimale**

Condominio Si ☐ No ☒

Presente ed allegato Regolamento Condominiale Si ☐ No ☒

Presente ed allegata Tabella Millesimale Si ☐ No ☒

**BA1/f) Confini del/i bene/i**

Problematiche riscontrate Si ☐ No ☒

**BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i**

Riscontrate Problematiche rilevanti Si ☒ No ☐

Talune U.I. NON ultimate e NON asservibili Si ☒

**BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici**

Impianti tecnologici ancora da concludere Si ☒

Presenza di certificazioni No ☒

**BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi**

Assoggettabile Si ☐ No ☒ N.D. ☐ D.Agg. ☐

**BA1/g/3) Analisi Stato Manutenitivo**

Insufficiente Si ☒ No ☐

**BA1/g/4) Analisi Strutturale**

Denuncia Strutturale ex Legge 1086/71 Si ☒ No ☐

Collaudo Statico Si ☐ No ☒

**BA1/g/5) Analisi Ambientale**

**BA1/g/5-a) Analisi Ambientale ( Inquinanti evidenti in sito )**

Presenza Si ☒ No ☒

Vecchia mobilia – attrezzatura e macerie da cantiere

Presenza di Amianto\_No ☒

**BA1/g/5-a/1) Analisi Ambientale (Inquinanti nel contesto)**

Presenza Si ☐ No ☒

**BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -  
Soleggiamento)**

Si ☐ No ☒

**BA1/g/5-c) Analisi Ambientale ( Rumore )**

Zona Acustica II° non propriamente rumorosa Si ☒ No ☐

**BA1/g/5-d) Analisi Ambientale ( Fumi Emissioni in genere )**

Presenza Si ☐ No ☒

**BA1/g/5-e) Analisi Ambientale ( Sismica )**

Vedi prescrizioni Si ☒

**BA1/g/5-f) Analisi Ambientale ( Vincolistica )**

Ambientale 150 ml torrente No ☒

Idrogeologico No ☒

Sensibilità Ambientale Alta Si ☒

**BA1/g/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle infrastrutture )**

Vedi prescrizioni No ☒

**BA1/g/5-h) Analisi Ambientale ( Fattibilità Geologica )**

Vedi prescrizioni Si ☒ 2° classe

**BA1/g/6) Certificazione Energetica**

Conseguita Si ☐ No ☒ N.D. ☐ D.Aggr. ☒

**BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

Necessità No ☒ Si ☐

**BB) Identificazione Pregressa del/i Bene/i**

**Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti  
paragrafi BA in riferimento a :**

**BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i  
fino al primo titolo anteriore al ventennio.**

Problematiche riscontrate Si ☐ No ☒

**BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore**

Problematiche riscontrate Si ☐ No ☒

**BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

Problematiche riscontrate Si ☐ No ☒

**BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti od altri riferimenti.**

Problematiche riscontrate Si ☐ No ☒

**BB2/a) Segnalazione delle Difformità**

Problematiche riscontrate Si ☐ No ☒

**BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

Situazioni da evidenziare Si ☐ No ☒

**BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento**

Si ☒ No ☐

**BB2/d) Variazione catastale eseguita dell'esperto preventivamente incaricato dal G.E.**

Necessità Si ☐ No ☒

**C) Stato di Possesso**

Situazioni di possesso Si ☐ No ☒

**C/1) Stato Libero o di Occupazione**

Unità di fatto occupata Si ☐ No ☒

Accesso Forzoso Si ☐ No ☒

**C/2-a) Titolo di Occupazione**



Attinente Si ☐ No ☒

**C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione ( data certa, antecedente alla trascrizione del pignoramento )**

Titoli opponibili Si ☐ No ☒

**C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**

Attinente Si ☐ No ☒

**C/2-d) Congruità del Canone**

Attinente Si ☐ No ☒

**C/3) Valore locativo del bene**

Attinente Si ☐ No ☒

**C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**

Attinente Si ☐ No ☒

**C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo**

Attinente Si ☐ No ☒

**D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**D/1-a) Di qualsiasi natura**

Si ☐ No ☒

**D/1-b) Esistenza di diritti reali ( usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione ) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.**

Si ☐ No ☒

**D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi**

**natura**

Da Convenzione Urbanistica P.R. Si ☒ No ☐

Riservare accesso al compendio post cessione aree Si ☒

Scritture private per luci e/o vedute Si ☒ No ☐

Trascritte e di Natura Apparente Si ☐ No ☒

Interne e di Esercizio del Cond. Minimo Si ☒ No ☐

**D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso**

Si ☐ Trascritti No ☒

**D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :**

Si ☐ No ☒ Rimando a precedenti e successivi paragrafi

**D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico,**

Si ☐ No ☒

**D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici,**

Si ☐ No ☒

**D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici,**

Si ☒ No ☐

**D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici,**

Si ☐ No ☒

**D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi,**

Si ☐ No ☒

**D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.**

Si ☐ No ☒

**D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi**

Si ☐ No ☒

**D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici**

Si ☐ No ☒

**D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1) vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione**

Si ☐ No ☒ se si indicarne il paragrafo **D/1- \_\_\_\_\_**

**D/2) Amministrazione Condominiale**

Obbligo di Amm. Condominiale Si ☐ No ☒

Obbligo di costituirsi in Condominio Si ☐ No ☒

Presenza dell'Amm.re Si ☐ No ☒

**D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale**

Si ☐ No ☒ Trascritti No ☒

**D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali ( Casa portiere, lastrico solare e simili )**

Si ☐ No ☒ Trascritti No ☒

**D/2-c) Vincoli di destinazione**

Si ☐ No ☒ Trascritti No ☒

**D/2-d) Limitazioni all'utilizzo**

Si ☐ No ☒ Trascritti No ☒

**D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie**

Non è condominio, questione non attinente Si ☒

**D/3-b) Spese Fisse**

Non è condominio, questione non attinente Si ☒

**D/3-c) Spese di gestione ordinaria**

Non è condominio, questione non attinente Si ☒

**D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**

Non è condominio, questione non attinente Si ☒

**D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non è condominio, questione non attinente Si ☒

**D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.**

Si ☐ No ☐ Trascritte No ☒

**E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

**E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile**

**E/a-1) Ante '67**

**E/a-2) D.I.A. 13/99 prot. 3482 del 04/06/1999**

**E/a-3) Pratica Edilizia 721/98 – C.E. 648 del 28/02/00 con Piano di Recupero**

**E/a-4) Conduzione dei Lavori**

**E/a-5) Subentro attuale Srl Esecutata**

**E/a-6) D.I.A. prot. 1572 del 17/03/2006 – n° 07 del 2006**

**E/a-7) Questioni igienico - sanitarie, titoli autorizzativi**

**E/b) Agibilità**

Non presente, ne rilasciata ne Autocertificata Si ☒ No ☐

**E/c) Difformità Edilizie**

Segnalate Difformità Edilizie Si ☒ No ☐

**E/c-1) Sviluppo Piano Volumetrico**

**E/c-2) Facciate NON in pietrame**

**E/c-2) Altezze**

**E/c-3) Rapporti Aeroilluminanti RAI**

**E/c-4) Posti Auto ex Tognoli – Rapporto 1/10**

**E/c-5) Accessibilità Barriere Architettoniche**

**E/c-6) Convenzione Urbanistica Piano di Recupero**

**E/c-7) Titoli Edilizi per gli intervertenti di ultimazione -**

**Sanatoria**

**E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**

Attuata Si ☒ anche con Rimando al link Comunale P.G.T.

**E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche**

Esistenza Si ☐ No ☒

Aree Pubbliche non ancora acquisite dall'A.C. Si ☒ No ☐

**E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria**

Lotto Saturo Si ☒ No ☐

Ulteriore possibilità edificatoria Si ☐ No ☒

**F) Formazione dei Lotti**

Vendita a Blocco Si ☒ No ☐

Vendita a Lotti Si ☐ No ☒

**F/1) Divisibilità Immobile**

Questione attinente Si ☐ No ☒

**F/2) Distinguibilità dei diversi Valori di Mercato**

Questione attinente Si ☐ No ☒

**F/3) Vincoli di Pertinenzialità ( autorimessa )**

Esistenza di autorimessa pertinenziale stante norme urbanistiche,  
però irrispettosa, ex Legge Tognoli.

Si ☒ No ☐

Con atto di vincolo registrato e trascritto No ☒

**G) VALUTAZIONE INTRODUZIONE**

**G) Valore del Bene/i**

**G/1) Motivazioni della Valutazione**

**G/2-a) Presupposti alla Valutazione ( I.V.S. )**

**G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore**

**G/2-a/2) Definizione di Valore di Mercato**

**G/2-a/3) Definizione dei procedimenti ( approcci ) di  
Valutazione**

**G/2-a/4) Approccio al Mercato ( M.C.A. )**

G/2-a/5) Approccio al Reddito ( I.C.A. )

G/2-a/6) Approccio al Costo ( Cost Approach )

G/2-a/7) Definizione dei Criteri di Valutazione

G/3) Procedimento Assunto

G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato

G4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.

G4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.

G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto

G/4-d) Esplicazioni del Metodi Assunti

G/4-d/1) Procedimento ( Cost Approach )

G/4-d/2) Determinazione del Valore dell'Area nel Cost  
Approach - Rapporto Complementare Rc

G/4-d/3) Procedimento per i Saggi di Capitalizzazione

G/4-d/4) Considerazioni Finali

## **H) VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)**

**H/1) Cc = Costo di costruzione edile**

**H/2) Cc = Costo di costruzione edile Complessivo**

**H/3) Componenti accessorie al Costo di Costruzione**

**H/3-a) Stp = Spese tecniche e di progettazione**

**H/3-b) ? = Imprevisti**

**H/3-c) Of = Oneri finanziari tipici dell'attività di  
immobiliarista**

**H/3-c/1) i = Interessi sul capitale anticipato;**

**H/3-c/2) Determinazione del Saggio di Capitalizzazione  
Immobiliare**

**H/3-c/3) R = Reddito dell'imprenditore  
immobiliarista**

**H/4)  $\sum$  costi +  $\sum$  Of ( dicasi anche Valore a Nuovo )**

**H/5) Deprezzamenti**

**H/6) Oc = Oneri Concessori**

**H/7) Valore dell'Area – Rapporto Complementare**

**H/8) Valore di Costo – risultato finale del Cost Approach**

**H/9) Deprezzamenti di Due Diligence**

**H/10) VALORE ONNICOMPRENSIVO - Valore finale preteso  
dal Quesito Estimativo**

## **I) RIDUZIONE ALLA QUOTA DELL'ESECUTATA**

**L) Valore Locativo**



**M) CONCLUSIONI**

**M/1) DICHIARAZIONI**

**M/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista**

**M/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA**

**M/4) Elenco ALLEGATI:**

**M/4-a) ALLEGATI DI VALUTAZIONE**

**M/4-b) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE**

**VERBALE DI DEPOSITO**

## ***PREMESSE PROCEDURALI***

In conseguenza al Contratto di Mutuo Fondiario - rogito del Dott. Franco Treccani, notaio in Brescia, stipulato in data 26/10/2004, Rep. n° 120504/32686, - l'Istituto di Credito procedente, concedeva alla Srl Esecutata, a titolo di mutuo fondiario, la somma di € omissis,00.

A seguito di insolvenza seguiva l'atto di precetto notificato in data 26/10/2023, con il quale veniva intimato alla Srl Esecutata il pagamento delle somme a debito, oltre interessi e spese.

Nulla valso l'atto di precetto, seguiva il provvedimento di pignoramento immobiliare datato 12/01/2024, n° 171, Trascritto a Breno il 31/01/2024 ai nn° 580/494 riguardante le U.I. di cui alla presente; ubicate in Comune di Malegno, Via Valarno n° snc, identificate al Catasto Fabbricati di Brescia, Censuario di Malegno, Foglio 5 mappale 698, subalterni dal 2 al 14, compresi BCNC. Nella fattispecie del Condominio Minimo.

In data 23/02/2024 veniva depositata la conseguenziale Istanza di Vendita delle U.I. in valutazione, dunque l'effettivo avvio del procedimento di espropriazione forzata, già iscritto a ruolo il 23/01/2024.

Con Decreto di Nomina del 08/05/2024, emesso dal designato Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, veniva nominato il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio, con studio

professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b, Esperto Valutatore nella stima dell'immobile di cui alla sopraggiunta Esecuzione Immobiliare, identificata al n° 23 dell'anno 2024.

In data 14/05/2024 seguiva in via telematica la formalità di accettazione dell'incarico e Giuramento del sottoscritto tecnico valutatore nella procedura esecutiva in questione.

L'incarico di cui al Decreto di nomina del 08/05/2024 prevedeva la contestuale assegnazione dei quesiti estimativi come illustrati nel successivo apposito capitolo, altresì posto quale termine ultimo per il deposito degli elaborati peritali a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, fissata al 15/10/2024, quindi al 15/09/2024.

Con il provvedimento di nomina dell'Esperto dei Giudice, è stata altresì stabilita la facoltà alle parti di depositare all'udienza di cui sopra, le note alla relazione del C.T.U., purché si abbia provveduto ad inviare le predette osservazioni al perito, in tal caso lo stesso interviene all'udienza per rendere chiarimenti.

La procedura ha altresì previsto la contestuale nomina del Custode Giudiziario menzionato in epigrafe.

Espletato, unitamente al Custode Giudiziario, l'accesso all'immobile, in data 27/05/2024, il sottoscritto ha potuto svolgere le proprie attività di indagine, sia interna che esterna, con rilievo metrico, fotografico e delle caratteristiche generali delle valutande

U.I., loro stato e attinenze, quindi tutto quanto riportato in perizia, soprattutto nella Due Diligence.

Le attività di Accesso agli Atti, telematici e diretti ai pubblici uffici, hanno consentito di ottenere la cospicua documentazione ivi descritta ed allegata tra i vari plichi dell'elaborato peritale. Le modalità di accesso agli atti e agli ulteriori dati sono esplicate ai vari paragrafi della valutazione, e documentate nel plico relativo alla "Corrispondenza".

Sono seguite le ulteriori attività di ricognizione e reperibilità dei dati, soprattutto dal mercato immobiliare, nonché le informazioni utili all'esplicazione dell'elaborato peritale, sia ai fini della redazione della Due Diligence Immobiliare, che della Valutazione, nella fattispecie i dati di mercato, economici, sociali, filtering, ecc. .

Avendo tutte le informazioni necessarie, il sottoscritto ha ultimato la relazione seguente, procedendo all'invio dei vari plichi alle parti interessate nei modi e termini indicati nel verbale di incarico di stima, quindi al deposito telematico in Tribunale.

*Le indagini di Due Diligence e quelle relative al mercato immobiliare hanno rilevato l'opportunità posizionare il fabbricato in Blocco, ad Unico Lotto, soprattutto a ragione delle necessità di ultimazione e di adeguamento edilizio del compendio. L'immobile è quindi destinabile al mercato degli Operatori Immobiliare, ai fini ultimativi delle U.I. e loro conformazione edilizia e normativa.*

## **ILLUSTRAZIONE DEI QUESITI**

Assegnati in data 08/05/2024, come dedotti dal relativo verbale di conferimento incarico a cui fare riferimento per i dettagli :

### **Abstract quesito**

- A) Verifica della Completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;*
- B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
- B2) Identificazione pregressa dei beni;*
- C) Stato di possesso;*
- D) Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale;*
- E) Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) Formazione dei lotti;*
- G) Valore del bene e costi.*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **DUE DILIGENCE**

#### **A) Verifica della Completezza di documenti di cui all'art. 567**

##### **cpc**

#### **A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°**

**comma c.p.c.** ( relativamente all'immobile/i pignorato/i )

##### **A/1-a) Estratto catastale**

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo A/1-c), nonostante,

quanto eventualmente mancante, viene integrato dalla parte catastale di cui al presente elaborato peritale, paragrafo BA1/b).

**A/1-b) Certificato Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio precedente**

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo A/1-c).

**A/1-c) In sostituzione Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.**

All'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la parte debitrice procedente ha inoltrato la Certificazione Notarile ventennale sottoscritta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia , datata 04/03/2024, integrata il 19/04/2024.

