RAPPORTO DI VALUTAZIONE

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 434/2025

Giudice delegato: *Dott.ssa* Liana Zaccara

Custode giudiziario: *Dott.ssa Notaio Manuela Mondello*



ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO , 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L70I437C

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Anagrafica

Creditore procedente:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Con sede legale in Milano
Via San Giovanni sul Muro, 9
C.F. 05828330638

in persona del Procuratore:
Dott. Alberto Ferruccio Ceresa

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Edoardo Palombi
Con Studio in Via N. Tommaseo n.13,
Comune di Padova – 35131
C.F. PLMDRD66D26A783T
Tel + 39 049 664985 Fax + 39 0498762686
Pec: edoardo.palombi@ordineavvocatipadova.it
e-mail: edoardo.palombi@studiolegalepalombi.it

Esecutato:

-----omissis-----
Residente in via -----omissis-----
Frazione -----omissis-----(VR)
C.F. -----omissis-----

Esperto incaricato

Arch. Maura Besenzoni
Via Cortivo, 14 – 24067 Sarnico (BG)
CF BSNMRA78L70I437C
Tel 340 2210293
Fax 030 9847517
Mail maura.besenzoni@gmail.com
Pec maura.besenzoni@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Bergamo nr. 2554



Timbro e firma _____

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Date

Nomina dell'esperto	09 dicembre 2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	17 dicembre 2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	07 marzo 2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17 marzo 2026
Prorogato al	14 aprile 2026

Identificazione dei lotti

***Descrizione sintetica**:*

Trattasi di appartamento con sviluppo ai piani primo e sottotetto, con cortile pertinenziale al piano terra e scala esterna esclusiva.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terra: cortile pertinenziale e scala esclusiva di accesso al piano primo
- al piano primo: zona giorno con soggiorno/cucina, disimpegno con scala di accesso al piano sottotetto, bagno.
- Al piano sottotetto: n. 3 bagni, una camera abitabile, n. 2 disimpegni (collegati fra loro), un locale tecnico, n. 5 stanze con altezza non abitabile.

L'immobile si trova all'interno della palazzina denominata B del complesso residenziale denominato "le Palme" interno alla Lottizzazione Villa Arrighi. L'intero complesso residenziale di cui fa parte l'immobile e denominato Condominio Green Residence Sirmione, è composto da 970 unità immobiliari.

Identificativi catastali:

- Catasto fabbricati sez. NCT Foglio 28 Mappale 184 sub. 123, Piano T-1-2
  graffato al Fg. 28 Particella 217 sub. 9 (appartamento)
- Catasto fabbricati sez. NCT Foglio 28 Mappale 218 sub. 124 (autorimessa), Piano S1

Quota di proprietà: proprietà per 1/1

Diritto di proprietà: Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: no

Più probabile valore in libero mercato *€ 515.750/00*

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) *€ 438.000/00*

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

"*Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:*

Il mercato immobiliare italiano nel 2026 è previsto in forte ripresa, quasi un "boom", con volumi di compravendita in crescita del 4-5% rispetto al 2025 e prezzi medi in aumento tra il +4% e il +4,5%

"Il 2026 sarà un anno importante per il mercato immobiliare italiano – ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – *che continua a dimostrare resilienza nonostante le incertezze geopolitiche e macroeconomiche. La crescita delle compravendite e dei prezzi, insieme al ritorno di interesse per segmenti come l'hospitality e le seconde case, confermano la capacità del nostro Paese di attrarre investitori e famiglie" (fonte: Scenari Immobilairi- Istituto indipendente di studi e di ricerche valutazioni e sistemi informativi).*

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□Si ■ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	□Si ■ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	■ Si □ No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	■ No □ Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	□ No ■ Si	se Si vedi pagina 29
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No ■ Si	se Si vedi pagina 29
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ No ■ Si	se Si vedi pagina 30

Limitazioni

Assunzioni limitative	■ No □ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	■ No □ Si	se Si vedi pagina _____

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 6
2. Inquadramento dell'immobile 8
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 14
4. Audit documentale e Due Diligence 20
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 20
4.2 Rispondenza catastale 24
4.3 Verifica della titolarità 27
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 29
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. 30
7. Analisi estimativa 31
8. Riepilogo dei valori di stima 34
9. Dichiarazione di rispondenza 35
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione 36

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 09/12/2025 la sottoscritta è stata incaricata dal Tribunale - Ufficio Esecuzioni Immobiliari per la valutazione di tutti i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n. 434/2025. Il 17/12/2024 ha poi accettato l'incarico previo dichiarazione inviata online all'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia secondo le procedure telematiche.

A seguito di comunicazione da parte di ANPE per conto del custode giudiziario: Dott.ssa Manuela Mondello (nominata custode in data 23/12/2025 a seguito di rinuncia del custode precedentemente nominato dal Giudice) la sottoscritta Arch. Maura Besenzoni il giorno 22/01/2026 alle ore 9.30, si è recata presso l'immobile di via Giulio Cesare, 2 a Desenzano del Garda (BS) alla presenza del Geom. Begotti, collaboratore dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, per procedere all'accesso ai beni staggiti.
In tal data la parte esecutata era presente, nella persona del figlio dell'esecutata, il *Sig.----omissis----*. È stato perciò possibile accedere e visionare l'appartamento da parte della sottoscritta, che ha provveduto a procedere alle operazioni peritali di stima in presenza del collaboratore ANPE geom. Begotti.

In tal data non è stato possibile accedere all'autorimessa pignorata in quanto risultava bloccata la basculante.

È stato perciò necessario fissare un secondo sopralluogo, concordato con la Dott.ssa Mazzeo per conto di ANPE in data 28/01/2026 e avvenuto in data 26/02/2026 alla presenza del Geom. Begotti per conto di ANPE e del Sig. ---omissis----, accompagnato dal fratello. In tal data è stato possibile accedere all'autorimessa per visionarla e procedere con le operazioni peritali.

Il giorno 19/12/2025 la sottoscritta ha:
- scaricato e visionato la documentazione relativa alla pratica dal portale PST della giustizia.
- richiesto al Servizio Catastale dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Brescia copia delle visure catastali storiche e visura per immobile, elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni, copia delle schede catastali dell'immobile per accertarne la conformità catastale, verificate in data 12/01/2026 e integrate in data 27/01/2026.
Il giorno 12/01/2026 la sottoscritta ha richiesto copia dell'atto di provenienza del Notaio Mario Mastrelli all'Archivio Notarile di Brescia, ricevuto in data 11/02/2026.

Il giorno 13/01/2026 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda per via telematica a seguito di richiesta telefonica. La documentazione è stata inoltrata dall'U.T. del Comune di Desenzano in data 06/02/2026. A seguito di verifica è stato

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

però necessario fissare un appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano Del Garda, avvenuto in occasione del secondo sopralluogo all'immobile in data 26/02/2026.
In tal occasione, è stata richiesta integrazione documentale relativamente alle pratiche autorizzative, pervenuta in data 27/02/2026.

Il giorno 03/02/2026 la sottoscritta ha richiesto la proroga dei termini di consegna del Rapporto di valutazione necessaria ad adempiere le verifiche documentali ed i sopralluoghi essenziali al bene pignorato.

Il giorno 23/02/2026 è stata fatta ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto della presente, visionata il 24/02/2026 dalla quale è emerso che l'immobile è soggetto ad atto esecutivo o cautelare.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

□ Provincia: Brescia
□ Comune: Desenzano Del Garda
□ Via Giulio Cesare
□ Civico: 2

Zona

Gli immobili in oggetto si trovano nella zona residenziale di Rivoltella, frazione est del Comune di Desenzano del Garda. Si tratta di una zona semicentrale compresa fra il Comune di Desenzano del Garda ed il Comune di Sirmione, ben servita dai collegamenti stradali e autostradali (A4) attraverso le uscite di Desenzano del Garda e Sirmione.
Gli immobili fanno parte, urbanisticamente, degli "Ambiti del tessuto urbano consolidato" e più precisamente: "Ambiti residenziali a media densità" identificati dal PdR del PGT vigente nel Comune di Desenzano del Garda con l'art. 32 delle NTA del PdR.
Gli immobili in oggetto sono:

- *un appartamento situato al piano terra, primo e sottotetto del corpo di fabbrica B del complesso denominato "Le Palme" facente parte del condominio Green Residence Sirmione, costituito da 970 unità immobiliari, per lo più a destinazione residenziale.*
- *un'autorimessa sita al piano interrato del complesso residenziale denominato le Palme, facente parte del Condominio Green Residence Sirmione.*

Il corpo di fabbrica B, del complesso residenziale, è costituito da un edificio di due piani fuori terra (compreso il piano terra), da un sottotetto e da un piano interrato. È a destinazione residenziale e terziaria. Si rileva infatti la presenza del bar/ristorante distribuito sul lato ovest dell'edificio, con affaccio sulla piscina condominiale.
Il condominio Green Residence Sirmione, è un complesso edilizio di 970 unità immobiliari con portineria e accesso carrabile e pedonale in corrispondenza di via Giulio Cesare, 2. Il condominio affaccia sulla sponda sud del lago di Garda e ne è separato da viale F. Agello che rappresenta la strada di collegamento fra il centro storico di Desenzano del Garda e Sirmione.
Viale Francesco Agello a Rivoltella (Desenzano del Garda) è una via residenziale e di collegamento importante, situata vicino al lago e a servizi. È raggiungibile dal centro di Desenzano in circa 5 minuti di taxi o autobus. La zona offre supermercati, pizzerie e servizi vari, situandosi tra la tangenziale e la zona litoranea.
L'appartamento è sito nella zona sud del complesso residenziale, l'edificio o corpo B nel quale è sito l'immobile in oggetto, affaccia col prospetto sud, su via Adriano.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Mappa geografica



Location maps – fonte www.google.com/maps

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Ambito del tessuto urbano consolidato: *"Ambiti residenziali a media densità" identificati dal PdR del PGT vigente nel Comune di Desenzano del Garda con l'art. 32 delle NTA.*

☐ **Tipologia immobiliare**[1]

Fabbricato[2]	☐ Nuovo	☐ Ristrutturato	☐ Seminuovo	☒ Usato	☐ Rudere
Indicare se il fabbricato è:		☐ indipendente	☒ in condominio		

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati** [3]

☐ Fabbricato singolo	☒ Fabbricato in linea	☐ Fabbricato a schiera
☐ Fabbricato tipico	☐ Fabbricato multipiano	☐ Fabbricato rurale

[1] Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.
2 Nuovo: immobile di nuovo o recente edificazione; Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di ristrutturazione; Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni; Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.
[3] Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

□ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Caratteristiche generali del fabbricato:

Trattasi di edificio di tre piani fuori terra comprensivi di piano terra e sottotetto, denominato corpo B del complesso immobiliare "Le Palme", edificato nel 1992, sito in un "villaggio" residenziale composto da 970 unità immobiliari, denominato "Condominio Green Residence Sirmione". Si tratta di un grande complesso a prevalente destinazione residenziale costruito a partire dai primi anni '90 e costituito per lo più da edifici lineari pluripiano inseriti in un quartiere della frazione di Rivoltella del Comune di Desenzano Del Garda e sito a pochi metri dalla costa sud del lago di Garda.
Gli edifici sono inseriti all'interno di un'area cintata, resa verde, curata e piantumata con essenze arboree e da un sistema di strade e percorsi pedonali, accessibili solo agli automezzi di servizio e soccorso. Numerose scale esterne con sbocco sui viali pedonali, conducono al piano interrato che prevede un corsello ramificato comune, di distribuzione alle autorimesse private.
L'edificio denominato Corpo B, presenta un orientamento prevalente sud-nord. L'appartamento oggetto della presente è collocato nell'angolo nord-est dell'edificio ed ha doppio affaccio: nord ed est sul giardino pertinenziale e sulle aree ad uso comune.

L'edificio è inserito nella zona semicentrale della frazione di Rivoltella, a prevalente destinazione residenziale e turistico-alberghiera, facilmente raggiungibile attraverso una buona viabilità, ben collegata all'autostrada A4 in particolare l'uscita di Sirmione e di Desenzano del Garda.
L'area è servita da parcheggi ad uso pubblico nelle strette vicinanze. Si rileva infatti, un grande parcheggio adiacente alla portineria e all'ingresso carrabile e pedonale della struttura condominiale, con accesso da viale F. Agello e via G. Cesare.
Viale F. Agello collega la frazione di Rivoltella, al centro storico di Desenzano ed al centro di Sirmione, distante circa 1,5 km.
L'accesso pedonale al condominio è consentito solo attraverso cancelli automatizzati, apribili con badge. Anche l'accesso carrabile è controllato, collocato sul fronte della portineria, è chiuso da barra automatizzata e riservato ai condomini previa registrazione della targa dell'autoveicolo.
Il complesso residenziale è dotato di servizi fra i quali la portineria con custode e la piscina condominiale.