La ventennale conclude l'ispezione al 19/04/2024, di conseguenza, ad integrazione, il sottoscritto produce le ispezioni telematiche in conservatoria, collegamento Sister, per le quali si rimanda all'allegato plico denominato " Documentazione Titolarità ".

Aggiornate al 06/08/2024, vedasi paragrafo BB2/b).

*Non risultano ulteriori annotazioni, iscrizioni o trascrizioni, a favore o contro, da aggiornare rispetto alla ventennale.*

Comunque all'esito dell'esecuzione la visura ipotecaria dovrà essere aggiornata.

### **A/2) Titoli iure hereditatis**

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'esame dei titoli iure hereditatis. La situazione non è correlata, provenienza per atto di acquisto da parte di SRL.

### **A/3-a) Estratto di matrimonio**

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del/i debitore/i attestante lo stato patrimoniale dello/gli stesso/i al momento dell'acquisto. La situazione non è correlata, provenienza per atto di acquisto da parte di SRL.

### **A/3-b) Stato patrimoniale coniugale**

La situazione non è correlata, provenienza per atto di acquisto da parte di SRL.

### **A/3-c) Visura Camerale Storica**

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione della visura camerale storica, qualora l'intestatario/i del bene sia una persona giuridica, o titolare di attività economica.

Trattandosi di SRL Esecutata, la situazione è correlata, pertanto il sottoscritto a effettuato Visura telematica, CCIAA, attraverso il portale Registro Imprese.it.

- Visura Camerale n° T 562155516 del 03/06/2024, elevata a carico della SRL Esecutata, dalla quale emerge lo stato in

Liquidazione, nonché la titolarità economica in capo al 78% ad un socio privato, e il restante 24% ad un ulteriore Srl.

**BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i**

**BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro contesto**

Trattasi della Stima di un fabbricato da cielo a terra, contenente n° 6 unità residenziali, oltre accessori e beni comuni, dunque una tipologia edilizia riconducibile al Condominio Minimo.

L'immobile è ubicato in Via Valarno, al *civico n°* snc, in zona N/O del Centro Storico di Malegno. Appena dietro la Chiesa Parrocchiale di Sant'Andrea. Sito al confine tra il nucleo storico antico e la zona di recente espansione del paese.

Raggiungibile dalla Via Sant'Andrea - dal centro del paese o dalla più agevole Sp. n° 5, Malegno Borno – salendo lungo la Via Fontana, Foto n° 1 e 2. A metà salita, svolta a destra, addentrando la stretta Via Valarno, attraversando l'angusto portale di Foto n° 3, poi il tratto di Foto n° 4, fino alla parte terminale della via pubblica, laddove la strada è chiusa dall'accesso privato di altri fabbricati, Foto n° 5. Appena prima della strada chiusa sulla destra esiste l'immobile all'interno del quale sono ubicate le U.I. in oggetto, con le sue facciate, verso Ovest, di cui alla Foto n° 11.

L'immobile è accessibile anche pedonalmente dalla zona sagrato Chiesa di Sant'Andrea, attraverso l'Involto – Corsello di cui alle Foto n° 9 e 10.



A maggior comprensione dell'ubicazione si faccia riferimento all'allegata cartografia, dedotta dai portali di pubblico dominio, quale allegato denominato " Cartografia Inquadramento ".

Si conclude la definizione del contesto precisando che Malegno è un Comune di fondovalle, ubicato sul pendio Ovest, della Valle dell'Oglio, a 3 km dal più rinomato Breno, a 12 km da Darfo Boario Terme.

**BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i**

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 18/05/2024, in preparazione al sopralluogo preliminare.

Le Unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Malegno (E851) Sezione Catastale ---, foglio 5, mappale 698, sia ai terreni che ai fabbricati.

Ai fini della migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati, contenuti nel plico denominato " Documentazione Catastale".

**AL CATASTO TERRENI :**

Si faccia riferimento all'estratto di mappa desunto dal portale cartografico dell'Agenzia dell'Entrate, nonché alla mappa Sister scaricata il 18/05/2024 portante il n° T18173. Quindi alla visura ai terreni, di pari data, n° T18209, che così identifica l'immobile:

- Foglio 5, Mappale 698 Ente Urbano di mq. 313.

## AL CATASTO FABBRICATI :

Visura catastale per nome del 18/05/2024, n T18093, in riferimento alla SRL Esecutata :

- Fg. 5 mappale 698 sub. 2, C/2 di classe 3, mq. 36, rendita € 44,62; scheda planimetrica portante il n° T16636, scaricata in pari data.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 3, C/6 di classe 2, mq. 146, rendita € 331,77; scheda planimetrica portante il n° T16637, scaricata in pari data.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 4, A/3 di classe 3, vani 2.5, rendita € 77,47; scheda planimetrica portante il n° T16605, scaricata in pari data.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 5, A/3 di classe 3, vani 2.5, rendita € 77,47; scheda planimetrica portante il n° T16606, scaricata in pari data.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 6, A/3 di classe 3, vani 3, rendita € 92,96; scheda planimetrica portante il n° T16607, scaricata in pari data.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 7, A/3 di classe 3, vani 2.5, rendita € 77,47; scheda planimetrica portante il n° T16608, scaricata in pari data.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 8, A/3 di classe 3, vani 2.5, rendita € 77,47; scheda planimetrica portante il n° T16609, scaricata in pari data.

- Fg. 5 mappale 698 sub. 9, A/3 di classe 3, vani 3, rendita € 92,96; scheda planimetrica portante il n° T16610, scaricata in pari data.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 10, F/1, Area Urbana di mq. 53.
- Fg. 5 mappale 698 sub. 11, F/1, Area Urbana di mq. 42.

*Dall'esame delle schede catastali emerge che le stesse siano uguali alle tavole del progetto di variante. Ai paragrafi sulla conformità edilizia saranno evidenziate alcune difformità soprattutto nelle altezze. Ciò comporta che anche le schede catastali, in quanto uguali ai disegni di variante, Non siano conformi allo stato di fatto.*

#### **BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni**

Nella banca dati Sister è stato identificato un unico elaborato planimetrico:

Depositato il 20/07/2006 al prot. BS0196893, visura T18599 del 18/05/2024.

Nonché il relativo Elenco Subalterni, di pari data, visura T18600.

Da detti documenti si evince che sono Parti Comuni:

- Sub. 12 Comune ai Sub. 4 – 7 ( Ingresso, scale e poggiolo );
- Sub. 13 Comune ai Sub. 5-6-8-9 ( Ingresso, scale e poggiolo );
- Sub. 14 Comune ai Sub. 2-3-4-5-6-7-8-9 ( Corte ).

#### **BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali**

La distribuzione catastale rilevabile nello stabile, ovvero, il numero di U.I. non superiore a n° 8 unità, fa sì che lo stabile NON , possa

essere definito condominio da amministrare ai termini della Legge,  
11/12/2012 n° 220.

Nella fattispecie è caratterizzato da n° 6 appartamenti, più n ° 2 Accessori pertinenziali, Aree Urbane e B.C.N.C..

Rientra nella fattispecie del Condominio Minimo.

*Non è pertanto costituito in Condominio e non è soggiacente all'obbligo di nomina di un Amministratore Condominiale.*

*La situazione attuale, già descritta, non vede la presenza di Amministratore condominiale, anche a ragione della non ultimazione di talune U.I. .*

Nonostante ciò possono essere definite parti condominiali, oltre le parti comuni qualora identificate al precedente paragrafo BA1/c), quelle definite dall'1117 del C.C., nella generalità non esaustiva il suolo sedime del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e le opere strutturali in genere; le opere, le installazioni e gli impianti destinati all'uso comune, il decoro e l'estetica del fabbricato.

**BA1/e) Regolamento condominiale - Tabella Millesimale**

L'immobile Non è di tipo condominiale, pertanto non è dotato di Regolamento Condominiale.

Alla necessità l'eventualità di costituzione ufficiale del Condominio Minimo, ad esempio nell'occasione di interventi manutentivi straordinari, potrà essere interessato dalla redazione delle più opportune e specialistiche tabelle millesimali.

Al momento la questione non è attinente.

**BA1/f) Confini del/i bene/i**

L'immobile in valutazione è caratterizzato dai seguenti confini, dedotti dalla mappa catastale:

N/E: Fabbricato in aderenza mappale 2047 e corte e 2166;

N/O: Strada Via Valarno, con particelle 402 e 406;

S/E: Fabbricato in aderenza mappale 697;

S/O Fabbricati mappali 682 e 687.

**BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i**

**COMPENDIO IN GENERALE**

Il compendio in valutazione è caratterizzato da un ex fabbricato del centro storico, dunque esistente da tempi immemori, il cui antico volume è stato profondamente ristrutturato negli anni '2000, attraverso demolizione e sua ricostruzione ( urbanisticamente non fedele ), andando a realizzare l'attuale fabbricato, a tipologia moderna, in quanto lo stato odierno si trova completamente disinserito ed inusuale rispetto alla tipologia dei fabbricati del nucleo antico.

Si diceva infatti essere ubicato nella parte alta del paese, sul perimetro del centro storico, quindi in Via Valarno, quale vecchia e stretta strada del nucleo vecchio, sulla quale si affacciano altrettanti fabbricati storici, o ristrutturati. Si abbiano a riferimento le Foto n°

3, 4 e 5, che ritraggono la Via Valarno e le attinenti prerogative di conservazione del vecchio patrimonio immobiliare.

Per contro, le Foto dalla n° 11 alla 14, ritraggono le facciate, fronte strada, dell'immobile, che chiaramente dimostrano le caratteristiche moderne dello stesso, tipiche di inizio anni '2000, decisamente in contrasto con la situazione del vecchio nucleo.

Ciò che contrasta, a prima vista, sono le facciate intonacate al civile e non in pietrame, i balconi e rampe scale in cemento armato a vista, e non in legno, infine le finestrate con taglio orizzontale tipiche degli immobili moderni, non di certo caratterizzanti i fabbricati storici, che tipologicamente sono piccole e disposte in verticale.

Il fabbricato è denunciato al C.F. di Brescia, Fg. 5, mappale 698, si abbiano a riferimento i relativi Subalterni, identificativi delle varie porzioni in descrizione, di seguito rappresentati al paragrafo catastale e dai rispettivi documenti contenuti nel plico catastale allegato.

Dimensionalmente, l'immobile si sviluppa su una totalità di due piani fuori terra, ovvero, il piano Terra ed il Primo, che corrisponde al sottotetto, essendo caratterizzato dall'impalcato a vista della copertura. In corrispondenza a detti livelli sono stati realizzati n° 3 ( Sub. 4-5-6 ) più n° 3 appartamenti (Sub. 7-8-9), precisando che quello più a valle a S/E, al piano primo ( Sub. 7), è altresì

caratterizzato da un soppalco, catastalmente identificato quale piano secondo (sottotetto).

Il fabbricato è infine costituito da due livelli seminterrati: il piano S1 destinato a contenere a tutt'ampiezza un autorimessa, ( Sub. 3 ), Foto n° 17 e 18; e il piano S2, in corrispondenza al quale, a S/E è ubicato un piccolo locale Deposito - Cantina e una adiacente Area, ( Sub. 2- Area Urbana Sub. 10 ), Foto n° 16, con accesso da Foto n° 15.

Concludono gli spazi esterni di accesso carrabili, che conducono ai due livelli seminterrati, ( Sub. 11 Area Urbana – BCNC Sub. 14 ), Foto n° 6, 7 e 8. Queste sono comunque aree da cedere al Comune, ai fini urbanistici, come sarà ampiamente narrato.

La salita agli appartamenti, Sub. 5-6-8-9, avviene da balconate, collegate da rampe scale esterne, con accesso pedonale diretto dalla strada, ( BCNC Sub. 13 ), Foto n° 29 e 30.

La salita agli appartamenti, Sub. 4 e 7, avviene da balconata, collegata da rampe scale esterne, con accesso pedonale, dagli spazi interni, sub. 11 ( BCNC Sub. 12), Foto n° 19 e 20.

Come evidenziano le summenzionate fotografie, i balconi e le rampe scale, sono costituite da struttura portante in cemento armato a vista, pavimentate con mattonelle antigelive per esterno, e protette con ringhiere in ferro a lavorazione semplice. Gli spazi esterni sono caratterizzati da pavimentazione in cubetti di porfido.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Dalle indagini documentali l'edificazione del fabbricato, previa demolizione e ricostruzione risale all'inizio degli anni '2000.

Costruttivamente è caratterizzato da manufatti portanti tipici del periodo costruttivo, quindi strutture murarie in laterizio e cemento armato, da cielo a terra.

Le murature caratterizzanti i Piani Seminterrato 1 e 2, quelli a formazione della cantina e dell'autorimessa, sono in cemento armato a vista, con la soletta in calcestruzzo a lastre prefabbricate con fondello a vista.

I piani soprastanti risultano invece caratterizzati da muri portanti in laterizio, probabilmente porizzato, intonacati su entrambi i lati, senza alcun spessore isolante.

Le solette dei piani fuori terra sono in laterocemento.

La copertura, prevalentemente a doppia falda, è caratterizzata da orditura principale e secondaria in legno massiccio, il tutto a vista con perlinatura. Si abbiano a riferimento le Foto dei locali dell'ultimo piano che ritraggono anche l'estradosso della copertura .

Come evidenzia la Foto n° 51, la copertura è caratterizzata da un spessore isolante di cm. 4 + 4, quindi da un pannello probabilmente in polistirene e uno in poliuretano, oltre ad una minima ventilazione sottotegola.



La gronda è sempre in legno, con lattoneria in rame, come evidenzia la Foto n° 52.

L'estradosso della copertura, per la parte interessante i Sub. 8 e 9 è caratterizzata da coppi antichi di recupero, la parte rimanente, Sub. 7 in tegole finto coppo.

Per la parte impiantistica si rimanda al paragrafo BA1/g/1), relativo all'identificazione e mancata certificazione degli impianti.

Le porte e portoni di accesso ai locali dei piani seminterrati sono in metallo. Le porte di accesso agli appartamenti sono del tipo antintrusione, porta blindata, però di scarsa qualità.

Gli ulteriori serramenti, dei locali abitabili, sono invece in legno con semplici guarnizioni e vetrocamera da mm 16. Con ante esterne in legno, leggere.

I serramenti risultano pertanto di buona tecnologia per il periodo costruttivo, oramai desueti ed energivori per l'attualità. Si abbia a riferimento l'assemblato Foto n° 50 che ritrae alcuni spaccati dei serramenti, evidenziandoli poco prestazionali da un punto di vista del contenimento termico.

Dagli elementi sopra narrati, il fabbricato, in generale è scarsamente coibentato, pertanto particolarmente energivoro. Come sarà narrato all'apposito paragrafo non è stata riscontrato alcun Attestato di Prestazione Energetica APE, comunque dagli elementi in loco rintracciabili, sembra appartenere alle più basse

classi energetiche, probabilmente in classe “ F , ciò tenuto conto del mancato isolamento delle pareti verticali esterne, dei serramenti poco prestazionali e della non eccellente coibentazione della copertura,

Le APE, in riferimento alle UI riscaldate, saranno da conseguire all'esito della vendita, dalla procedura esecutiva.

#### DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Si passano in rassegna le U.I., descrivendole al loro interno, soprattutto evidenziano se ultimate o meno. Per la parte impiantistica si abbia a riferimento il più specifico paragrafo BA1/g/1).

In linea generale gli appartamenti sono di tipo tradizionale, intonacati ai civile con malta bastarda, e pavimentati con piastrelle in ceramica di tipo economico. I soffitti degli appartamenti al P.Terra sono intonacati al civile, e quelli al piano superiore sono con il tetto in legno a vista.

I serramenti sono già stati descritti in precedenza. Molti di questi risultano danneggiati, smontati a terra e con vetri danneggiati, così come talune porte di accesso che necessitano di essere sostituite perché distrutte nelle loro serrature. Necessitano di un completo ripasso, magari di una loro sostituzione, verso soluzioni di efficientamento energetico, facendo riferimento agli incentivi energetici in vigore.

#### App.to al P.Terra Sub. 4

Gli appartamenti di cui al Sub. 4 e 7 sono accessibili, oltre che transitando le aree di cui ai sub. 11 e 14, dalla rampa e balcone di cui al Sub. 12, come rappresentato nelle Foto n° 13-14,19. La scala esclusiva di cui alla Foto n° 20, porterà all'appartamento di cui al Sub. 7.