L'edificio (corpo B "Le Palme") si compone di più unità immobiliari fra cui unità destinate alla distribuzione (ristorante bar al piano terra). La struttura portante è a telaio (travi e pilastri) in c.a. con muratura perimetrale di tamponamento. Le facciate sono intonacate. I serramenti sono in legno e doppio vetro, gli oscuranti sono ante a pacchetto in legno verniciato e dove non presenti, in alcuni casi sono sostituite dalle tapparelle. Sono presenti inferriate sui serramenti del piano primo prospicienti a nord. La gronda del tetto è in cemento faccia a vista, così come il parapetto di

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

balconi e terrazze, la lattoneria è in rame. Parte delle terrazze sono fornite di fioriere in pietra a spacco e ringhiera metallica verniciata. Le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento, mentre il tetto a doppia falda è in orditura in legno a vista.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente:
Trattasi di APPARTAMENTO con piccolo cortile esclusivo al piano terra e sviluppo ai piani primo e sottotetto, costituito da:

- PIANO TERRA: piccolo giardino pertinenziale con vialetto di accesso alla scala esterna esclusiva; griglie di accesso a vano tecnico interrato nel quale sono inserite le macchine per il raffrescamento dell'appartamento.
- PIANO PRIMO: soggiorno/cucina, bagno e antibagno in cui è sita la scala di accesso al piano sottotetto, terrazza esterna ad est e balcone con affaccio a nord. L'altezza interna dei locali è di 270 cm circa.
- PIANO SOTTOTETTO: vano di distribuzione comprensivo di scala di accesso e corridoio; bagno, numero due stanze con altezza ponderale interna inferiore ai 240 cm; stanza da letto con altezza maggiore a 240 cm; locale tecnico (angolo nord-est) direttamente comunicante con la camera da letto e nel quale sono installati gli impianti di riscaldamento.
  Una scala di tre gradini collega ad una seconda zona sottotetto con sviluppo nord-est, in corrispondenza di altra unità immobiliare al piano primo, nella quale si rilevano: un disimpegno di distribuzione; un bagno con affaccio a nord; un bagno sul lato sud dell'unità immobiliare, tre stanze con altezza media ponderale interna minore a 240 cm. La stanza sita in posizione centrale, ha accesso ad una terrazza a tasca, interna alla copertura e con affaccio ad ovest sulla piscina condominiale.

Le principali finiture interne dell'appartamento in oggetto sono:

- Pavimenti in ceramica al PP e parquet al piano sottotetto;
- Rivestimento e pavimento bagno in ceramica
- Pareti perimetrali e divisorie interne, intonacate e tinteggiate con stucco veneziano nella zona giorno del piano primo
- Soffitti parzialmente in legno: orditura travetti e assito nel sottotetto; soffitto intonacato al paino primo
- Porta principale di accesso: portoncino blindato
- Serramenti esterni in legno, e doppio vetro.
- Oscuranti: MISTI: scuri in legno verniciato (solo infissi sottotetto e finestra sala da pranzo); tapparella avvolgibile esterna sulla porta-finestra della cucina;
- Battiscopa in legno;
- Sanitari per wc, bidet, lavabo e doccia standard (bagno PP); vasca, doccia, doppio lavabo, wc e bidet (bagno sottotetto vicino a scala interna); wc, bidet, lavabo vasca da bagno (bagno sud ovest); wc, bidet, lavabo, lavatoio e attacchi lavatrice (bagno nord)

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

- Attacco lavatrice predisposto nel bagno del sottotetto e nel ripostiglio
- Impianto elettrico sottotraccia e citofono funzionante.
- Impianto riscaldamento a caldaia per riscaldamento e acqua calda sanitaria (da verificare effettivo funzionamento) + pompa di calore per raffrescamento. Terminali impianto: ventilconvettori per riscaldamento e raffrescamento (fancoil)

Tabella riassuntiva caratteristiche e finiture:

Struttura portante	Travi e pilastri in C.A.
Partizioni verticali esterne	Pareti in muratura
Partizione verticali interne	Muratura
Partizioni orizzontali	Solaio in latero-cemento
Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
Infissi esterni	Serramenti in legno con doppio vetro Oscuranti: ante a pacchetto in legno verniciato; tapparella e inferriata (porta-finestra cucina) Porta d'accesso: portoncino blindato
Impianto elettrico	Di tipo tradizionale
Impianto termico	Impianto termico e acqua calda sanitaria con caldaia posta al piano sottotetto e con ventilconvettori interni all'appartamento
Impianto di raffrescamento	Pompa di calore posizionata nel locale tecnico interrato
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato e cemento faccia a vista
Numero di piani	3 fuori terra: compreso PT e piano sottotetto

□ Dimensione

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso

☐	Piccola (unità immobiliare con SEL < 50 mq)
☐	Media (unità immobiliare con SEL ricompresa tra i 50 mq e i 120 mq)
☒	Grande (unità immobiliare con SEL > 120 mq)

□ Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	☒ Privato	☒ Società	☐ Ente/cooperativa
Lato venditore	Tribunale, mediante procedura immobiliare		

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

□ Forma di mercato[4]

☐Concorrenza monopolistica	☐ Concorrenza-monopolistica ristretta	☐ Oligopolio
☐ Monopolio	☐ Monopolio bilaterale	
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).		

□ Filtering[5]

☐ Assente	☐ Down	☒ Up

□ Fase del mercato immobiliare[6]

☒ Espansione	☐ Contrazione	☐ Recessione	☐ Recupero

.

Note: Il mercato immobiliare italiano nel 2026 è previsto in forte crescita, con un fatturato stimato oltre i 170 miliardi di euro (+8,4% sul 2025) e compravendite in aumento, trainato da Milano e Roma. I prezzi delle case saliranno tra il +1% e +3% (con punte del +7% in grandi città), mentre i canoni di affitto registreranno rialzi più sostenuti (circa +8%). (fonte "Scenari immobiliari")