L'appartamento di cui al Sub. 4 risulta ultimato, eccezion fatta per la parte impiantistica descritta al preposto paragrafo . Si abbiano a riferimento le Foto n° 21, 22, 23 e 24.

#### App.to al P.Terra Sub. 5

Risulta intonacato al civile, pavimentato, con il bagno piastrellato, Foto n° 31 e 32. Mancano i sanitari del bagno, Foto n° 33

#### App.to al P.Terra Sub. 6

L'appartamento di cui al Sub. 6 risulta ultimato, eccezion fatta per la parte impiantistica descritta al preposto paragrafo. Si abbiano a riferimento le Foto dalla n° 35 alla 39.

#### App.to al P. 1-2 Sub. 7

Gli appartamenti di cui al Sub. 4 e 7 sono accessibili, oltre che transitando le aree di cui ai sub. 11 e 14, dalla rampa e balcone di cui al Sub. 12, come rappresentato nelle Foto n° 13-14,19. La scala esclusiva di cui alla Foto n° 20, porterà all'appartamento di cui al Sub. 7.

Detto appartamento manca dei pavimenti e rivestimenti del bagno.

Non è stato eseguito il soppalco, solamente orditura portante.

Si abbiano a riferimento le Foto n° 25, 26, 27 e 28.

#### App.to al P. 2 Sub. 8

Risulta intonacato al civile, pavimentato, con il bagno piastrellato.

Si abbiano a riferimento le Foto dalla n° 40 alla 43.

Mancano i sanitari del bagno, Foto n° 43

#### App.to al P. 2 Sub. 9

Risulta intonacato al civile, pavimentato, con il bagno piastrellato.

Si abbiano a riferimento le Foto dalla n° 44 alla 48.

Mancano i sanitari del bagno, Foto n° 48

#### Deposito-Cantina al P. S2 Sub. 2

Si trova allo stato rustico, comunque compatibile con la destinazione accessoria dell'U.I.. E' infatti caratterizzata da tre muri in C.A., quello retrostante, tipico in roccia viva, soletta in lastre prefabbricate e pavimento in battuto di cemento.

E' sprovvista di qualsiasi impianto, manca anche quello elettrico, comunque indispensabile, ai fini della sicurezza di agibilità. Vedasi Foto n° 16.

#### Autorimessa Sub. 3

Anche questo locale accessorio si trova allo stato rustico, comunque compatibile con la destinazione . E' infatti caratterizzato dai muri perimetrali strutturali in C.A., soletta in lastre prefabbricate

e pavimento in battuto di cemento. E' dotato di impianto di illuminazione fuori traccia.

L'autorimessa è chiaramente ritratta nelle Foto n° 17 e 18.

*Gli elaborati progettuali, ivi contenuti nei plichi edilizi, rappresentano la possibilità di parcheggio di n° 8 autoveicoli. Allo stato in essere ciò risulta impossibile soprattutto per gli spazi di manovra sia interna, che di accesso correlato agli altrettanti esigui corselli di transito esterni. In concreto possono essere parcheggiati due o tre autoveicoli.*

*Ulteriori caratteristiche riferibili alle unità immobiliari appena descritte siano dedotte nei vari punti di dettaglio della Due Diligence, preliminari alla presente valutazione.*

### **Ulteriori caratteristiche di Due Diligence**

#### **BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici**

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI -  
ELETTRONICI

A norma della Ex legge 46/90, ora D.M. 22/01/2008, tutti impianti sopra menzionati devono essere realizzati, da ditte specializzate che installano, con buona regola, materiali conformi alla vigente normativa europea ed italiana, in particolare alle disposizioni U.N.I. e UNI-CIG ecc. . Altresì rispettosi delle recenti disposizioni in tema di risparmio energetico D.Lgs 311/07 e relativi. Tali ditte, a termine

lavori, rilasciano l'attestazione di cui alla ex legge 46/90, nonché le conformità previste dall'attuale legislazione in tema di risparmio energetico. Comunque ai sensi dell'art. 13 del citato D.M., ovvero, della deroga al medesimo articolo, l'immobile è commerciabile anche se carente della Certificazione Impiantistica.

Come già introdotto in descrizione alcune UI sono già ultimate e funzionabili, altre devono essere ancora ultimate, soprattutto nella parte impiantistica.

In linea generale l'immobile è dotato della sola predisposizione delle adduzioni impiantistiche.

Risulta innanzitutto collegato all'acquedotto comunale, con unico contatore idrico.

Per quanto riguarda il Gas di Rete risulta la sola predisposizione da parte dell'Ente gestore, che, in occasione della ristrutturazione degli anni '2000, ha posizionato le sole staffe e non i contatori del gas, a dimostrazione che nessuna utenza è stata richiesta. Vedasi Foto n° 53.

Analogo discorso per l'Energia Elettrica, solamente predisposizione. Con sola installazione del contatore dei pubblici servizi e quello relativo all'U.I. Sub. 6, comunque da verificare se è quello effettivamente in essere. Vedasi Foto n° 54.

L'impianto elettrico, quantomeno per le parti realizzate, è di tipo tradizionale, caratteristico del periodo costruttivo, dotato di

quadretto elettrico salvavita e scatolette con frutti probabilmente della Gewiss. Manca di placche, rimane da comprendere se le nuove da acquistare, siano compatibili con quanto già in essere, analoghi dispositivi elettrici, dopo vent'anni sono già fuori commercio. Potrebbe essere necessaria la sostituzione di tutti i frutti, già esistenti nelle scatolette.

A riscaldamento delle U.I. è stato previsto un classico sistema con caldaie a gas metano di rete, collettori per impianto a fluido termico sottotraccia, e termosifoni in alluminio, si abbia a riferimento l'assemblato Foto n° 56.

A seguito di quanto descritto non tutte le U.I. sono dotate di impianto di riscaldamento pienamente concluso e destinabile all'effettivo esercizio, si dettaglia quanto riscontrato in loco, relativamente alle U.I., fatta salva la situazione adduzioni delle pubbliche forniture di cui sopra :

#### App.to al P.Terra Sub. 4

E' mancante di caldaia, Foto n° 24, solo tubi e non collegamenti. Sono invece presenti i caloriferi, impianto sottotraccia e collettore di distribuzione.

#### App.to al P.Terra Sub. 5

E' presente la sola cassetta a contenimento della caldaia, sul terrazzo comune, no caldaia e collegamenti, Foto n° 34. Fatto impianto sottotraccia e collettore

App.to al P.Terra Sub. 6

Impianti sottotraccia, collettore, posa termosifoni, manca la caldaia e collegamenti. Foto n° 36 a sx.

App.to al P. 1-2 Sub. 7

Solamente tubazioni sottotraccia, no caldaia e collegamenti, mancano anche i termosifoni. Foto n° 28.

App.to al P. 2 Sub. 8

Solamente tubazioni sottotraccia, collettore, no caldaia e collegamenti, mancano anche i termosifoni.

App.to al P. 2 Sub. 9

Impianti sottotraccia, collettore, mancano i termosifoni, è presente la caldaia, che però non è collegata. Foto n° 49.

*Vista la situazione teste descritta gli impianti di dotazione del fabbricato, in quanto non ancora conclusi, e pienamente funzionabili, sono sprovvisti di Certificazioni Impiantistiche, ex Legge 46/90.*

In linea generale, anche gli impianti, necessiterebbero di un completo ripasso, magari con sostituzione parziale e di componentistica, verso soluzioni di efficientamento energetico, facendo riferimento agli incentivi energetici in vigore.

**BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi**

Riferimento normativo :

D.P.R. 151/11 Allegato 1 di cui al'Art. 2 comma 2°.



Per l'immobile in valutazione non è necessario l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto le caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché le attività ivi svolte sono estranee all'elencazione di cui all'Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°.

Nella fattispecie ex Autorimessa, con capacità di parcheggio inferiore a n° 9 autovetture e fabbricato con altezza al di sotto dei 24 metri.

Si abbiano a riferimento le dichiarazioni del progettista rinvenute nei faldoni comunali delle pratiche edilizie visionate dal sottoscritto.

#### **BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo**

Oltre agli appartamenti che necessitano di interventi conclusivi, come narrato in descrizione, è stato anticipato che gli impianti e i serramenti in generale, necessitano di un completo ripasso, magari di una loro sostituzione, verso soluzioni di efficientamento energetico, facendo riferimento agli incentivi energetici in vigore. Anche le finiture di taluni appartamenti necessitano di interventi ultimativi e di correzione, ad esempio taluni intonaci, parti di pavimenti, zoccolature, coprifilature e simili, vanno ripresi ed adeguati alla Regola d'Arte. Si abbiano a riferimento soprattutto le fotografie rappresentati la situazione interna delle U.I. .

*Le stesse devono altresì essere sottoposte ad un'attività di sgombero di quanto presente in loco, mobilia, attrezzatura edile varia e modestissimi depositi di macerie da cantiere, come già*

*evidenziato durante il sopralluogo con il Custode, anche con attività cernita e conferimento a discarica.*

Infine le U.I., dopo gli interventi ultimativi mancanti e correttivi alla Regola d'Arte, devono essere sottoposte a completa ritinteggiatura. Rimangono poi gli adeguamenti delle facciate esterne per le ragioni di incompatibilità con il Centro Storico, questione delle murature in pietrame rispetto alle attuali pareti esterne, semplicemente intonacate, di cui si narrerà nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Si evidenzia infine la presenza di tracce d'umidità interna, sulle pareti intonacate, come visionabile, a titolo d'esempio non esaustivo, nell'assemblato n° 57. Acqua probabilmente già proveniente dalla copertura, o di risalita, magari dal circondario, per le porzioni a confine, ancora in vecchie murature. La sistemazione di tali pareti rientra nella fattispecie degli interventi ultimativi-correttivi alle U.I.

Si evidenzia altresì la doglianza del vicino, attraverso il proprio tecnico, Pec del 11/12/2023, in merito alla fuori uscita di acqua dalle canali di gronda del tetto dell'immobile in questione, bagnando le pareti del vicino e ruscellando su porzioni di corte dello stesso. *Ad oggi non si hanno informazione circa il perseverare della problematica, nonostante i contatti con detto tecnico.*

Riassunte dette situazioni, ampiamente narrate nei vari punti della Due Diligenze, si può affermare, senza indugio, una Stato di Manutenzione Insufficiente.

**BA1/g/4) Analisi Strutturale**

Nel faldone della pratica edilizia n° 721, visionata in U.T.C., è stata riscontrata la Denuncia Strutturale P.R. 04/2000, depositata in Comune di Malegno, il 25/02/2000, prot. 1345.

Non è invece stato rinvenuto il Collaudo Statico, molto probabilmente per le già evidenziate situazioni di non ultimazione del fabbricato.

Considerato il periodo costruttivo lo stabile non è di tipo antisismico, qualsiasi futura opera dovrà essere adeguato alla normativa di sicurezza sismica, N.T.C. 2018, capitolo 8 inerenti gli edifici esistenti.

**BA1/g/5) Analisi Ambientale**

**BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti in sito)**

In linea generale, per l'immobile oggetto di stima - Visivamente :  
dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate  
- non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero,

situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

*Nonostante ciò, durante il sopralluogo ricognitivo, sono state rivenute modeste quantità di materiali che andrebbero allontanate dal sito e conferite in discarica. Trattasi di vecchia mobilia, variamente dislocata nelle U.I., piuttosto vetusta e malamente utilizzabile, in linea di massima si vedano le Foto n° 31, 35, 36, 38, 40, 41, e 42 . Inoltre, nell'unità Autorimessa è presente vecchia e varia attrezzatura edile, Foto n° 17 e 18, quindi modestissimi depositi di macerie da cantiere, Foto n° 17.*

*Tali materiali rientrano nella fattispecie dei rifiuti assimilabili agli urbani, comunque non destinabili alla quotidiana raccolta porta a porta, ma conferibili direttamente in discarica autorizzata, previo il pagamento degli eventuali oneri di accesso e smaltimento. Il carico e trasporto dovrà avvenire mediante l'impiego di impresa munita di formulario per trasporto, a conferimento, di si fatti materiali.*

**BA1/g/5-a/1) Analisi Ambientale (Inquinanti nel contesto)**

E' già stato relazionato che il fabbricato appartiene al Centro Storico del paese, pertanto in un contesto caratteristicamente non inquinato.

**BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -  
Soleggiamento)**

Il fabbricato appartenendo al Centro Storico del paese non gode di privilegio panoramico o particolare soleggiamento, comunque in entità tale da rappresentare un surplus valutativo.

**BA1/g/5-c) Analisi Ambientale ( Rumore )**

Dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale emerge che il fabbricato in questione rientra in classe acustica II, caratteristica delle “ Aree prevalentemente residenziali ”. Rientrano infatti in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

Valore limite di emissione diurno                      ( 6 – 22 )      55 dB(A),

Valore limite di emissione notturno                      ( 22 - 6 )      45 dB(A),

Valore limite di immissione diurno                      ( 6 – 22 )      60 dB(A),

Valore limite di immissione notturno                      ( 22 - 6 )      50 dB(A).

Comunque a Ovest direttamente confinate con la leggermente più impattante zona III, caratterizzata dal traffico veicolare dalla Sp n° 5 Malegno – Borno.

L'immobile, vista l'epoca costruttiva non è dotato di verifica acustica minima, di cui al D.P.C.M. 1997, attuativo della Legge 447/95.

**BA1/g/5-d) Analisi Ambientale ( Fumi Emissioni in genere )**

E' già stato ampiamente relazionato che il fabbricato appartiene al Centro Storico del paese, pertanto in un contesto non caratterizzato da fumi o emissione in generale.

Anche l'immobile, trattandosi di fabbricato residenziale tradizionale, non è oggetto di emissioni del tipo produttivo impattante.

**BA1/g/5-e) Analisi Ambientale ( Sismica )**

Il Comune di Malegno, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica :

☐ Zona 1 - E' la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta.

☐ Zona 2 - In questa zona forti terremoti sono possibili.

☒ Zona 3 - In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2.

☐ Zona 4 - E' la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa.

Per il Comune Ag.max 0,0779.

**BA1/g/5-f) Analisi Ambientale ( Vincolistica )**

L'immobile in questione NON è assoggettabile a *Vincolo Ambientale*, ex Art. 1 della Legge 431/85. E' infatti ubicato a più di ml. 150 dal non lontano Torrente Lanico – Vincolato.

Appartenendo al Centro Storico, ed essendo stato assoggettato a Piano di Recupero, l'immobile è soggiacente alle norme restrittive - stabilite dal vigente P.G.T., ed eventuale Commissione del Paesaggio - inerenti gli interventi nei nuclei di antica formazione.

Ciò nonostante, oggi, si trova in una situazione particolarmente compromessa – ai fini Storico - Artistico – Culturale, come altresì testimoniano le attinenti norme del P.G.T. in attinenza ai fabbricati del Centro Storico, vedasi scheda NAF, 11/P su cui si tornerà nel paragrafo dettagliante le norme urbanistiche.

Non ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico.

Sensibilità Ambientale ALTA

Vedasi estratti cartografici dedotti dalle tavole di P.G.T. .

#### **BA1/g/5-g) Analisi Ambientale ( Sistema delle infrastrutture )**

Dal collegamento Geoportale ( Sit – Gis ) della Provincia di Brescia e dal P.G.T. emerge che l'immobile non è assoggettato a vincoli Infrastrutturali.

Vedasi analoga cartografia dedotta dalla tavola dei Vincoli Infrastrutturali del P.G.T. .

#### **BA1/g/5-h) Analisi Ambientale ( Fattibilità Geologica )**

Zona P.A.I. classe di fattibilità 2 *con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni.*

### **BA1/g/6) Certificazione Energetica**

In sede di accertamento il sottoscritto ha verificato se le unità “riscaldare – riscaldabili”, gli appartamenti, sono dotate o meno dell’Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22/12/2008, n° 8/8745 s.m.i. – nonché 5018 - in attuazione del D.Lgs 192/05 e 311/06, s.m.i..

A tal fine il sottoscritto si è collegato al portale informatico del Cened della Regione Lombardia, inserendo nell’apposita sezione, relativa al Catasto Energetico, i dati in possesso, foglio, mappale e subalterni degli appartamenti, da 4 a 9. A seguito di tale verifica NON è stato riscontrato/i alcun attestato/i di natura energetica. Tale adempimento dovrà pertanto essere assolto all’esito della vendita.

Nella pratica edilizia comunale 721 è stata rinvenuta la sola relazione di calcolo energetico, depositata in data 22/02/2000, prot. 1275.

### **BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica**

L’allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica è previsto dall’art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

*Trattandosi di Fabbricato, pertanto di area già edificata, non è pertanto necessario, quindi non è stato conseguito.*



**BB) Identificazione Pregressa del/i Bene/i**

**Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi B in riferimento a :**

**BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.**

Vedasi storia catastale contenuta nel rispettivo plico catastale.

**CATASTO TERRENI**

All'impianto meccanografico del 02/01/1989, il sedime dell'attuale fabbricato era identificato con il Foglio 9 (logico), mappale 698, qualità FR DIV SUB, della superficie di mq. 90.

A seguito della ristrutturazione che ha portato al fabbricato odierno è stato conseguito il T.M. n° 129648 del 11/05/2006, che ha trasformato la particella in questione in Ente Urbano, di mq. 250. Ciò variando e sopprimendo i Sub. 1 e 2 del Catasto Terreni, e comprendendo la particella 369.

A seguito del recente riordino fondiario catastale, in atti al 18/04/2023, la particella 698 è passata al foglio di mappa 5, anziché l'ex foglio logico 9, ed ha assunto la superficie pari a mq 313.

**CATASTO FABBRICATI**

Anticamente al Catasto Terreni, esistevano i succitati Sub. 1 e 2. Il 29/12/1939, il Sub. 1, veniva altresì denunciato al Catasto Fabbricati, Foglio 5, mappale 698 Sub. 1, riguardante una porzione

del più ampio fabbricato. Si abbia a riferimento la scheda storica allegata nel plico catastale, Visura del 18/05/2024 n° T19285.

A seguito della ristrutturazione, determinatrice dell'attuale fabbricato, nonché in conseguenza al T.M. menzionato al precedente punto, il compendio veniva riaccatastato, conseguendo le attuali U.I. .

- Con Denuncia di Variazione, del 20/07/2006, prot. BS0196893, veniva Soppresso il Sub. 1 e Costituiti gli odierni Sub. da 2 a 14.

**BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore**

Si abbiano a riferimento la ventennale già menzionata, nonché l'aggiornamento in Conservatoria Siste, del sottoscritto, quali documenti inseriti nel plico denominato " Documenti Titolarità ".

*L'U.I. in valutazione sono pervenute all'attuale SRL Esecutata:*

Con atto del notaio Dott. Lera Enrico, stipulato in Brescia il 21/07/2000 ( dunque oltre il ventennio ) rep. 10879, registrato a Breno il 27/07/2000, al n° 4620, Trascritto a Breno il 27/07/2000 ai nn° 3035/3441, la SRL Esecutata, acquistava la piena proprietà, per l'intero, predecessore, ovvero:

- 698/1 porzione di fabbricato urbano in A/6;
- 698/2 Porzione di F.R. al catasto terreni;
- 369/1 Porzione di F.R. al catasto terreni.

Che ha seguito dei vari passaggi catastali, sia al C.T. che al C.F., menzionati al paragrafo precedente, sono divenute le U.I. identificate al paragrafo BA1/b) relativo all'Identificazione catastale del/i bene/i.

*Vi è pertanto coerenza tra beni acquisiti e situazione catastale attuale.*

**BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione**

Come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione:

- L'esecuzione di cui trattasi trae origine dall'atto di Pignoramento repertorio n° 171 del 12/01/2024, trascritto a Breno il 12/01/2024 ai nn° 494/580.
- Il debito e pertanto consequenziale all'Ipoteca Volontaria iscritta in data 08/11/2024 ai nn° 1393/8377, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/10/2004, rep. 120504/32686, del notaio Dott. Treccani Franco, a favore dell'Istituto di Credito qui procedente.

*Sia i dati riportati nell'atto originario di cui all'Ipoteca Volontaria, nel Pignoramento e nella rispettiva Trascrizione, sono corrispondenti agli attuali dati catastali.*

**BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti**

Pignoramenti precedenti Annotati a cancellazione o restrizione.

**BB2/a) Segnalazione delle Difformità**

Si segnalano le seguenti Difformità:    NESSUNA i dati catastali indicati ai sopra esposti documenti sono regolari.

**BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento**

La ventennale più volte menzionata, conclude le ispezioni al 19/04/2024.

Il sottoscritto, alla vigilia di deposito dell'elaborato peritale ha espletato le ulteriori ispezione in aggiornamento:

Ispezione in Conservatoria Sister AdE, n° T173757 del 06/08/2024, elevata per C.F. della Srl Esecutata, ricerca estesa alla società predecessore con detto C.F. .

Nel plico denominato “ Titolarità Conservatoria “ vengono riportate, per privacy, le sole Trascrizioni riguardanti gli immobili in Malegno, andando a bannare le note riguardati immobili in altri comuni appartenente alla Srl Esecutata, o sue precedenti.

Nulla da rilevare rispetto a quanto sopra esposto, ovvero, alla situazione menzionata nella ventennale.

*L'ispezione del sottoscritto al 06/08/2024, conclude con il più volte citato pignoramento trascritto il 31/01/2024 nn° 494/580. Nulla succeduto allo stesso.*

### **BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento**

Vedasi capitolo catastale, difformità tra stato attuale e rispettiva planimetria.

### **BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.**

Il quesito vuole la variazione dell'esperto preventivamente incaricato dal G.E., nella fattispecie di inesistenza delle schede catastali e *solo nel caso che le mutazioni registrate siano legittimate da un punto di vista edilizio-urbanistico.*

*Ai preposti paragrafi saranno descritte le questioni di illegittimità edilizia, e le necessità di rimando all'assegnatario dei vari adeguamenti burocratici, compresa la parte catastale.*

### **C) Stato di Possesso**

Non si ravvedono situazioni di possesso diverse da quelle correlabili alla proprietà in capo all'esecutata.

Si passando dunque in rassegna le questioni di NON occupazione.

#### **C/1) Stato Libero o di Occupazione**

Alle U.I. si è acceduti mediante l'intervento del Custode Giudiziario, nella sua veste di pubblico ufficiale, in data 27/05/2024. Previo contatto con l'esecutata, che ha dato mandato per l'accesso al omissis.

In tale occasione si è potuto accertare che le unità immobiliari in valutazione NON sono di fatto occupate, anche a ragione

dell'incompiutezza delle diverse opere di ultimazione ampiamente narrate.

**C/2-a) Titolo di Occupazione**

U.I. NON occupate, nessun titolo.

**C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione ( data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento )**

U.I. NON occupate, nessun titolo.

**C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue**

Situazione non attinente, a ragione della NON occupazioni.

**C/2-d) Congruità del Canone**

Situazione non attinente, a ragione della NON occupazioni.

**C/3) Valore locativo del Bene/i**

Situazione non attinente, a ragione della NON occupazioni.

**C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.**

Situazione non attinente, trattasi di Srl Esecutata.

**C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo**

Situazione non attinente, a ragione della NON occupazioni.

**D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Si abbiano a riferimento i successivi paragrafi.

**D/1-a) Di qualsiasi natura**

Non si ravvedono gravami “ di qualsiasi natura “ rispetto a quelli eventualmente menzionati ai paragrafi successivi.

**D/1-b) Esistenza di diritti reali ( usufrutto, superficie, enfiteusi ) e personali ( uso, abitazione, assegnazione ) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.**

La SRL Esecutata è piena proprietaria.

Nei registri immobiliari non risultano iscritti altri simili vincoli opponibili.

**D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura**

- Dall'esame dei Titoli Autorizzativi si comprenderà che in sede di iter burocratico l'A.C. aveva chiesto ed ottenuto l'assoggettamento del progetto a Piano di Recupero.

La pratica edilizia originaria, la n° 721/98, è stata pertanto sottoposta alla Convenzione Urbanistica, sottoscritta davanti al Segretario Comunale in data 20/01/2000, repertorio n° 4p/2000, registrata a Breno il 24/01/2000, ivi Trascritta il 21/01/2000 ai nn° 328/257. Attuatori dei convenzionamenti la Srl ex ante l'attuale società esecutata, titolare del primo provvedimento autorizzativo edilizio.

Detta Convenzione, tra le altre cose, specificava che << la ditta omissis, Srl ex ante, si impegna a cedere al Comune di Malegno la

superficie di mq. 99,26 da destinare a pubblico passaggio composta dall'intera volta al secondo piano interrato di mq. 34,26 e di parte dell'area scoperta sul confine dei lati sud-est e sud-ovest per mq. 6.00. Si impegna altresì di cedere al Comune di Malegno la superficie pari a mq. 5.00 derivante dall'arretramento della parete lato nord-ovest tanto da consentire l'allargamento della Via Valarno fino al minimo di mt. 2.70, così come prescritto dalla C.E.C. del 20/05/99 >>.

Trattasi delle Area Urbane di cui al mappale 698, Sub. 10 e 11, rispettivamente di mq. 53 e 11, di fatto caratterizzanti l'involto e la corte, quindi le aree di pubblico passaggio urbanistico, in quanto collegano la Via Valarno con il sagrato della Chiesa di San Andrea. Foto dalla n° 6 alla n° 10.

Detto onere fu altresì contemplato nell'atto di acquisizione del fabbricato da parte dell'attuale Srl Esecutata, dalla Srl ex ante; atto del notaio Dott. Enrico Lera, stipulato a Brescia il 21/07/2000, rep. 10.879, racc. 1.711, ivi Registrato il 27/05/2000 al n° 4620, Trascritto a Breno il 27/07/2000 ai nn° 3913/3035, l'attuale Srl Esecutata acquistava l'immobile in questione, subentrando nei diritti, pertanto anche nelle more dei vigenti titoli autorizzativi.

- Come sarà di seguito relazionato il Comune di Malegno non ha ancora formalmente acquisito dette aree, mancando del previsto rogito con spese a carico della medesima A.C. .



- *La cessione di tale aree al Comune non dovrà far venir meno le possibilità di accesso pedonale e carraio al compendio. Infatti le U.I. oggetto di cessione ( Sub. 10 e 11 ), sono confinanti e direttamente adiacenti alle U.I. condominiali Comuni ( Sub. 13 e 14 BCNC ), che loro ragione consentono all'accesso alle U.I. esclusive, ovvero, all'autorimessa ed appartamenti vari. Altresì la cantina ( Sub. 2 ) ha accesso dal Sub. 10.*

*Anche se deduttivamente logico dai progetti e P.R., nonché dalla circostanza che le U.I. oggetto di cessione saranno assoggettate a pubblico passaggio, sarebbe opportuno precisare le questioni di accesso al compendio, teste menzionate, nell'atto di cessione di cui sopra.*

- *E' poi doveroso menzionare la scrittura privata del 14/02/2000, integrata il 29/08/2000, relativa al convenzionamento con il vicino del mappale 2166, per l'apertura di nuove luci e/o vedute. Situazione in essere opponibile, anche per decorso ultraventennale pacifico ed inequivoco. Infatti a seguito della prima scrittura privata del 14/02/2000, depositata in Comune il 22/02/2000 prot. 1275, e dell'integrazione del 29/08/2000 è stata conseguita la situazione in essere, rispetto al confine mappale 2166.*

- *Fatto salvo quanto esposto non si intravedono ulteriori servitù. Infatti si precisa che il compendio in valutazione è eretto su proprio*

lotto, quasi interamente saturato dal fabbricato, ed è racchiuso, sul perimetro, dai confinanti fabbricati, loro muri di cinta, anche elevati. L'immobile ha comunque accesso diretto dalla strada pubblica, Via Valarno.

A ragione dell'evidente conformazione non si intravedono altre servitù attive o passive di natura apparente.

Ciò fatte salve le servitù di passaggio interno in riferimento ai B.C.N.C. e all'Aree Urbane, da e per le rispettive U.I. servite. Queste ravvisabili quali servitù di esercizio del Condominio Minimo.

#### **D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso**

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

#### **D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :**

Vedi dettagli in paragrafi precedenti e successivi.

##### **D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico**

Non rinvenuti simili vincoli. Solamente le norme di PGT, relative al centro storico.

##### **D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici**

Non rinvenuti simili vincoli. Solamente le norme di PGT, relative al vincolo storico.

##### **D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici**

Non ricade in area a vincolo ambientale ex Galasso. L'immobile è ubicato appena fuori dalla fascia dei ml. 150 dal Torrente Lanico.

Non ricade in area a vincolo Idrogeologico.

**D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici**

Non rinvenuti simili vincoli.

**D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi**

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l’edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito PGTWeb della Regione Lombardia, sul quale sono caricati tutti i documenti caratterizzanti i P.G.T. di ogni comune lombardo.

*Non si ravvedono vincoli di particolare rilevanza, anche perché l’immobile è già edificato.*

- Il sito di appartenenza dell’immobile rientra in categoria ambientale di Sensibilità MOLTO ALTA.
- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 2°: con modeste limitazioni alla destinazione d’uso dei suoli.
- L’area non è soggetta a Vincolo Idrogeologico.

**D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.**

Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l’accesso all’U.T.C. caso non rinvenuto.

**D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi**

Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l'accesso all'U.T.C. caso non rinvenuto.

**D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici**

Dalle diverse indagini non sono stati riscontrati simili vincoli.

**D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione**

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili, ovvero, di tipo registrato e trascritto, quindi opponibili.

**D/2) Amministrazione Condominiale**

Essendo l'immobile caratterizzato da non più n° 8 unità immobiliari - ai sensi dell'Art. 9, 1° comma della Legge 220/2012, a modifica dell'art. 1129 del C.C. - lo stabile rientra tra quelli senza l'obbligo di nomina di un amministratore condominiale, pertanto senza la necessita di costituirsi in condominio.

**D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale**

Non è condominio, questione non attinente.

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.

**D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali ( Casa portiere, lastrico solare e simili )**

Non è condominio, questione non attinente.

Oltre le parti comuni descritte nell'apposito capitolo non sono stati riscontrati altri beni di natura condominiale, nella fattispecie non esaustiva, casa di portierato, lastrici solari, ecc..

**D/2-c) Vincoli di destinazione**

Non sono state riscontrate simili situazioni.

**D/2-d) Limitazione all'utilizzo**

Non sono state riscontrate simili situazioni.

**D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie**

Non è condominio, questione non attinente.

**D/3-b) Spese Fisse**

Non è condominio, questione non attinente.

**D/3-c) Spese di gestione ordinaria**

Non è condominio, questione non attinente.

**D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente**

Non è condominio, questione non attinente.

**D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non è condominio, questione non attinente.

**D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.**

Dall'indagine in Conservatoria, unitamente alla Ventennale, Non sono risultare trascritte simili cause, comunque registrate e trascritte, quindi opponibili.

Naturalmente ad eccezione di quella in oggetto per cui è procedura esecutiva.

**E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**

**E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile**

Mediante il portale Sua della Valcamonica, a cui anche il Comune di Malegno fa riferimento, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti in riferimento agli eventuali titoli autorizzativi dell'unità immobiliare in valutazione. Istanza telematica 16/05/2024.

In data 10/06/2024 è stato effettuato l'accesso diretto all'Ufficio Tecnico comunale durante il quale, attraverso la gentile collaborazione del tecnico comunale, il sottoscritto ha potuto visionare ed estrarre copia dei documenti edilizi di seguito illustrati. Si abbia a riferimento il plico denominato " Documentazione Edilizia Autorizzativa ", contenente gli stralci significativi delle pratiche edilizie di seguito narrate.

**E/a-1) Ante '67**

Come anticipato l'immobile attuale deriva dalla demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato del Centro Storico.

L'immobile originario è decisamente ante '67, può essere addirittura ipotizzabile ante '42.