[4]Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta. Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi comprator i e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servi zi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella
formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorren za di altri venditori dello stesso segmento di mercato. Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della for ma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta. Oligo polio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenzi ato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In q uesto caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo c oncordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato. Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compr atori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di v endita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo c aso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i b eni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.
Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determi na con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.
[5]Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influe nza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.
[6]Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.
Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta. Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire. Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.
Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto della presente è un appartamento al piano terra, primo e sottotetto di un edificio denominato Corpo B del complesso "Le Palme" interno al villaggio residenziale "Condominio Green Residence Sirmione" sito nella frazione di Rivoltella di Desenzano Del Garda.
L'appartamento, al piano primo, ha doppia esposizione: est e nord verso i percorsi e le aree verdi condominiali, mentre al piano sottotetto, ha triplice affaccio: est, nord e ovest. Solo le pareti nord ed ovest sono però dotate di aperture sulle pareti verticali, infatti le stanze site sul lato est, sono fornite di lucernari a tetto. Le due stanze site a nord del sottotetto hanno finestre con affaccio verso le aree condominiali, le finestre sono sagomate e dotate di ante a pacchetto. La stanza centrale sita sul lato ovest del sottotetto, è dotata di porta-finestra con accesso alla terrazza a tasca prospiciente la piscina condominiale.
Il tetto è a doppia falda ed orditura lignea, ha manto di copertura con tegole e lattoneria in rame.
Si accede all'appartamento dalla scala esterna esclusiva che dal piano terra collega l'appartamento al piccolo giardino pertinenziale.
Le finiture dell'immobile risultano essere standard senza rilevanti elementi di pregio, ad esclusione di alcuni elementi quali: lo stucco veneziano della zona giorno, la vasca idromassaggio ed il doppio lavabo del bagno del piano sottotetto, l'armadiatura su misura a muro sita nel disimpegno del sottotetto. I pavimenti del primo piano ed il rivestimento del bagno sono in ceramica mentre i pavimenti del piano sottotetto sono in parquet.
Le porte interne sono in legno laccato e vetro al piano primo mentre le porte del sottotetto sono perlopiù in legno modanate. I serramenti sono in legno verniciato con doppio vetro. Gli infissi del soggiorno sono parzialmente dotati di ante in legno verniciato a pacchetto, la porta finestra della cucina è dotata di tapparella e inferriata mentre l'ampio serramento del soggiorno, che dà accesso alla terrazza ad est dell'immobile, è privo di sistema oscurante. I serramenti del sottotetto sono dotati di ante in legno verniciato e a pacchetto. Mentre le finestre a tetto o lucernari, sono privi di sistema oscurante.
L'appartamento è dotato al piano primo: di ampia terrazza abitabile con affaccio ad est, parapetti parzialmente in cemento e parte in metallo verniciato con fioriere in pietra naturale, è inoltre dotata di camino con canna fumaria a tetto.
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e ventilconvettori come terminali d'impianto (ad esclusione dei radiatori dei bagni). Inoltre è dotato d'impianto di raffrescamento con pompa di calore alloggiata nel locale tecnico ricavato nel cavedio interrato.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Il bagno del piano primo è privo di aerazione diretta ed è fornito di doccia, wc, bidet e lavabo.
Nell'antibagno è stato predisposto l'allaccio e lo scarico dell'acqua per ricavarne una zona lavanderia, nello stesso è collocata la scala con gradini in legno, di accesso al piano sottotetto.
Sulla parete del disimpegno si rileva il quadro elettrico generale dell'appartamento.
I davanzali e le soglie sono in pietra naturale.
Il vialetto di accesso all'abitazione, così come tutti i viali condominiali, è realizzato con pavimentazione autobloccante mentre le scale esclusive esterne, così come la terrazza ed il balcone, sono rivestite con piastrelle in ceramica.
Le pareti della facciata sono intonacate e tinteggiate, le gronde, i parapetti dei balconi e delle terrazze, i camini esterni alle pareti perimetrali, sono in cemento con finitura faccia a vista.
Il piano sottotetto ha pavimento in parquet, bagni con pavimento e rivestimento in ceramica. La porzione centrale del sottotetto, presenta una soletta orizzontale in laterocemento con altezza interna di 249 cm circa, mentre i soffitti restanti sono in orditura lignea a travetti ed assito. Le stanze del sottotetto, pur essendo fornite di illuminazione e aerazione naturale con lucernari a tetto e portafinestra verso la terrazza a tasca, hanno altezza media ponderale inferiore ai 240 cm perciò non soddisfano i requisiti di stanze abitabili ad esclusione della stanza con affaccio a nord che soddisfa i requisiti di abitabilità.
Alla data del sopralluogo l'intera abitazione risulta arredata compreso le stanze del piano sottotetto adibite a camere da letto. L'esecutato ha comunque comunicato la volontà di liberare l'immobile dall'arredo esistente. Tale arredo, pur essendo datato, è di buona qualità. L'immobile in oggetto infatti era stato arredato a modello espositivo per le altre unità immobiliari del complesso.

L'interno dell'abitazione risulta in cattivo stato di manutenzione dovuto ad un prolungato periodo di abbandono. Perlopiù si rilevano polvere e ragnatele.
Si rilevano inoltre i seguenti danni:

- Il muro perimetrale a nord del soggiorno, presenta evidenti tracce di umidità, sali e disgregamento dell'intonaco dovuti a perdite d'acqua (molto probabilmente una perdita dell'impianto di riscaldamento posto nel locale tecnico del piano sottotetto, sito in corrispondenza della porzione di immobile in cui si rileva il danno). Anche le parteti ed il soffitto intonacato del locale tecnico nel sottotetto, presentano tracce di disgregamento dell'intonaco dovuto a perdita d'acqua come anzidetto.
- L'impianto di riscaldamento, potrebbe non essere funzionante e richiedere un intervento sostitutivo della caldaia.
- Si rilevano danni dovuti ad un'infiltrazione d'acqua anche nella stanza sud-ovest del sottotetto, forse dovuti alla rottura di un vetro del lucernario, di cui è rimasto qualche pezzo di vetro a

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

pavimento, il materasso in corrispondenza del lucernario, presenta aloni e tracce di sporco. Tuttavia al momento del sopralluogo, il lucernario risulta integro.

- Alcuni serramenti risultano danneggiati, in particolare: la porta finestra della stanza al piano sottotetto che da accesso alla terrazza a pozzo ricavata nella copertura, non si chiude più e il legno dell'anta a pacchetto presenta marcitura alla base.

Gli esterni della palazzina necessiterebbero di manutenzione, in particolare la terrazza a pozzo del sottotetto che presente punti di disgregazione dell'intonaco e la pavimentazione con presenza di muschio e macchie dovute ad una prolungata noncuranza.

Per una più puntuale descrizione si faccia riferimento alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali allegate alla presente.
Si puntualizza che la planimetria catastale, non corrisponde allo sviluppo della planimetria rilevata del sottotetto in quanto la superficie del sottotetto, allo stato di fatto, è un rettangolo regolare (si rimanda all'elaborato grafico allegato alla presente).

L'autorimessa posta al piano interrato del complesso, prospetta sull'ampio corsello comune, ha forma irregolare ma consente il posteggio di numero due autovetture di piccole/medie dimensioni, ha profondità di 550 cm, il lato corto ha larghezza di 483 cm circa mentre il lato lungo 669 cm di larghezza. L'altezza interna è di 251 cm circa. È dotata di basculante metallica con serratura malfunzionante (di cui è prevista sostituzione a carico della procedura esecutiva per consentirne la visibilità). Vi si accede attraverso le numerose scale esterne con accesso dai viali condominiali. L'autorimessa in oggetto è adiacente, per il lato della profondità, ad una di queste scale.