**E/a-2) D.I.A. 13/99 prot. 3482 del 04/06/1999**

Con detto provvedimento - sopravvenuto alla richiesta di demolizione e ricostruzione del fabbricato, come da titolo di cui al punto successivo – veniva invocata la Manutenzione Straordinaria, per evidente stato di degrado, con rifacimento della copertura e svuotamento dei solai, lasciando inalterati i muri perimetrali. Non è dato conoscere l'esito degli eventuali lavori, anche perché superati da quello di cui alla C.E. - P.R. , menzionati al punto seguente.

**E/a-3 ) Pratica Edilizia 721/98 – C.E. 648 del 28/02/00 con Piano di Recupero**

In data 20/10/1998 al prot. 5810, veniva presentata la richiesta di Concessione Edilizia relativa alla demolizione e ricostruzione del fabbricato in oggetto. A firma dell'allora proprietaria, ex ante Srl.

Trattandosi di intervento consistente su fabbricato appartenente al Centro Storico, la C.E.C., nella seduta del 28/01/1999 chiedeva l'assoggettamento del progetto al più opportuno Piano di Recupero.

Seguivano integrazioni e disquisizioni varie, soprattutto in merito alla tipologia costruttiva rispettosa del contesto antico – culturale.

Quindi la stipula, tra l'A.C. e la Srl ex ante, della Convenzione per l'Attuazione del Piano di Recupero. Sottoscritta davanti al Segretario Comunale in data 20/01/2000, repertorio n° 4p/2000,

registrata a Breno il 24/01/2000, ivi Trascritta il 21/01/2000 ai nn° 328/257.

Veniva quindi rilasciata la Concessione Edilizia n° 648 del 28/02/200, P.E. 721.

#### **E/a-4) Conduzione dei Lavori**

Successivamente all'emissione delle C.E. di cui al punto precedente, seguiva l'inizio effettivo dei lavori, i quali venivano condotti comunque a rilento. Infatti con note del 02/11/2000 e del 24/07/2001 l'U.T.C., anche a seguito di lamentele del vicinato, sollecitava la prosecuzione dei lavori di recupero urbanistico, quantomeno con la posa della copertura.

Seguiva nota U.T.C. del 29/10/2003 con la quale si comunicava che il provvedimento autorizzativo era scaduto e che la prosecuzione dei lavori era assoggettabile ad emissione di nuovo PdC.

#### **E/a-5) Subentro attuale Srl Esecutata**

Ai precedenti paragrafi è stato indicato che la pratica originaria n° 721/98, è stata chiesta dalla Srl ex ante. Con atto del notaio Dott. Enrico Lera, stipulato a Brescia il 21/07/2000, rep. 10.879, racc. 1.711, ivi Registrato il 27/05/2000 al n° 4620, Trascritto a Breno il 27/07/2000 ai nn° 3913/3035, l'attuale Srl Esecutata acquistava l'immobile in questione, subentrando nei diritti, pertanto anche nelle more dei vigenti titoli autorizzativi.



**E/a-6) D.I.A. prot. 1572 del 17/03/2006 – n° 07 del 2006**

Soprattutto a seguito della conduzione dei lavori, narrata al precedente paragrafo e delle note dell'U.T.C., in data 17/03/2003, al prot. 1572 è stata presentata la D.I.A. di Variante rispetto alla P.E. 721/98. Integrata il 04/05/2006 con prot. 2543. Caratterizzata dalle tavole di Situazione Autorizzata (P.E. 721/98 ), Situazione di Variante e Raffronto, con il metodo dei gialli-rossi, a comprendere rispettivamente quanto mancante o di nuovo, rispetto al titolo originario.

**E/a-7) Questioni igienico - sanitarie, titoli autorizzativi**

Durante l'iter di cui alla P.E. 721/98 venivano conseguiti, come prassi per l'epoca, i Pareri Igienico Sanitari, da parte della competente Asl di Brescia – Breno, servizio IPATSLL.

Parere del 03/06/99 prot. 3459, 3460, con esito non favorevole, in quanto i Rapporti Aeroilluminanti, RAI pari ad 1/8, risultavano rispettati non in tutti i locali. In particolare nei locali al Piano sottotetto l'illuminazione e l'aereazione doveva avvenire anche in facciata.

In data 17/12/1999, prot. 8070, il progettista inviava nota al comune specificando che taluni RAI, in accordo con detta ASL, potevano essere assunti a ragione di 1/10, trattandosi di fabbricato del centro storico.

Anche a seguito delle integrazioni, in data 20/12/1999, detta ASL emetteva parere favorevole.

Sulla questione dei RAI il progettista ritornava in sede di successiva DIA 07/06, a Variante, con nota integrativa del 04/05/2006, prot. 2543, specificando che:

- le stanze nelle quali non è garantito il RAI, erano state autorizzate con la C.E. 648/00, previo parere ASL;
- il Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia sostiene che essendo un edificio esistente si possono accettare soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme del presente titolo, purché le soluzioni comportino miglioramenti igienico sanitari.
- La posizione dell'edificio non permette di aumentare o realizzare nuove aperture, che resteranno pertanto invariante rispetto a quelle autorizzate.

Il comune non eccepiva, mantenendo valida la DIA del 17/03/2006 e successive integrazioni del 04/05/2006.

#### **E/b) Agibilità**

Dall'Esame delle Pratiche Edilizie comunali non è stata riscontrata alcuna Abitabilità - Agibilità, ne richiesta, ne rilasciata, ne Autocertificata. La questione è sicuramente connessa alla situazione di non ultimazione di parte dell'immobile, suo mancato collaudo statico, impiantistica ed attinenti certificazioni, APE e

quant'altro ampiamente relazionato, che impedisce l'iter di Agibilità.

### **E/c) Difformità Edilizie**

*A miglior comprensione degli argomenti descritti nel presente paragrafo si abbia a riferimento il plico denominato “ Schema delle Difformità Edilizie “.*

*Seguono i sotto paragrafi identificanti le riscontrate difformità edilizie con una breve disquisizione sulle eventuali possibilità di Sanatoria.*

*A tal proposito è opportuno chiarire che all'atto della redazione del presente Rapporto di Valutazione, è appena entrato in vigore in vigore il così detto Salva Casa, ovvero, Il D.L. n° 69/2024, convertita nella Legge 10//2004, che sancisce alcune, seppur minimali, possibilità di Sanatoria, aggiuntive rispetto alla situazione precedente. Comunque da ponderare se non a seguito di un preciso rilievo ed opportuna ulteriore ricognizione normativa e documentale.*

*Le conclusioni estimative saranno comunque diverse dalla puntuale definizione degli illeciti edilizi in capo al tecnico estimatore.*

*Per contro prevederanno il rimando degli adempimenti adeguativi edilizi – anche in relazione alla necessità di ultimazione di alcuni alloggi - all'eventuale unico assegnatario, che verificherà ed attuerà le più opportune Sanatorie, anche in relazione alle eventuali più*

*agevoli disposizioni del Salva Casa. Sanatorie che dovranno essere accompagnate da ulteriori titoli edilizi inerenti gli interventi di ultimazione delle porzioni attualmente ancora allo stato rustico, o parti impiantistiche mancanti.*

#### **E/c-1) Sviluppo Piano Volumetrico**

Si premette che durante il sopralluogo ricognitivo il sottoscritto ha provveduto a raffrontare a vista lo stato di fatto in sito con le planimetrie catastali, a loro volta confrontate con gli elaborati di cui ai summenzionato ultimo titolo edilizio. Dall'indagine è emersa coerenza tra i vari elaborati tecnici e lo stato in sito.

Trattandosi di un'immobile del centro storico, derivante da altrettanto vecchio fabbricato, tutti i locali sono emersi fuori squadra e diversamente distribuiti; non è stato pertanto possibile rilevare la totalità delle stanze, perché avrebbe necessitato di una molteplicità di rilievi e restituzioni grafiche, ben oltre la logicità economica della valutazione. Comunque da come è apparso il confronto attraverso gli ultimi elaborati grafici, sembra che gli stessi siano stati redatti sulla scorta di un rilievo effettuato a locali già realizzati. E' stato comunque rilevato un campione di misure per avvalorare detti elaborati.

Da ciò lo sviluppo planimetrico appare coerente, essendo gli elaborati grafici di cui all'ultimo titolo edilizio confacenti allo stato

reale dell'immobile. La questione rimane comunque da verificare attraverso più puntuali rilievi rimandati all'eventuale assegnatario.

*Qualche dubbio in relazione allo sviluppo volumetrico, correlato alla questione delle altezze di cui al paragrafo E/c-3)*

**E/c-2) Facciate NON in pietrame**

Negli elaborati grafici, dell'originaria C.E. con P.R. n° 648/721/2000, in particolare le Tavole dei Prospetti, era indicato il mantenimento dei muri perimetrali in pietrame a vista in facciata, ai fini della doverosa coerenza storica, anche a ragione del preteso Piano di Recupero.

*Per contro, come chiaramente evidenziano le fotografie attuali, dette murature sono state realizzate in laterizio, ma soprattutto intonacate al civile, dunque con tipologia moderna, contravvenendo in toto alla principale prescrizione urbanistico-edilizia, fuor d'ogni dubbio caratteristica del Nucleo Antico.*

Nell'ultimo titolo edilizio, la D.I.A. n° 07/2006, alla Tavola 5, dedicata a prospetti e sezioni, situazione autorizzata – variante, vengono riportati solamente due prospetti, quello fronte strada e fronte cortile. Nei due prospetti della situazione autorizzata non vi è indicata alcuna facciata in pietrame. Nei prospetti della situazione a variante solamente in corrispondenza al Piano Seminterrato 1.

*Dalla lettura dell'ultima D.I.A. sembrerebbe che lo stato attuale non prevedesse alcuna facciata in pietrame, per contro la variante, più attenta, ne prevedesse almeno al primo livello.*

Ciò anche se è evidentemente il contrario. Sotto questo aspetto l'ultimo provvedimento D.I.A. è piuttosto ingannevole.

*Ai fini conformativi edilizi, si renderebbe necessario l'avvio burocratico dell'iter a Sanatoria, presso l'U.T.C., anche attraverso l'interpello della Commissione Comunale del Paesaggio, soprattutto auspicando una deroga sulla questione facciate in pietrame rispetto alle realizzate con mero intonaco civile.*

*Tale attività che non rientra nelle more del sottoscritto valutatore, che pertanto, al momento, non è in grado di definire se la questione è Sanabile, per contro sia assoggettabile alla messa in pristino. Quest'ultimo caso sarebbe comunque difficile da attuare perché prevederebbe la demolizione delle attuali murature in laterizio e la loro sostituzione con quelle in pietrame. Ovvero la corrispondente completa demolizione del fabbricato. Sarebbe più agevole la procedura di Fiscalizzazione dell'Abuso edilizio ex Art. 33 e 34 del D.P.R. 380/01.*

#### **E/c-2) Altezze**

La cantina al piano S2, sub.2, ha un'altezza interna netta pari a ml. 2.45, dunque differenze rispetto ai ml. 3.30 previsti dal progetto.

Oltretutto con conformazione quadrilatera, rispetto all'involto previsto a progetto.

L'autorimessa, sub. 3, al piano S1, ha un'altezza pari a ml. 2.70, comunque raggiungibile dopo l'ultimazione della pavimentazione, quindi conformabile al progetto.

Gli appartamenti al piano terra, dunque i sub. 4-5 e 6, hanno tutti l'altezza conforme, pari all'incirca a ml. 2.70, +- 2-3 cm. comunque nella tolleranza edilizia.

*Non sono invece conformi le altezze degli appartamenti al piano primo, quelli mansardati al sottotetto.*

Infatti il progetto, per l'U.I. 7, prevede per la zona sotto soppalco un'altezza pari a ml. 2.78, quando realizzata, sotto travetti attuale, pari a ml. 2.60, nella parte retrostante N/O, pari a ml. 3.10, quando realizzata pari a ml. 2.90; infine nella parte anteriore, complessivamente pari a 4.90, realizzata ml. 4.65.

Invece per le U.I. sub. 8 e 9, prevede in corrispondenza ai lati S/E, parte anteriore in corrispondenza alle zone giorno, all'imposta, un'altezza pari a ml. 2.40, che invece è stata realizzata in maggior entità pari a ml. 2.87/2.90. Al colmo a progetto pari a ml. 3.70, quando realizzata pari a ml. 3.70, degradante a ml. 3.40. Infine, nella parte retrostante, a progetto ml. 2.60, esiguamente realizzata a ml. 1.65 / 1.76, il che comporta una evidente perdita di abitabilità dei locali retrostanti.

*Da ciò si deduce che in generale i locali al piano sottotetto, soprattutto quelli retrostanti, dunque caratterizzanti le zone notte, siano precari delle altezze interne nette utili ai fini dell'abitabilità. Potrebbero comunque essere eventualmente essere conformati invocando la legge sui sottotetti, che prevede deroghe fino a ml. 2.40, ovvero, 2.10. Quindi le eventuali deroghe del Salva Casa, ossia, le recenti modifiche all'Art. 24 del D.P.R. 380/01. Oppure le attese modifiche ai requisiti igienico sanitari, prospettate dall'introdotta comma 1/bis dell'Art. 20 del T.U, ciò rispetto al D.M. Sanita del 05/07/1985,*

*Infine gli eventuali artifici, quali l'ausilio di armadi a muro o simili, per il recupero delle altezze.*

*Anche in tal caso la verifica comporterebbe il completo rilievo dei locali attuali, un'attività tecnica di riprogettazione, ma soprattutto l'avvio burocratico dell'iter autorizzativo in Comune, in particolar modo ai fini delle eventuali deroghe. Attività che, si ribadisce, non rientra nelle more del sottoscritto valutatore.*

### **E/c-3) Rapporti Aeroilluminanti RAI**

Come già evidenziato al paragrafo E/a-7) la questione dei Rapporti Aeroilluminanti RAI, è stata piuttosto dibattuta in sede di iter burocratico, laddove la pubblica amministrazione sembrava volere l'applicazione della normativa igienico-sanitaria, con il rispetto del



rapporti di 1 a 8, o quantomeno di 1 a 10, nell'ipotesi di impossibilità tecnico costruttive.

Per contro la Srl immobiliare ha sempre contestato la difficile applicazione di detti rapporti considerata la situazione dei luoghi e l'impossibilità oggettiva di aprire ulteriori finestre.

Similarmente alla questione delle facciate in pietrame, si è conclusa nuovamente la D.I.A. n° 07/2006, pretendendo, per alcuni locali, il venir meno della chiara applicazione dei RAI.

*Durante il sopralluogo ricognitivo è emerso che i locali soggiorno sono aeroilluminanti a sufficienza, per contro non in maniera sufficiente i locali notte.*

*Anche in tal caso la verifica comporterebbe il completo rilievo dei locali attuali, un'attività tecnica di verifica e riprogettazione, ma soprattutto l'avvio burocratico dell'iter autorizzativo in Comune, in particolar modo ai fini delle eventuali deroghe. Attività che, si ribadisce, non rientra nelle more del sottoscritto valutatore.*

#### **E/c-4) Posti Auto ex Tognoli – Rapporto 1/10**

Durante l'iter autorizzativo di cui alla D.I.A. in Variante, l'U.T.C. ha chiesto e conseguito la Tavola n° 8, relativa alla disposizione dei veicoli nell'autorimessa. Da detta tavola, il cui estratto è contenuto nel plico delle Difformità Edilizie, si noti che nell'esigua autorimessa sono stati disegnati n° 8 autoveicoli.

*Di fatto detta capacità di parcheggio è praticamente impossibile a ragione delle esigue dimensioni del locale, la presenza dei pilastri e mancando soprattutto i necessari spazi di manovra, per l'accesso e la successiva fuori uscita della auto.*

*Anche questa tavola, similmente a quella delle facciate, risulta piuttosto ingannevole, in relazione alla circostanza che detta autorimessa di fatto consente il parcheggio di due o tre autoveicoli, rispetto, quantomeno alla necessità di un auto per appartamento, totale n° 6 autovetture.*

La dimensione dell'autorimessa è nel limite del rapporto di mq. 1.00, su ogni mc 10.00 di residenza, ex Legge Tognoli.

L'U.T.C. ha chiesto detta verifica, necessaria al rilascio del titolo autorizzativo in variante, senza chiedere l'atto, registrato e trascritto, di pertinenziatura della stessa, essendo possibile il reperimento degli spazi di parcheggio, senza deroga agli strumenti urbanistici.

*Anche per tal argomento è riproponibile l'avvio in U.T.C. del procedimento a Sanatoria, che potrà prevedere una fiscalizzazione del titolo edilizio a rimedio, ovvero, la monetizzazione delle aree previste a parcheggio.*

#### **E/c-5) Accessibilità Barriere Architettoniche**

Trattasi di situazione simile a quella di cui al precedente sotto paragrafo. In relazione alla richiesta e conseguimento da parte

dell'U.T.C. della Tavola 8/integrazioni, relativa alla verifica dell'Accessibilità, ai fini dell'Eliminazione delle Barriere Architettoniche. Prevista la possibilità di un ampio parcheggio, riservabile al portatore di disabilità nell'Autorimessa.

*Si richiamano le succitate questioni e necessità di riverifica.*

**E/c-6) Convenzione Urbanistica Piano di Recupero**

E' già stato anticipato che il Titolo Edilizio originario della ristrutturazione è stato di tipo Convenzione essendo stato previsto un Piano di Recupero, del centro storico, e la stipula, tra l'A.C. e la Srl proponente, di una Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano. Quella sottoscritta davanti al Segretario Comunale in data 20/01/2000, repertorio n° 4p/2000, registrata a Breno il 24/01/2000, ivi Trascritta il 21/01/2000 ai nn° 328/257.

Avendo previsto nel presente paragrafo la necessità di riprogettazione e la presentazione della richiesta di Titoli Edilizi a Sanatoria, si rammenta l'esistenza di detta Convenzione.

Tra gli adempimenti anche la cessione delle Aree Urbane di cui ai Sub. 10 e 14, si abbia a riferimento i gli ulteriori dettagli di cui al paragrafo E/f).

**E/c-7) Titoli Edilizi per gli intervertenti di ultimazione -  
Sanatoria**

Per gli interventi di ultimazione - dunque per le opere ampiamente descritte, in quanto mancanti all'ultimazione definitiva delle U.I.,

nonché per quelle a Variante adeguativa, o a Sanatoria in riferimento agli argomenti di difformità teste narrati - sarà necessario il conseguimento di un nuovo titolo Edilizio a Variante adeguativa, eventualmente preceduto da una eventuale Sanatoria conformativa dell'esistente difforme, rilasciati previa la corresponsione degli Oneri Concessori, ovvero del Contributo di Costruzione, di cui all'Art. 16 del D.P.R. 380/01.

Sicuramente attinente al Costo di Costruzione per gli interventi ancora mancanti ad ultimazione, generalmente viene redatto un computo metrico estimativo delle opere mancanti sul quale calcolare il contributo, stanti i dettami del D.M. 801/77.

Per la Sanatoria, stanti le diverse procedure stabilite dal T.U. sull'edilizia, a seconda della tipologia di intervento edilizio - abuso edilizio, ad entità doppia, ovvero, da un minimo di € 516 ad un massimo € 5.164, oppure attraverso la c.d. fiscalizzazione dell'abuso, Art. 33 e 34 del T.U. .

*Di tali adempimenti dovrà farsene carico l'assegnatario, a ragione delle modalità estimative di seguito narrate.*

**E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti**

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito PGTWeb della Regione Lombardia.

Si rileva che il comune è il Comune è dotato di P.G.T. , approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 22 del 08/07/2013, pubblicato sul Burl della Regione Lombardia, il 30/09/2015, serie inserzioni e concorsi. E' seguita Variante, approvata il 23/05/2015, Deliberazione C.C. n° 13, pubblicata il 10/02/2016.

In base suddetto strumento urbanistico l'immobile in valutazione appartiene al " Nucleo di Antica Formazione ", disciplinato dall'Art. 13 delle N.T.A./ PdR .

Dalle " *Schede degli edifici dei nuclei di antica formazione* " del PdR si rileva che l'immobile in questione appartiene al " Comparto 11 ", del quale è il fabbricato contraddistinto dalla lettera " P "

Dalla relativa scheda emerge che allo stesso è stata attribuita la " *Categoria A5* " riservata ai fabbricati, che pur essendo riferibili all'antichità, sono stati profondamente trasformati. La Categoria A5 identifica, infatti, i " *Fabbricati Tipologicamente in Contrasto con l'Ambiente* ".

<< Appartengono a questa categoria gli immobili di recente costruzione o completamente trasformati tipologicamente in contrasto con l'ambiente del Nucleo di antica formazione che devono recuperare un rapporto tipologico, dimensionale, compositivo e formale con il contesto storico. "

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento ambientale dei fabbricati >>.

*Le future attività di ristrutturazione devono pertanto essere condotte nella direzione di un recupero delle topologie caratteristiche del centro storico. Il fabbricato odierno è infatti più attinente ad moderno Condominio degli anni 2000, che ad un fabbricato del Centro Storico, anche a ragione delle difformità identificate ai sotto paragrafi edilizi, ai quali si rimanda.*

All'interno del plico urbanistico si abbia a riferimento lo stralcio dell'Art. 13 delle NTA / PdR e la corrispondente Categoria A5, che esplicano le modalità attuative, delle future ristrutturazioni e del recupero nella direzione tipologia storica.

*Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, che contiene le indicazioni principali, nonché al sito regionale PGTWeb, di pubblica consultazione, che consente la visualizzazione di tutti i documenti di approvazione scaricabili.*

#### **E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche**

In occasione dell'accesso agli atti in U.T.C. il sottoscritto ha chiesto informazioni in merito ad eventuale pendenze urbanistiche, soprattutto correlate all'originario Piano di Recupero.

Il funzionario responsabile, ha dichiarato di non essere a conoscenza di pendenze urbanistiche.

Ciò nonostante letta la più volte menzionata Convenzione Urbanistica di cui al Piano di Recupero – atto sottoscritto davanti al

Segretario Comunale in data 20/01/2000, repertorio n° 4p/2000, registrata a Breno il 24/01/2000, ivi Trascritta il 21/01/2000 ai nn° 328/257 – *emerge la necessità di cessione delle aree catastalmente definite urbane, di cui agli attuali subalterni 10 e 11, del mappale 698, foglio 5.*

Ovvero, dell'involto di cui alle Foto n° 9 e 10, nonché dell'area pavimentata in porfido, Foto n° 7 e 8, lati Dx. Aree da assoggettare a pubblico passaggio, di collegamento tra la Via Valarno ed il più addentrato a Est sagrato della parrocchiale di Sant'Andra in Malegno.

L'Art. Quattro Bis, intitolato cessione di aree, prevede che la ditta proponente il progetto di recupero << si impegna a cedere al Comune di Malegno la superficie di mq. 99.26 da destinare a pubblico passaggio, composta dall'intera volta al secondo piano interrato di mq. 34.26 e di parte dell'area scoperta sul confine dei lati sud-est e sud-ovest per mq. 60.00. Si impegna altresì di cedere di Malegno la superficie di circa mq. 5.00 derivante dall'allargamento della parete lato nord ovest tanto da consentire l'allargamento della Via Valarno al minimo di mt. 2.70 così come prescritto nel parere C.E.C. del 20/05/99 >>.

Ed ancora << Il trasferimento definitivo delle aree avverrà a seguito di rogito notarile con spese a carice del Comune, previo

frazionamento delle stesse con spese a carico della Ditta ....  
immobiliarista proponente >>.

*Il frazionamento è stato portato a compimento dalla ditta  
immobiliarista proponente, che ha identificato le Aree Urbane Sub.  
10 e 11.*

*La cessione risulta giacente in quanto l'A.C. non ha ancora disposto  
l'atto notarile di acquisizione.*

L'allagamento di circa ml. 5.00 sembra essere stato portato a  
compimento durante la ristrutturazione del fabbricato.

**E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria**

Dall'esame delle N.T.A. summenzionate, emerge che per il  
comparto - immobile in questione non possono essere superate la  
densità fondiaria, le altezze e le distanze preesistenti.

Ciò fa sì che il compendio possa essere considerato Saturo.

**F) Formazione dei Lotti**

Come ampiamente descritto l'immobile, sia ai fini progettuali che  
catastali, sarebbe caratterizzato da n° 6 appartamenti, oltre ad  
un'Autorimessa, seppur esigua, locale Deposito – Cantina, spazi di  
accesso Comuni, oltre ad Aree Urbane, da cedere al comune.

E' stato allo stesso modo relazionato che taluni appartamenti sono  
*ancora da ultimare, soprattutto nella parte impiantistica, altri anche  
nelle finiture.*



I paragrafi sulla conformità edilizia hanno altresì evidenziato alcune criticità quali le facciate non in pietrame come voleva il piano di recupero iniziale, la questione sulle altezze e RAI, ai fini igienico sanitari, infine la scarsa possibilità di parcheggio della prevista esigua Autorimessa. *Questioni di eventuale legittimità edilizia che necessitano di una riprogettazione interna dei locali abitabili, e l'avvio dell'iter burocratico in Comune, soprattutto finalizzato al conseguimento di Sanatorie correlate ad eventuali Deroche ai parametri in generale.*

In prima istanza la conformazione del fabbricato in sei appartamenti farebbe ipotizzare l'opportunità di formazione dei sei corrispondenti lotti da porre all'incanto. Ciò però significherebbe trasferire ai nuovi sei eventuali assegnatari i complessi oneri di ultimazione delle U.I., ma soprattutto le questioni Burocratiche e di Sanatoria, succitate ed ampiamente trattate nei paragrafi E) riguardanti le questioni edilizie, *i cui esiti ad oggi non possono essere conosciuti. Allo stato odierno, non si è in grado di definire se tutti gli appartamenti potranno essere dichiarati agibili-abitabili, così come voleva il progetto iniziale, parzialmente modificato in sede costruttiva a ragione delle enunciate problematiche sulle altezze, dei RAI e delle questioni sollevate in capo all'Autorimessa. Allo steso modo, come anticipato al paragrafo E/c-7), ad oggi risulta impossibile stabilire i*

*procedimenti edilizi di ultimazione o sanatoria, oneri concessori, oblazioni e sanzioni.*

Ai paragrafi valutativi sarà oltremodo relazionato che nel comparto del centro storico di Malegno il mercato delle compravendite è piuttosto latente. Problematica che caratterizza in particolar modo il fabbricato in oggetto in quanto intercluso dagli ulteriori fabbricati, pertanto non gode di particolare vista panoramica, soleggiamento o da altre caratteristiche che di solito beneficiano i fabbricati aperti all'esterno su più lati. *Questioni che penalizzano ulteriormente le possibilità di posizionamento delle citate U.I.*

*Ciò premesso, è evidente che saranno soprattutto le questioni di necessità ultimativa delle U.I., e le questioni edilizie, unitamente allo scarso contesto di mercato, a dissuadere gli eventuali acquirenti, oltretutto se riguardanti più assegnatari costretti, post esecuzione, ad accordarsi per tutti gli oneri ampiamente menzionati.*

*Di conseguenza è particolarmente improbabile la possibilità di posizionamento a Lotti, prevedendo la difficoltà di trovare sei acquirenti disposti ad acquistare le altrettante U.I., particolarmente problematiche.*

Poste dette premesse risulta *maggiormente auspicabile la possibilità di posizionamento in un unico Lotto*, destinando il compendio al mercato degli operatori immobiliari, eventualmente disposti ad acquistare il fabbricato allo stato odierno, impegnandosi al successivo recupero con ultimazione delle U.I., previo i relazionati adempimenti burocratici edilizi, magari con qualche attività di miglioramento favorendo il successivo posizionamento sul mercato.

Solo un *unico operatore* potrà essere in grado di *trasformare* l'attuale compendio, necessitante di interventi edilizi e burocratici, in un fabbricato con effettiva possibilità di posizionamento ad *unità immobiliari ultimate e conformate*.

*È unque proposta la vendita in blocco ad unico lotto.*

#### **F/1) Divisibilità dell'immobile**

Il quesito vuole, nel caso di azione esecutiva pro-quota, la valutazione circa la divisibilità dell'immobile.

A seguito di quanto già ampiamente relazionato, la questione non è attinente: immobile in piena titolarità alla SRL Esecutata.

#### **F/2) Distinguibilità dei diversi valori di mercato**

Vedi paragrafi precedenti la questione non è attinente.

**F/3) Vincoli di Pertinenzialità ( Autorimessa )**

Dall'indagine edilizia-urbanistica e ipotecaria non è stato riscontrato nessun atto di pertinenzialità.

E' comunque opportuno il rimando alle questioni edilizie di cui al sotto paragrafo E/c-4).

## **G) VALUTAZIONE INTRODUZIONE**

### **G) Valore del Bene/i**

#### **G/1) Motivazioni della Valutazione**

Le motivazioni della presente Stima sono già evidenti dal presupposto di incarico estimativo preordinato alla nomina di un esperto del giudice nella valutazione di immobili sottoposti a provvedimento esecutivo.

Pertanto esige la determinazione del più probabile Valore di Mercato del/gli immobile/i soggetto/i a Vendita Esecutiva, quale base economica da sottoporre agli esperimenti di vendita.

Valore stabilito nelle more dell'Art. 568 del Codice di Procedura Civile, come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n° 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2015, n° 132.

Consentendo dunque al Giudice delle Esecuzioni di determinare il Valore dell'Immobile da porre a Base d'Asta, tenuto conto della relazione redatta dell'esperto nominato, quindi di adempiere alle operazioni previste dall'Art. 591/bis del C.P.C. ed attinenti.

#### **G/2-a) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)**

In riferimento agli standard internazionali di valutazione adottati dal valutatore, quali riferimenti minimi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, si evidenziano i sotto esposti meccanismi di valutazione :

### **G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore**

La Valutazione in questione viene dunque effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato “ Standard adottati dal professionista “. Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S., ed è divulgatore attivo in ambito estimativo

### **G/2-a/2) Definizione di Valore di Mercato**

Dagli I.V.S. trae dunque origine la precisa definizione del **Valore di Mercato**, correttamente considerato, *come l'ammontare stimato al quale, quel determinato immobile, può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, ciò dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza altra alcuna costrizione.* Le condizioni essenziali di una buona stima consistono dunque nella data di scambio che deve essere rapportata a quella della valutazione, la indipendenza tra le parti, di interessi opposti, dunque di vendere e di acquisire, la non costrizione o necessità di

scambio dell'immobile e l'adeguata analoga attività di marketing, comunque in reciproca prudenza.

**G/2-a/3) Definizione dei procedimenti ( approcci ) di Valutazione**

Si premette inoltre che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione :

- Approccio al mercato (M.C.A.)
- Approccio al reddito ( I.C.A.)
- Approccio al Costo ( Cost Approach )

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia (M.C.A.) → ( I.C.A.) → ( Cost Approach ). Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due procedimenti, è necessario ricorrere all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o simili.

A tal punto delle premesse estimative è dunque necessaria una, seppur esigua, definizione dei tre approcci, rimandando il lettore ad

una puntuale analisi contenuta negli standard che si stanno adottando.

**G/2-a/4) Approccio al Mercato ( M.C.A. )**

Il metodo di approccio diretto del mercato ( Market Approach Comparison ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso *la comparazione diretta dell'immobile in valutazione con immobili simili a prezzo noto.*

*Soprattutto la presenza all'interno del mercato, per lo stesso target, di immobili che sono stati, nel breve termine, oggetto di compravendite e che pertanto sono a prezzo noto.*

**G/2-a/5) Approccio al Reddito ( I.C.A. )**

Il metodo di approccio al reddito ( Icome Capitalization Approach ) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito ( all'infinito ), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria ( periodo certo ), oppure, attraverso flussi di cassa scontati ( D.C.F. Discounted Cash Flow ), in periodo certo, soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

*Il metodo finanziario presuppone dunque la capacità dell'immobile in valutazione a produrre reddito, e comunque una particolare*



vivacità del mercato, nello stesso target, all'interno del quale dovrà essere reperita una casistica consistente di dati economico-immobiliari necessari alla determinazione del corretto saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo aspetto è particolarmente critico, in quanto lievi variazioni del saggio di capitalizzazione comporta elevati scostamenti del valore ricercato.

Il metodo finanziario deve essere dunque molto più rigoroso rispetto all'approccio diretto al mercato, soprattutto necessita di dati ancora più precisi e attendibili .