Si sottolinea il fatto che il locale tecnico interrato nel quale è inserita la macchina del raffrescamento, non è inserito nelle pratiche edilizie autorizzative insiste inoltre sul cortile di altra proprietà, le griglie di accesso ai vani sono collocate sulla pavimentazione del cortile della particella 184 sub. 124.

Note:

1) *Il piano sottotetto alla data del sopralluogo è utilizzato come reparto notte, vi si trovano infatti n. tre bagni con altezza interna di 249 cm e n. 6 stanze di cui solo quella collocata nell'angolo nord-est del sottotetto, ha altezza media ponderale interna maggiore-uguale a 240 cm. Nei titoli autorizzativi il piano sottotetto è denunciato come superficie non abitabile, non fu perciò considerato nel calcolo del Volume. Il piano sottotetto è conforme in altezza allo stato autorizzato, una buona parte della superficie ha altezza media ponderale uguale o maggiore*

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

a 240 cm per cui, secondo normativa vigente, può essere considerata abitabile previa pratica edilizia in sanatoria senza realizzazione di opere murarie.

Nel calcolo del valore immobiliare, si considerano perciò le stanze con altezza media ponderale maggiore uguale a 240 cm, come superfici abitabili o superficie principale.

Confini del bene oggetto di stima: Confini catastali APPARTAMENTO di cui al fg. 28 mapp. 184 sub 123 (ex 80), graffato Fg. 28 mapp. 217 sub. 9:

CORTILE PIANO TERRA: □ Nord: mappale 184 sub. 134
□ Est: area condominiale mapp. 184 sub. 1
□ Sud: altra proprietà mapp. 184 sub. 79
□ Ovest: altra proprietà mapp. 184 sub. 124

APPARTAMENTO PIANO PRIMO: □ Nord: affaccio su cortile a.u.i
□ Est: affaccio su area condominiale di cui al mapp. 184 sub. 1
□ Sud: altra proprietà mapp. 217 sub. 7
□ Ovest: altra proprietà mapp. 217 sub. 37

APPARTAMENTO SOTTOTETTO: □ Nord: affaccio su cortile a.u.i
□ Est: affaccio su area condominiale
□ Sud: altra proprietà mapp. 217 sub. 7
□ Ovest: affaccio su area condominiale

Confini catastali AUTORIMESSA di cui al fg. 28 mapp. 218 sub 124

□ Nord: corsello comune mappale 218 sub. 1
□ Est: a.u.i. mapp. 218 sub. 125
□ Sud: terrapieno
□ Ovest: scala comune

Consistenza

■ Rilievo ■ Interno ed esterno
□ Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Data del sopralluogo: 22 gennaio 2026
26 febbraio 2026

■ Desunto graficamente da:
■ Planimetria catastale
■ Rilievo di massima in loco

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda
□ SIL - Superficie Interna Lorda
□ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale:

Slp piano primo	m^2	63,00

Superfici secondarie:

Destinazione	*Superficie*		*Indice mercantile*		
Sottotetto con h media ponderale > 240 cm	m^2	53,50	100%	= m^2	53,50
Sottotetto con h media ponderale < 240 cm	m^2	84,50	35%	= m^2	29,58
Cortile esclusivo	m^2	39,00	10%	= m^2	3,90
Scala esclusiva	m^2	8,50	20%	= m^2	1,70
Terrazza est PP	m^2	27,00	35%	= m^2	9,45
Balcone nord PP	m^2	2,70	20%	= m^2	0,54
Terrazza a pozzo P. Sottotetto	m^2	13,55	20%	= m^2	2,71
Autorimessa	m^2	44,00	50%	=m^2	22,00
Superficie commerciale	**m^2 186,38**				

** le superfici comuni sono comprese nel valore dell'immobile*

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto è un appartamento inserito in un contesto residenziale di 970 unità immobiliari con percorsi pedonali e verde piantumato. L'ingresso al condominio è controllato da portineria con custode.

Si trova in una zona turistico ricettiva con grande richiesta sul mercato immobiliare in particolar modo per seconde case.

L'edificio ha esposizione diretta su due lati; ovest e nord ed è adiacente ad altri immobili sui lati sud ed est. L'area condominiale è dotata di servizi quali piscine e bar/ristorante.

Il condominio si trova a distanza ravvicinata dalle sponde del lago.

L'immobile è dotato di autorimessa esclusiva posizionata nelle strette vicinanze.

L'immobile rientra nella categoria di appartamento in condominio, non presenta caratteristiche di pregio o tali da variare il valore medio del mercato immobiliare della zona.

L'appartamento di medio/grandi dimensioni con superficie lorda commerciale di circa 186,00 mq, è composto da ampia zona giorno, bagno e terrazza al piano primo, cortile pertinenziale al piano terra e sottotetto con camera da letto abitabile, n. 3 bagni di cui due con vasca e n. 5 stanze di servizio con h interna minore a 240 cm; ha impianto di riscaldamento e raffrescamento (impianto riscaldamento da verificare; si considera esistente ma si decurta il valore della sostituzione della caldaia), le finiture sono standard.

La terrazza al piano primo è "abitabile" e dotata di camino.

Il cortile è esclusivo.

Necessita di pulizia e ripristino dell'intonaco su una porzione di muratura danneggiata da perdita dell'impianto. Si considera perciò una manutenzione scarsa.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

1. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

■ Fabbricato costruito a partire dal 1990 con piano di lottizzazione convenzionato "Lottizzazione Arrighi" (Atto Notaio Mastrelli rep. N. 89056 del 4/12/1989 e rep. N. 89074/15028 del 05/12/1998 integrato con atto n. 110898/16700 del 21/05/1992)

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967:

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati [7]

■ Elenco:

- *C.E. n. 5945 del 03/05/1990*
- *P.E. in C.E. n. 5977 del 14/06/1990 prot. 246 del 24/01/1990 – per realizzazione "nuovo interrato nella Lottizzazione Arrighi"*
- P.E 2974 in C.E. n. 6316 del 20/11/1991 prot. 1555/1556 del 27/06/1991 P.E. per realizzare variante costruzione nuovo complesso – corpo B - nella Lottizzazione Convenzionata
- *P.E. 2974 in C.E. n. 6549 del 07/10/1992 prot. 1064 del 14/04/1992 per realizzare VARIANTE costruzione nuovo complesso – corpo B – nella Lottizzazione "Villa Arrighi"*
- C.E. n. 6545 del 07/10/1992 prot. 1064 del 14/04/1992 per VARIANTE alla CE 6316 per costruzione nuovo complesso "Corpo B" nella Lottizzazione.
- P.E. n. 628/94 in PdC 7751 rilasciata il 03/07/1996 per SANATORIA per piani commerciali mapp. 28-29-45-52 Fg. 28
- P.E. n. 621/98 C.E. n. 8894 prot. 24667 del 19/10/1998 per realizzare ampliamento di edificio al "CORPO B" in variante alla C.E. 7751 del 03/07/1996
- DIA 885-1999 prot. 35498 intervento in VARIANTE a C.E. 8894 del 25/10/1999 per opere interne RISTORANTI
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Agibilità

■ Presente: Richiesta prot. nr 625 del 18/01/1993
Licenza d'uso del 24/04/2001

☐ Assente

[7] Elenco pratiche edilizie visionate e fotografate di cui si conserva copia documentale in archivio – si allega alla presente valutazione stralcio dell'ultima pratica edilizia autorizzata. NOTE: l'accesso agli atti è stato effettuato in presenza dell'addetto di altro ufficio a provvisoria sostituzione del Tecnico dell'U.T. Il Comune è sprovvisto di Tecnici competenti alla consultazione dell'archivio in quanto non assunti negli ultimi mesi. Per assenza di preparazione alla consultazione dell'archivio, è stato possibile esaminare la pratica edilizia citata nell'atto di provenienza dell'immobile e la variante ottenuta per ricerca da nominativo. Non è stata invece trovata la comunicazione di fine lavori e la richiesta di Agibilità con i rispettivi documenti.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

■ Documentazione visionata: Pratiche edilizie

■ Fonte documentazione rilasciata: Archivio Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano Del Garda

■ Data verifica urbanistica: (06/02/2026 e 26/02/2026)

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico vigente PGT: Ambito del tessuto urbano consolidato: *"Ambiti residenziali a media densità" identificati dal PdR del PGT vigente nel Comune di Desenzano del Garda con l'art. 32 delle NTA*" (cfr.allegati)

□ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici

□ Vincoli ambientali

□ Vincoli infrastrutturali

■ Nessun vincolo

Note

1) Dal momento che le P.E. riferite all'immobile, sono piuttosto corpose, si riportano in allegato, gli estratti delle ultime pratiche che coinvolgono l'unità immobiliare in oggetto.

.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano del Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della porzione di fabbricato oggetto della presente e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

■ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- il piano sottotetto è stato autorizzato come "sottotetto non abitabile" mentre allo stato di fatto si rileva la presenza di numero 3 bagni che non potrebbero esistere in quanto non abitabile;

- disallineamento dei muri divisori fra stanze indicati nell'autorizzato e stato rilevato;

- lo sviluppo del sottotetto pertinenziale all'immobile, ingloba parte della superficie del sottotetto dell'altra unità immobiliare in difformità al titolo autorizzativo

- il locale tecnico ricavato nel sottotetto (sopra la rampa di scala di accesso esclusiva) non è indicato nei titoli autorizzativi.

- i locali tecnici ricavati realizzando un cavedio al piano interrato insistenti su altra proprietà, non risultano autorizzati da titolo abilitativo.

Per maggior chiarezza si confronti Allegato 21 – "Sovrapposizione stato approvato e stato di fatto".

Note: *il piano sottotetto fu realizzato con le caratteristiche del titolo autorizzativo, non si rileva difformità della sagoma o del volume dell'edificio. Tuttavia nel titolo autorizzativo, il sottotetto è considerato non abitabile, non è stato perciò considerato nel calcolo del Volume. In difformità al titolo autorizzativo, sono stati realizzati i bagni nell'ambiente sottotetto. Considerando che la fascia centrale del sottotetto ha altezza media ponderale uguale o maggiore a 240 cm, tale porzione di immobile è recuperabile ai fini abitativi senza opere murarie. È in tal caso necessario procedere con una pratica in sanatoria, con versamento degli oneri previsti per legge.*

Sarnico, 07/03/2026

Il Tecnico
Arch. Maura Besenzoni



Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

□ No, perché

■ Si. Secondo quanto previsto dal Decreto Salva Casa (L. 105/2024) e quanto verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano Del Garda, è possibile effettuare il recupero abitativo del sottotetto, nella porzione con altezza media ponderale maggiore o uguale a 240 cm.

A seguito di confronto con i Tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano Del Garda,

- visto la tipologia di difformità riscontrate;
- visto che le difformità non comportano aumento del volume o modifica della sagoma dell'edificio.

Si ritiene possibile procedere con una pratica di regolarizzazione delle difformità attraverso una SCIA IN SANATORIA. L'importo per la redazione della pratica di cui sopra si quantifica in:

PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA	**COSTI**
Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione dell'inizio lavori	€ 516,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica	€ 80/00
Versamento del doppio degli oneri relativi al costo di costruzione	DA QUANTIFICARE
Versamento oneri per urbanizzazione primaria e secondaria (sottotetto ai fini abitativi)	DA QUANTIFICARE
Spese tecniche pe la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato (costo indicativo soggetto a variazione in base all'offerta del tecnico prescelto)	€ 1.500/00
Spese di aggiornamento della scheda catastale (indicato al punto successivo *4.2 – rispondenza catastale*)	€ 790/00
TOTALE	**€ 2.886/00***

*sono esclusi IVA e cassa contributiva professionale

Il totale dei costi stimato per la presentazione della SCIA in sanatoria è di € 2.886/00 (euro duemilaottocentottantasei/00).

Note: *Secondo indicazioni del U.T.: il Comune si riserva di effettuare il calcolo degli oneri a seguito di presentazione della pratica in sanatoria.*

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

4.2 Rispondenza catastale

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Desenzano del Garda (BS), via Giulio Cesare, 2, identificato in mappa al:

- Foglio 28, Sezione NCT Particella 184 Sub. 123 (ex sub. 80),
  graffato Sez. Urb. NCT Fg. 28 Particella 217 Sub. 9
  Piano T-1-2, categoria A/2, classe 3 consistenza 9 vani, Rendita € 1.422,32, Sup. catastale: 198 m^2, totale escluse aree scoperte: 187 m^2 – **appartamento**
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/08/2021 Pratica n. BS0168185 in atti dal 27/08/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 168185.1/2021)
- Foglio 28, Sezione NCT Particella 218 Sub. 124, via Giunio Bruto, piano S1, categoria C/6, classe 3 consistenza 38 m^2, Rendita € 186,44, Sup. catastale: 38 m^2 – **autorimessa**
  L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
  • Sez. Urb. **NCT** Foglio **28** Particella **184** Subalterno **4** (BCNC)
  • Sez. Urb. **NCT** Foglio **28** Particella **218** Subalterno **1** (BCNC)
  - COSTITUZIONE del 06/07/1992 in atti dal 13/10/1995 (n. 8202/1992)
  - VARIAZIONE del 22/07/1998 in atti dal 22/07/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 9561 DEL 31/07/92 (n. H01899/1998)
  -