#### **G/2-a/6) Approccio al Costo ( Cost Approach )**

Nell'eventualità in cui non sia possibile procedere alla valutazione attraverso gli espliciti due precedenti procedimenti, si dovrà ricorrere, quale ultima ratio, al Valore di Costo.

Dunque nell'ipotesi in cui :

- Non è presente un mercato di immobili simili, a prezzo noto, da comparare;
- L'immobile è comunque in condizione di precarietà reddituale;
- Non è presente un mercato attivo del reddito;
- Il mercato è comunque poco vivace e pertanto non consente di reperire l'attenta casistica dei dati economico-immobiliari utili alla determinazione di un preciso saggio di capitalizzazione;

- Nell'eventualità comunque che l'immobile sia particolare e/o speciale, e che pertanto non abbia immobili simili a se stesso da comparare.

Si rimanda al paragrafo specifico, la definizione e l'esplicazione del Valore di Costo, qui limitando a definire il procedimento come l'analisi dei costi di costruzione, anche deprezzati, dell'immobile in valutazione, i conseguenti oneri tecnici, urbanistici e concessori, dunque il valore urbanistico dell'area, intesa edificata,

#### **G/2-a/7) Definizione dei Criteri di Valutazione**

A completo dettaglio delle metodologie I.V.S., si amplia la gerarchia estimativa attraverso l'elencazione dei criteri di Valutazione, secondo la casistica sotto riportata:

- METODOLOGIA DIRETTA :
  - Sistema di comparazione diretta (M.C.A.)
- METODOLOGIA FINANZIARIA :
  - Sistema di capitalizzazione del reddito ( M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione );
  - Sistema della capitalizzazione finanziaria;
  - Sistema dei flussi di cassa ( D.C.F. );
- METODOLOGIA INDIRETTA :
  - Sistema per Valore di Trasformazione;
  - Sistema per HBU miglior utilizzo;
- METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE

- Valore Complementare;
- Valore di Surrogazione;
- Valore di Sostituzione;
- Tecniche residuali in genere;
- METODOLOGIA DEI COSTI

*- In ultima ratio può essere adottato il sistema per Valore di Costo, ciò partendo dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un immobile su di esso edificato, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.*

**G/3) Procedimento Assunto**

- ☐ Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)
- ☐ Metodo di Capitalizzazione del Reddito ( I.C.A. )
- ☐ Metodo dei Flussi di Cassa ( D.C.F. )
- ☐ Valore Complementare
- ☐ Valore di Trasformazione
- ☐ Valore di Surrogazione
- ☐ Valore di Sostituzione
- ☒ Metodo dei Costi Deprezzati ( Fabbricato )
- ☒ Metodo del Rapporto Complementare ( Area Edificata )
- ☐ Metodi alternativi comunque dimostrabili

#### **G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato**

Nei due paragrafi eseguire si passano in rassegna le motivazioni Esterne, tipiche del mercato, nonché quelle Interne, caratteristiche del compendio immobiliare, che giustificano il metodo valutativo adottato.

#### **G4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.**

Di seguito vengono rappresentate le caratteristiche descrittive, localizzative ed economiche del comune di Malegno, ai fini di una puntuale rappresentazione delle situazioni estimative a carattere esterno, quindi a definizione del filteringh.

Ai fini della definizione dell'ambito di appartenenza si faccia riferimento all'allegato V3 Denominato " Caratterizzazione Comune di Malegno ", parte integrante della presente. Estratto da *Italpedia®*.

Volendo sintetizzare Malegno è un Comune di fondovalle, ubicato sul pendio Ovest, della Valle dell'Oglio, a 3 km dal più rinomato Breno, a 12 km da Darfo Boario Terme. E' dunque un piccolo paese pedemontano con una popolazione di poco superiore ai 2000 abitanti. Trattasi però una comunità attiva nel preservare l'eredità storico culturale, anche attraverso lo svolgimento di numerose feste della tradizione.

L'economia si basa prevalentemente sul lavoro quotidiano, soprattutto pendolare, anche se alcuni cittadini trovano lavoro nella

fabbrica manifatturiera Riva Acciai, ex selva, che nel dopo guerra ha garantito il sostentamento a molti Malegnesi.

In paese si trovano anche alcuni negozi essenziali, soprattutto ubicati sulla strada del fondovalle, denominata del Lanico, costituente la vecchia strada statale della Vallecamonica, ex SS n° 42, dismessa a seguito dell'apertura della Superstrada.

I servizi pubblici, economici, infrastrutturali e di vicinato sono essenziali, anche se minimali. Per maggior dotazioni è necessario spostarsi nel vicino Breno ricco di servizi pubblici burocratici o a Darfo Boario Terme, per i servizi commerciali, soprattutto della grande distribuzione.

E' da sottolineare che anticamente il paese era limitato al centro storico, al quale appartiene anche il fabbricato in questione. Negli anni '60-70 la popolazione si è spostata più a valle andando ad occupare la ex stradale del Lanico.

Negli anni '80-90 il centro residenziale si è ampliato a N/O, andando ad infrastrutturare il pendio ubicato nella parte alta del paese, giustappunto in posizione retrostante rispetto al fabbricato in questione.

Tali due emigrazioni insediative del dopoguerra hanno cagionato il quasi completo abbandono del Centro Storico.

A partite dagli anni 2000, si sta ampliando nella zona panoramica a S/O, lungo i tornanti iniziali della Sp n° 5 Malegno Borno.

*Il mercato immobiliare può ritenersi modestamente attivo nella zona del Lanico, prevalentemente caratterizzata dai vecchi immobili che vengono posizionati a favore di una successiva ristrutturazione.*

*Altresì nella parte alta del paese, quella degli anni '80/90.*

*Meno attivo nelle lottizzazioni di espansione degli anni '2000, a ragione degli ingenti costi di costruzione, soprattutto degli interventi urbanizzativi in pendio. Comunque in dette zone - particolarmente soleggiate e panoramiche sulla Vallecamonica - molti cittadini hanno edificato lussureggianti villette ad uso personale, tenendo comunque attivo il comune.*

*Decisamente fermo nel centro storico, come testimoniano la presenza di molti fabbricati vetusti ed abbandonati.*

**G4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.**

E' stato ampiamente relazionato che il compendio sia da posizionare in unico lotto, a ragione delle necessità ultimative e burocratiche in capo alle U.I. .

Il fabbricato è dunque destinabile al mercato degli operatori immobiliari, che loro prerogativa economica provvederanno all'adeguamento burocratico edilizio e normativo, all'ultimazione degli appartamenti ed al successivo posizionamento sul mercato, anche attraverso opportuni miglioramenti, magari da un punto di vista energetico.

#### **G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto**

Le motivazione Esterne, correlate alla latenza del mercato, ma soprattutto quelle Interne, di necessità ultimative ed adeguate delle singole U.I., avvalorano il metodo, ultima ratio, del Cost Approach, ovvero, il tradizionale metodo di costi.

Con la Stima a Costo sarà determinato il Valore di Costo, in termini edili ed impiantistici, dell'attuale compendio, opportunamente deprezzato, sia tenendo conto dell'epoca costruttiva, vetustà, essendo ormai trascorso circa un ventennio, che della obsolescenza di mercato, considerata l'appartenenza al centro storico a mercato latente. Il Cost Approach concluderà con la ponderazione del Valore dell'Area, in termini urbanistici.

All'eventuale assegnatario, probabile promotore immobiliare competerà la trasformazione del compendio attuale, con indicato nelle Considerazioni Finali, a conclusioni del paragrafo G/4).

#### **G/4-d) Esplicazioni dei Metodi Assunti**

La Stima non potrà che svolgersi attraverso il procedimento, ultima ratio del Cost Approach, che consentirà di determinare il Valore attuale del compendio , ciò attraverso la sommatoria del Valore di Costo Deprezzato di quanto realizzato in sito, e il Valore dell'Area in termini Edificatori.

#### **G/4-d/1) Procedimento ( Cost Approach )**

L'allegato valutativo V4, chiaramente esplica in maniera scientifica il metodo Cost Approach.

Trattasi del tradizionale procedimento dei costi, che consente di determinare il valore di mercato di un immobile ( $V_i$ ), particolare o speciale, od in ambiti sprovvisti di valori comparativi, attraverso la mera sommatoria tra il Valore dell'Area ( $V_a$ ) e l'entità economica di quanto su di essa costruito, ovvero, la sommatoria dei Costi di Costruzione ( $C_n$ ).

Il valore dell'immobile è pertanto pari :

$$V_i = V_a + C_n$$

Ovvero:  $V_i = V_a + C_d$  Trattandosi nel caso in specie di un Costo Deprezzando ( $C_d$ ), essendo gli immobili in analisi, *non nuovi*.

Nel caso in questione il Valore dell'Area in termini Edificatori ( $V_a$ ) sarà quello derivante dal secondo metodo della Trasformazione, ciò con l'attinente indicatore di incidenza dell'Area ( $R_c$ ), dettagliato al successivo paragrafo.

#### **G/4-d/2) Determinazione del Valore dell'Area nel Cost Approach - Rapporto Complementare $R_c$**

L'allegato valutativo V5, esplica chiaramente ed in maniera scientifica il concetto di Valore Complementare e Rapporto di



Complementarietà ( $R_c$ ), ovvero, la correlazione tra il Valore dell'Area ( $V_a$ ) e rispetto al Valore Complessivo dell'Immobile ( $V_i$ ). Il Rapporto complementare è dato dalla correlazione tra il Valore dell'Area in termini edificatori e il Valore finale del Fabbricato, pertanto:

$$R_c = \frac{V_a}{V_i}$$

In prima analisi entrambe i Valori, Area / Fabbricato andrebbero ricercati nel mercato, attraverso i più opportuni M.C.A. dei Fabbricati ( $V_i$ ) e delle Aree ( $V_a$ ).

E' pero stato anticipato che il mercato e scevro di dati economici considerata la particolarità dell'immobile, pertanto è opportuno ricorrere alla sotto riportata formulazione, quale chiara derivazione del Valore Complementare, quindi del connubio inscindibile fra Area Edificabile e Fabbricato.

Dall'evidenza che il Rapporto di Complementarietà ( $R_c$ ) è la correlazione tra il Valore di Mercato dell'Area Edificabile ( $V_a$ ) ed il Valore di Mercato del Fabbricato ( $V_f$ ), si deduce che ( $V_a$ ) può essere pari a ( $V_f$ )  $\cdot$  ( $R_c$ ).

Considerato che  $V_f$  può essere pari a  $\sum \text{costi} + V_a$ , dove  $\sum \text{costi}$  deriva dalla sommatoria delle voci già enunciate (C.c.+C.a.+ i + r), si deduce che  $V_a = (\sum \text{costi} + V_a) \times R_c$ .

Quindi  $V_a = \sum \text{costi} \times R_c + V_a \times R_c$ .

Essendo che  $V_a - V_a \times R_c = \sum \text{costi} \times R_c$ , si deduce che  $V_a \times (1 - R_c) = \sum \text{costi} \times R_c$ , pertanto:

$$(V_a) = \frac{\sum \text{Costi} \cdot (R_c)}{(1 - (R_c))}$$

#### **G/4-d/3) Procedimento per i Saggi di Capitalizzazione**

L'Allegato valutativo V6 indica le procedure necessarie alla determinazione dei più opportuni Saggi di Capitalizzazione ( $I_x$ ), da impiegare nella correlazione tra il Reddito immobiliare ed il Valore di Mercato dell'analizzando immobile.. Tasso di Capitalizzazione che nella metodologia del reddito (I.C.A.) è dato dal rapporto tra il Reddito dell'immobile e il suo Valore di Mercato:

$$I_x = \frac{R_i}{V_i}$$

Anche in tal caso i valori andrebbero ricercati nel mercato attraverso puntuali valutazioni M.C.A, sia del Reddito che del Valore di Mercato.

A ragione dell'impossibilità di conseguire nel mercato l'entità dei Redditi, a ragione che gli stessi non sono di pubblico dominio, per la valutazione in oggetto sarà assunto il volgarmente detto metodo LTV, ovvero, il Band Of Investment. Questo procedimento tende a ricercare il Saggio di Capitalizzazione attraverso la scomposizione delle componenti di finanziamento o quelle tecnico economiche di un immobile sottoposto a valutazione, nello specifico il Mortgage

and Equity Components, che tende a pesare la componente del mutuo rispetto alla parte in autofinanziamento il tutto attraverso la formulazione:

$$I_x = LTV \cdot I_m + (1 - LTV) \cdot I_e$$

$I_x$  Saggio di Capitalizzazione Ricercato

$I_m$  Saggio del Mutuo

$I_e$  Saggio di Capitalizzazione dell'immobile

LTV % finanziamento dell'istituto di credito

(1 - LTV) % in autofinanziamento

Adattando la formula generale a quanto esposto al paragrafo precedente:

$$I_i = LTV \cdot I_a + (1 - LTV) \cdot I_{cd}$$

$I_i$  Saggio di Capitalizzazione dell'Immobile complessivamente.

$I_a$  Saggio di Capitalizzazione ( Autofinanziamento per l'acquisto dell'Area in termini edificabili )

$I_{cd}$  Saggio del Mutuo ( Ricorso al Finanziamento bancario per l'acquisizione dei Costi di Costruzione )

*Attraverso questo procedimento si determinerà un Saggio di Capitalizzazione a natura immobiliare, utile sia alla determinazione di talune voci del Cost Approach che per l'attività di ponderazione conclusiva del quesito estimativo.*

#### **G/4-d/4) Considerazioni Finali**

Il risultato finale potrebbe essere anche considerato quale Valore di Trasformazione, essendo quest'ultimo caratterizzato dalla differenza tra il valore del bene trasformato, o valore finale dell'immobile ( $V_i$ ), e i costi di trasformazione ( $C_t$ ), così formulabile  $V_t = V_i - C_t$ .

Il Valore del Bene Trasformato ( $V_t$ ) è il valore attuale del compendio, nel caso specifico determinato attraverso il metodo del *Cost Approach*.

Il valore finale dell'immobile ( $V_i$ ) corrisponderà al valore di ultimo di vendita delle U.I., dopo essere state adeguate alle norme, ultimate, migliorate e posizionate sul mercato.

Tra i costi di trasformazione ( $C_t$ ), dovranno essere previsti gli oneri finanziari, soprattutto il Reddito dell'Immobiliarista puro ( $R_{imm}$ ) che rappresenta quell'entità economica invogliante gli eventuali promotori immobiliari ad acquistare il compendio all'asta e posizionarlo sul mercato, anticipando i costi di adeguamento ed ultimazione.

Ai fini dell'anticipo dei costi di investimento ( $I_{imm}$ ), sia quelli per l'acquisizione dell'immobile all'asta, che per i successivi interventi tecnici, edili ed impiantistici, l'immobiliarista può procedere con denaro proprio, assicurandosi un ulteriore introito sul capitale

mobile, ovvero, pro quota, stante le assunzioni di cui al procedimento LTV, già dettagliato.

Avendo incertezza sui costi di adeguamento ed ultimazione delle U.I., è preferibile il Cost Approach, che sarà svolto al successivo capitolo, trattandosi comunque di un metodo concettualmente analogo alla stima per Valore di Trasformazione.

## **H) VALUTAZIONE ( Analisi - Calcoli )**

*Per la parte valutativa ( Analisi – Calcoli ) si faccia riferimento al plico denominato “ Conteggi – Documenti – Allegati di Valutazione – Tabelle Excel ® “, di seguito abbreviato in “ Plico di Valutazione “, a sua volta diviso nei sotto capitoli, “ Ricerca dei Dati Economici “ e “ Conteggi Tabelle Excel “.*

### **H/1) Cc = Costo di costruzione edile**

Il Costo di Costruzione edile ed impiantistico viene determinato per via tabellare mediante il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2024, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano.

Tipologia Edilizia n° A2, Edilizia residenziale di tipo medio

Costo al mq. € 1.329,00.

Da assumere quale Costo Edile ed Impiantistico del Fabbricato ( $C_n$ ), ovvero, il più probabile costo delle imprese edili ed impiantistiche nella costruzione dell'ipotetico fabbricato a confronto, nella determinazione del Cost Approach.

Detto costo viene quindi scomposto tra la componente strutturale, finiture e impiantistica.