Note: *Gli immobili soppressi originari dell'appartamento di cui al Fg. 28 Mappale 184 Subalterno 123 in oggetto sono i seguenti:*

- *Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) (BS) Foglio 28 Particella 184 Subalterno 80 (soppresso)*

Attualmente gli Immobili risultano rispettivamente catastalmente intestati a:

- Fg. 28 Mapp. 184 Sub. 123 (appartamento): GREEN RESIDENCE SIRMIONE SRL CON SEDE IN SONA FRAZ. PALAZZOLO VIA PRELE,28/B (CF 02161860230)
  per la quota di 1/1
- Fg. 28 Mapp. 218 Sub. 124 (autorimessa): --- omissis---- (CF ----omissis-----)
  per la quota di 1/1

Note: *La Particella 184 sub. 123 è erroneamente intestata alla proprietà precedente ovvero parte venditrice* ***(cfr. atto notarile compravendita) – è necessaria la presentazione di ISTANZA DI VARIAZIONE DI INTESTAZIONE***

Elenco documentazione visionata

- Estratto mappa foglio 28 del Comune di Desenzano del Garda;
- Accertamento della proprietà immobiliare - Elenco dei subalterni assegnati
- Schede catastali;
- Elaborato planimetrico
- Visure catastale dell'immobile: visura attuale per immobile
- Visura storica per immobile;

Data verifica catastale: 11/01/2026 – 27/01/2026

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio Provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

■ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nella scheda catastale dell'appartamento si rilevano le seguenti difformità:

Al *piano terra*:

- Lieve disallineamento fra stato di fatto confini del cortile rilevati e planimetria catastale;

Piano sottotetto:

- Disallineamento fra lo sviluppo in pianta dello stato di fatto e la planimetria catastale, nello specifico:
  - Realizzazione di locale tecnico in corrispondenza della scala esterna;
  - Assenza nello stato di fatto di: parete divisoria fra camera nord e ripostiglio;
  - Diversa posizione della porta e del tavolato della prima stanza frontale alla scala di accesso al sottotetto;
  - Maggiore dimensione del piano sottotetto verso sud, a sfavore dell'unità immobiliare adiacente;
  - Diverso ingombro della scala di accesso al sottotetto, del pianerottolo di sbarco della scala e dei gradini di accesso alla porzione di "sottotetto ovest" (ingombro di tutta la larghezza del passaggio;
  - Realizzazione di terrazza a pozzo nella copertura (lato ovest dell'immobile) non indicato nella scheda catastale, e di accesso alla stessa.

Nella scheda catastale relativa all'autorimessa si rilevano le seguenti difformità:

- manca l'indicazione del locale ricavato nel sottoscala (scala comune adiacente)

<u>Note:</u> L'immobile identificato dal Fg. 28 Mapp. 184 sub. 123 graffato fg. 28 Mapp. 217 sub. 9 risulta erroneamente intestato alla vecchia proprietà ovvero parte venditrice secondo Atto di compravendita del Notaio M. Matrelli come meglio di seguito menzionato. È necessario effettuare un'ISTANZA DI VARIAZIONE DELL'INTESTAZIONE catastale.

Sarnico, 07/03/2026

Il Tecnico: Arch Maura Besenzoni



Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione catastale:

I costi per la variazione catastale relativa agli immobili di cui sopra, si possono sintetizzare come segue:

VARIAZIONE CATASTALE	**COSTI**
ISTANZA PER VARIAZIONE DEGLI INTESTATARI	€ 50,00
REDAZIONE DI DOCFA, REDAZIONE DI N. 2 SCHEDE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO (E' GIGANTE DA RIDISEGNARE E CI VORRA' TEMPO... PROVERO' A NON MODIFICARLO MA TE LO CONTEGGIO PER SICUREZZA)	€ 600,00
DIRITTI DI SEGRETERIA: *SPESE CATASTALI PER N. 2 SCHEDE CATASTALI*	€ 140/00
TOTALE	**€ 790/00***

***Sono esclusi dai costi sopraindicati IVA e contributo cassa previdenziale**

Il totale dei costi stimato per la VARIAZIONE CATASTALE è di € 790/00 (euro settecentonovanta/00)

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

1. Atto di compravendita con il quale l'esecutata, acquista la complessiva piena proprietà della quota di 1/1 delle unità immobiliari site a Desenzano Del Garda (BS) attualmente alla via Giulio Cesare, 2, dalla società Green Residence Sirmione S.r.l., in data 22 dicembre 1992 ai n. 114624/17081 di repertorio Notaio Mario Mastrelli, Registrato all'Ufficio delle Entrate di Lonato il 13/01/1993 al n. 0029 Serie 2V, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 15 luglio 1998 ai n.ri 23232/16032. Nota in rettifica della formalità trascritta a Brescia in data 05/01/1993 ai n.ri 200 e 201 Reg. Gen. e n.ri 148 e 149 Reg. Part..

   Si riporta Quadro D: Le particelle 217/9 e 184/80 sono catastalmente collegate e risultano dal mod. 8202/92; la particella 218/124 risulta dal mod. d 9561/92. La presente nota viene presentata per rettifica in quanto nel quadro b erano indicati enti comuni non compresi nel titolo ed indicati con mappali non oggetto del trasferimento. (cfr. ALLEGATO 14 Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale – ALLEGATO 15 copia dell'atto di compravendita).

Nota: *l'atto di compravendita di cui sopra, fa riferimento alla compravendita del mappale di cui al fg. 28 Particella 217 Sub. 9 e Fg. 28 Particella 184 sub. 80 soppressi generando il Subalterno 123 mappale 184 fg. 28 graffato alla Particella 217 Sub. 9 fg. 28 di cui alla procedura.*

Titolo di provenienza

■ Quota di proprietà **1/1 della piena proprietà**:

- Foglio 28 Mappale 184 sub. 123 (generato dalla soppressione del sub. 80) graffato a Fg. 28 Mapp. 217 sub. 9 – appartamento - via G. Cesare, 2
- Foglio 28 Mappale 218 sub. 124 - autorimessa - via Giunio Bruto

□ Usufrutto

□ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

□ Servitù

□ Vincoli

□ Oneri

□ Pesi

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

■ Gravami:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Paolucci Luca del 29 gennaio 2010 repertorio n. 22437/16602 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 3 luglio 2015 al numero generale 22673 e al numero particolare 3866 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, per capitale di € 750.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.500.000,00, durata 13 anni 6 mesi, a carico di su , ---omissis------ nata a Sona (VR) in data ----omissis------- C.F. –omissis-------per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 28 Particella 184 Subalterno 123 graffato con Foglio 28 Particella 217 Subalterno 9, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 28 Particella 218 Subalterno 124. Debitore non datore di ipoteca ---omissis----- nato a Bussolengo (VR)
- **Atto esecutivo o cautelare** – Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Brescia del 22 ottobre 2025 repertorio n. 8036 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 27 novembre 2025 al numero generale 55865 e al numero particolare 38171 a favore di Amcoasset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli, a carico di --------omissis------- nata a Sona (VR) in ------omissis C.F. --------omissis------- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 28 Particella 184 Subalterno 123 graffato con Foglio 28 Particella 217 Subalterno 9, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 28 Particella 218 Subalterno 124.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ Libero

□ Occupato

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

dati relativi al contratto di locazione.