La componente impiantistica ha dunque un costo unitario al mq. pari a **€ 634,46**.

Nessuna entità sarà invece assunta per quanto attinente la parte delle finiture, nella fattispecie degli intonaci, delle pavimentazioni e

serramenti. Ciò in quanto si prevede che con l'attività di adeguamento ed ultimazione siano da riadattare dette finiture, integrando impianti e spessori isolanti, compreso eventuali spostamenti di tramezze ai fini igienico sanitari. Allo stesso modo i serramenti andrebbero sostituiti, con versioni moderne, meno energivore.

La componente impiantistica ha invece un costo di costruzione DEI, pari a €188,45. Però viene assunta solamente in ragione del 50%, pari a € **94,23**; in quanto anche gli impianti sono da riadattare, integrando caldaie, componentistica varia ecc.

#### **H/2) Cc = Costo di costruzione edile Complessivo**

Dalla moltiplica dei succitati costi di costruzione unitari, a mq., per le rispettive superfici, desumibili dagli allegati Schemi grafici, si determina il costo di costruzione edile complessivamente pari a € **476.356,66.**

#### **H/3) Componenti accessorie al Costo di Costruzione**

Si passano in rassegna le componenti accessorie del Costo di Costruzione Edile ed impiantistico.

##### **H/3-a) Stp = Spese tecniche e di progettazione**

Tra questi costi vengono annoverate le spese tecniche e di progettazione nell'ordine del 10%, tenuto conto dell'effettiva opera di progettazione del compendio in questione, soprattutto in regime di Piano di Recupero.

**H/3-b) ? = Imprevisti**

Trattasi degli imprevisti del momento, non valutabili in via preventiva, normalmente nell'ordine del 5 %,

**H/3-c) Of = Oneri finanziari tipici dell'attività di immobiliare**

Si passano in rassegna le componenti finanziarie tipiche dell'immobiliarista puro, ovvero, il guadagno dello stesso, il c.d. Reddito dell'Immobiliarista, nonché gli interessi sul capitale anticipato.

L'approvvigionamento economico del cantiere, nella fase costruttiva e di posizionamento, può avvenire per intero attraverso ricorso a finanziamento bancario, oppure, per intero in autofinanziamento da parte dell'imprenditore, ancora in maniera mista, in un rapporto che rappresenta il Loan To Value LTV.

**H/3-c/1) i = Interessi sul capitale anticipato;**

Tra questa voce vengono compresi gli interessi che l'imprenditore immobiliare deve sostenere al fine di approvvigionare il cantiere con il denaro necessario alla costruzione dell'ipotetico immobile. Prevedendo una quota, pari al 30%, in autofinanziamento, il resto, 70% a prestito bancario.

*In tal caso il saggio viene determinato con il procedimento dell'LTV di cui al paragrafo successivo, che rappresenta contestualmente un*



*saggio di capitalizzazione immobiliare, adatto anche a ponderare il reddito dell'immobiliarista.*

**H/3-c/2) Determinazione del Saggio di Capitalizzazione Immobiliare**

E' già stato anticipato che tra le varie componenti della valutazione vi è anche il Saggio di Interesse, a natura immobiliare, che nel caso specifico si rende adeguato il saggio di Capitalizzazione per il quale si rimanda l'approfondimento all'allegato valutativo V6.

Detto Saggio sarà determinato attraverso la metodologia Mortgage and Equity Components, che mette in correlazione l'entità in Autofinanziamento rispetto alla quota Mutuo (LTV).

A tal fine sono opportune ulteriori indagini di mercato sia immobiliare che bancario ai fini del conseguimento dei più probabili differenti Saggi di natura immobiliare e di attinenza bancaria.

Il Saggio di natura immobiliare viene determinato mediante l'ausilio della banca dati immobiliare dell'AdE, servizio O.M.I. .

A tal proposito si precisa che quello ricercato non è un valore immobiliare unitario, per il quale la banca dati massiva dell'AdE sarebbe inappropriata; bensì viene ricercato un saggio di capitalizzazione, ovvero, il rapporto tra il valore medio degli immobili nella zona de quo e l'entità media dei rispettivi canoni di locazione. Il dato massivo dell'O.M.I. è dunque confacente all'attività valutativa di tracciamento dell'entità massiva

rappresentativa della redditività immobiliare nella zona di attinenza.

A ragione di quanto viene esposto nelle successive righe si abbia a riferimento la tabella Excel, contenuta nel plico valutativo e denominata “ Calcolo del Saggio di Capitalizzazione “.

Il sottoscritto ha innanzitutto indagato l'O.M.I., Comune di Malegno, Zone Centrale (B1), quella appartenente al Centro Storico.

Ha quindi determinato i valori medi e canoni medi, relativi ad una casistica il più possibile affine a quella dell'immobile in oggetto, anche a ragione di un target di saggi omologhi e comunque tra loro mediabili in attinenza alla divergenza percentuale assoluta, contenuta nel 5-10%.

In tal caso il Saggio di natura immobiliare, Banca dati OMI, aggiustato è stato determinato nella misura del 4,15 %.

Per lo stesso fine ha poi indagato, in rete, i principali Istituti Bancari, scaricando i fogli informativi relativi ai Mutui Ipotecari nell'acquisizione o la ristrutturazione di immobili a destinazione commerciale e/o produttiva.

Ha scaricato n° 5 differenti prospetti informativi taluni dei quali sono stati scartati, perché non davano l'auspicata divergenza percentuale assoluta, contenuta nel 5-10%.

In tal caso il Saggio del Mutuo, aggiustato è stato determinato nella misura del 6,71 %.

Detti prospetti forniscono altresì una variegata casistica del rapporto LTV. Ai fini estimativi viene comunque posta un'entità in Autofinanziamento pari a 30%.

Introducendo il tutto nella succitata formulazione si ottiene il Saggio di Capitalizzazione ricercato, pari a  $70\% * 6,71\% + (1 - 70\%) * 4,15\% = 0,05422\%$  arrotondato a **5.94%** ( $I_{LTV}$ )

**H/3-c/3) R = Reddito dell'imprenditore immobiliare**

Il reddito dell'imprenditore immobiliare non è altro che il guadagno vero proprio dell'imprenditore, che si assume il rischio dell'intervento di acquisizione dell'area, costruzione del fabbricato e successivo posizionamento sul mercato. In tal caso, vista la posizione dell'immobile, in un contesto rischioso a ragione della latenza del mercato si ipotizza ( quale assunzione di stima ) un'entità pari al 15%.

Già al lordo della quota interessi di cui al paragrafo precedente, pari a  $15\% - 5,94\% = \mathbf{9,06\%}$ .

**H/4)  $\sum$  costi +  $\sum$  Of ( dicasi anche Valore a Nuovo )**

Il valore a nuovo sull'investimento complessivo in essere deriva dalla sommatoria tra i costi e gli oneri finanziari.

Vedasi prospetti di calcolo allegati **€ 629.981,68.**

#### **H/5) Deprezzamenti**

La questione dei deprezzamenti è stata chiaramente affrontata e descritta in maniera scientifica nel plico relativo al metodo di costo deprezzato, Allegato V4.

Nel caso specifico risulta congeniale l'assunzione della componente di un *deprezzamento fisico ( Vetustà )*, correlata all'uso e al conseguente logorio delle parti dell'edificio per il trascorrere del tempo e per cause accidentali, la perdita di valore risulta pertanto dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è stato destinato.

Ciò assumendo le diverse epoche costruttive, in ragione della vita trascorsa (t), e anni di vita utile (n), in relazione alla vita ancora prevista (m), la percentuale di deprezzamento è dunque pari al rapporto  $t/n$ .

Considerate le ordinarie ipotesi estimative si ritiene opportuno assumere un vita utile (n) pari a **50 anni**, che è quella dettata dalle NTC/2018.

La vita intermedia (t) viene assunta in **19 anni**, ovvero, dal 2005 ad oggi, dunque partendo dalla data appena antecedente la DIA di Variante e l'accatastamento.

Considerata la latenza del mercato, più volte enunciata si ritiene ulteriormente congeniale un deprezzamento per *Obsolescenza Economica*, correlato alla circostanza che nella zona gli immobili

sono difficilmente posizionabili, a ragione dell'interclusione nel centro storico. Giustamente tenendo conto del rischio di conseguire prezzi di vendita inferiori rispetto agli stessi costi dell'investimento.

Per tale entità si ritiene congruo un deprezzamento pari ad **1/3** sul Costo iniziale Costruzione. Ciò significa che spendendo 10, si introita 6,6667. L'entità è dunque efficace a ponderale la cattiva zona immobiliare di appartenenza. Unitamente al presunto reddito dell'immobiliarista, più elevato rispetto ad altre circostanze pari al 15%.

Il sopra esposto Costo a Nuovo ( $C_n$ ) viene quindi Deprezzato ( $C_d$ ) a **€ 180.594,75**.

Quindi al netto del Deprezzamento per Vetustà pari a € 239.393,04 e del deprezzamento per Obsolescenza Economica pari a € 209.993,89.

#### **H/6) Oc = Oneri Concessori**

Vanno poi aggiunti gli Oneri Concessori, ex Bucalossi ( Art. 3 della Legge n° 10 del 28/01/1977 ), ora previsti dall'Art. 16 del D.P.R. 380/01, sia per la quota riferita al Contributo sul Costo di Costruzione, che per la parte Oneri di Urbanizzazione.

E' opportuno chiarire che in sede di rilascio del titolo autorizzativo di cui al menzionato P.R. la componente sul Costo di Costruzione è già stata assolta. Però essendo scaduti i titoli edilizi va

quantomeno versata la quota riferibile agli interventi mancanti ad ultimazione, in attinenza al nuovo titolo necessario all'ultimazione delle U.I., che sarà di competenza dell'assegnatario.

La quota sugli Oneri di Urbanizzazione, essendo già stata versata in sede di titolo originario, di cui al P.R., non va più pagata ai fini ultimativi. Le urbanizzazioni essendo già state assolte un volta non vanno più pagate, ciò a differenza della voce precedente, che è invece un contributo sul Costo di Costruzione, da versare agni ogni titolo, modificativo od ultimativo che precede opere con un determinato costo.

*Ai soli fini estimativi, ovvero, nel Cost Approach, le voci inerenti al Contributo di Costruzione, vanno considerate, perché, al pari degli interventi edilizi, impiantistici e degli adempimenti burocratici, sono quelle componenti economiche che hanno consentito la realizzazione dello stato odierno.*

Ai fini del conteggio, a seguito richiesta, il sottoscritto, ha ricevuto dall'U.T.C. la relativa Tabella e Determina degli oneri in questione. Determina del Responsabile dell'Area Tecnica, n° 1 del 08/01/2024, relativa all'aggiornamento del Costo di Costruzione, ex D.P.R. 380/01, Art. 15, in € 496,98.

Tabella degli Oneri di Urbanizzazione, vigenti dall'anno 2022, zona A, del nucleo di antica formazione : I° € 0.50 al mc. // II° € 1.15 al mc. .

Rapportando detti importi unitari ai rispettivi volumi e superfici si determina la componente Oneri pari a € **24.624,60**.

#### **H/7) Valore dell'Area – Rapporto Complementare**

Stante l'enunciata metodologia del Rapporto Complementare ( $R_c$ ), per la cui disquisizione si rimanda all'allegato valutativo V5, si provvede alla correlazione tra il Valore dell'Area il Costo di Costruzione, di cui al paragrafo precedente, attraverso la formulazione:

$$(V_a) = \frac{\sum Costi \cdot (R_c)}{(1 - (R_c))}$$

L'entità del Rapporto Complementare ( $R_c$ ) sarà assunta in modo che il Valore dell'Area ( $V_a$ ), sia pari alla Differenza tra Valore dell'Immobile ( $V_i MCA$ ) e i relativi Costi di Trasformazione ( $C_t MCA$ ). L'entità ( $R_c$ ) pari a **5,00 %** è quella che conduce ad un Valore dell'Area in termini edificatori pari a € **34.452,96**, corrispondente a circa € 50,00 al mq. di fabbricato rustico antico, dunque ante ristrutturazione, caratteristico del centro storico.

#### **H/8) Valore di Costo – risultato finale del Cost Approach**

Sommando il valore di Costo Deprezzato ( $C_d$ ) pari a € 180.594,75, agli oneri concessori pari a € 24.624,60, al Valore dell'Area ( $V_a$ ) pari a € 34.452,96 si determina il Valore incognito, pari a € **239.672,31**, quale risultato finale del Cost Approach.

#### **H/9) Deprezamenti di Due Diligence**

In Due Diligence sono state sollevate numerose questioni soprattutto in merito alla necessità di completamento di talune U.I. e di difformità edilizia.

A ragione di tali necessità si è optato per il metodo valutativo teste attuato, andando a ponderare la situazione in atto, soprattutto nel mero stato strutturale e di valore dell'area in termini urbanistici.

Così procedendo non rimangono questioni negative di Due Diligence da ponderare. Queste sono infatti contenibili dal futuro intervento di Trasformazione da parte dell'eventuale assegnatario nella fattispecie di un operatore immobiliare.

#### **H/10) VALORE ONNICOMPRESIVO - Valore finale preteso dal Quesito Estimativo**

Il Valore Complessivo del Compendio, in unico Lotto, dunque assoggettabile all'incanto in blocco è pari a **€ 239.672.31; quale valore incognito del quesito estimativo**

#### **I) RIDUZIONE ALLA QUOTA DELL'ESECUTATA**

Nessuna riduzione, titolarità in capo alla piena proprietà.

#### **L) Valore Locativo**

In Due Diligence è stato anticipato che il compendio in questione non è occupato, ne occupabile a ragione della non abitabilità, anche fattiva per incompiutezza, di talune U.I. . Non è pertanto opportuna la determinazione del valore di locazione.



### **M) CONCLUSIONI**

Oggi 20/08/2024 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.

### **M/1) DICHIARAZIONI**

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA :**

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse;
- ☒ Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;
- ☐ Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- ☒ 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;

- ☒ In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ☒ Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- ☒ Ha compiuto accurate indagini di Due Diligenze e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- ☒ Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- ☒ Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.

#### **M/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista**

- Allegato **V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**  
– **coperture assicurative** composto da n° 6 pagine.

#### **M/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA**

- Allegato **V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**  
– **coperture assicurative** composto da n° 6 pagine.

#### **M/4) Elenco ALLEGATI:**

##### **M/4-a) ALLEGATI DI VALUTAZIONE**

- **Conteggi - Documenti – Allegati di Valutazione – Tabelle Excel ( PLICO VALUTATIVO ):**
  - **RICERCA DATI ECONOMICI** n° 24 pagine.
  - **CONTEGGI TABELLE Excel** n° 6 pagine.
- Allegato **V2 Approccio Scientifico – Valutazioni Standard**  
n° 8 pagine.
- Allegato **V3 Caratterizzazione Comune di Malegno** n° 4  
pagine.
- Allegato **V4 Approccio scientifico metodo dei costi Cost Approach** n° 9 pagine.
- Allegato **V5 Approccio scientifico metodo Rapporto Complementare Valore dell'Area** n° 7 pagine.
- Allegato **V6 Approccio scientifico Saggi di Capitalizzazione LTV** n° 6 pagine.

**M/4-b) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE**

- **CARTOGRAFIA** n° 5 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** composta da n° 57  
Foto distribuite su n° 26 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 32 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE TITOLARITA' CONSERVATORIA** n°  
24 pagine .
- **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA AUTORIZZATIVA** n° 56 pag.
- **SCHEMA DIFFORMITA' EDILIZIE** n° 13 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** n° 34 pagine.
- **COLLAUDI E CERTIFICAZIONI** n° 4 pagine.
- **VISURA CAMERALE** n° 9 pagine.
- **CORRISPONDENZA C.T.U**

## **VERBALE DI DEPOSITO**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Geom. ALENDRO BOTTTICHIO, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 3788, nonché all'albo dei C.T.U. tenuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, n° 94 VII Cat. Dal 03/07/91, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b; sottoscrivendo telematicamente la qui unità perizia di stima, composta da n° 117 pagine compresa quella per verbale di asseverazione, oltre agli allegati sopra descritti, consapevole sull'importanza del giuramento a tutti gli effetti Civili e Penali : “ Giura di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità “

*Firmato digitalmente mediante Deposito Processo Civile Telematico.*