Data verifica presso Agenzia delle Entrate:

Il canone di mercato in essere è allineato con canone di mercato

□ Si

□ No se No perché

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

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

- **Vincoli –** non si rilevano vincoli
- **Servitù –** non si rilevano servitù attive o passive

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso condominiale perciò nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva che di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate tubazioni per i servizi tecnologici primari, che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per la manutenzione.

Nell'atto si evince che il cortile pertinenziale esclusivo deve mantenere l'estetica e le essenze arboree già piantumate o eventualmente sostituirle con le stesse preesistenti. I viali fuori terra interni all'area condominiale, sono pedonali e accessibili ai soli mezzi di soccorso o di servizio autorizzati. Il corsello comune nel paino interrato è invece a servizio delle autorimesse e perciò carrabile ed è accessibile dai viali al piano terra, dalle numerose scale ad uso comune.

Vincoli di natura condominiale: regolamento condominiale (Cfr. Allegati 17- 18)
Alla data di stima, dalle informazioni assunte dall'amministratore di condominio, si specifica quanto segue:

- ***ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie***

RENDICONTO CONSUNTIVO SPESE PROPRIETA' annuali 3.300,00
Spese ordinarie conduttore euro 3.300,00 soggette a revisione in fase di consuntivo

- ***spese annue insolute nell'anno in corso e nei precedenti anni:***

Risultano scadute rate pari ad euro **2.579,96** sulla base della revisione dei bilanci effettuati per competenze e non per cassa (sostituzione amministratore di Condominio e variazione modalità di calcolo delle spese avvenuto a fine dell'anno 2025).

- ***importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria***

gestione ordinaria senza spese di proprietà per l'unità: circa 3.300,00 ma possono variare a seconda dei consumi e della variazione dei costi dei fornitori (Energia elettrica), portineria ecc…

- ***eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;***

Risulta deliberato il preventivo di spesa, per le spese straordinarie relative all'anno 2024, mentre il consuntivo di spesa dell'anno 2024 non è ancora stato deliberato.
Risultano scadute le rate relative alle spese straordinarie per un totale di **€ 1.417,75.**

- ***eventuali cause in corso passive ed attive.***

A carico del condominio Green Residence Sirmione, risulta aperta la causa per risarcimento danni dovuti ad una perdita d'acqua e riconosciuti per un valore di € 1.500/00 non accettati dal danneggiato. La causa in corso è sull'intero condominio ovvero le 970 unità immobiliari. L'amministratore comunica che dovrebbe essere rilasciata sentenza il mese prossimo.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

□ Non si rilevano formalità, vicoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

■ Si rilevano formalità pregiudizievoli, vicoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato;

■ ISCRIZIONI SULL'IMMOBILE:

- ***ipoteca volontaria*** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Brescia ai nn. 22673/3866 del 03/07/2015 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni

■ TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE:

- Trascrizione del 15/07/1998 ai n.ri 23232/16032 – Rep. 114624 del 29/12/1992 del Notaio Mario Mastrelli – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Trascrizione del 27/11/2025 ai n.ri 55865/38171 - UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8036 del 22/10/2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

■ *DIFFORMITÀ CATASTALI CUI COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE SARÀ DETRATTO DAL PREZZO A BASE D'ASTA:*

☐ No

■Si (vedi paragrafo "storia catastale")

■ *DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA CUI COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE SARÀ DETRATTO DAL PREZZO A BASE D'ASTA:*

☐ No

■ Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico-edilizia"): generalmente da regolarizzare entro 120 gg dall'atto di trasferimento dell'immobile ai sensi della L. 47/85 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

Assunzioni limitative
Non si segnalano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Non si segnalano assunzioni limitative

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

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

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

■Metodo del confronto
- ■ MCA con nr. 3 comparabili
- □ Sistema di Stima
- □ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- □ Sistema di ripartizione
- □ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- □ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

□ Finanziario
- □ Capitalizzazione diretta
- □ Capitalizzazione finanziaria
- □ Analisi del flusso di cassa scontato

□ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne la proprietà per 1/1 dell'immobile identificato in mappa al:

- Sezione NTA Foglio 28 Mappale 184 Sub. 123 (ex 80) graffato Fg. 28 Mapp. 217 sub. 9, - via Giulio Cesare, 2 - piano T-1-2, categoria A/2, classe 3 consistenza 9 vani, Rendita € 1.422,32, Superficie catastale Totale: 198 mq – Totale escluso aree scoperte: 187 mq – Abitazione di tipo civile
- Sezione NTA Foglio 28 Mappale 218 Sub. 124 – via Giunio Bruto - piano S1, categoria C/6, classe 3 consistenza 38 mq, Rendita € 186,44, Superficie catastale Totale: 38 mq – Autorimessa

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 515.750/00** diconsi Euro cinquescentoquindicimilasettecentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in ***€ 438.000/00*** diconsi euro quattrocentotrentottomila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 2**)

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Maura Besenzoni

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti di Bergamo al n. 2554

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Timbro e firma

Sarnico, lì 07/03/2026

Data rapporto valutazione: 07/03/2026

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratto dei Titoli autorizzativi
6. Estratto PdR – PGT vigente del Comune di Desenzano del Garda
7. Estratto NTA – PGT vigente del Comune di Desenzano del Garda
8. Estratto mappa catastale foglio 28 Comune di Desenzano del Garda
9. Elaborato planimetrico
10. Estratto subalternazione ed elenco immobili
11. Scheda catastale
12. Visura catastale per immobile
13. Visura catastale storica per immobile
14. Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale
15. Copia dell'Atto di compravendita immobiliare e Nota di trascrizione
16. Ispezione ipotecaria del 24/02/2026
17. Bilancio preventivo individuale e Situazione versamenti – Spese condominiali
18. Estratto Regolamento di condominio
19. Restituzione grafica piante PP e sottotetto da Rilievo di massima
20. Sovrapposizione stato di fatto, schede catastali con indicazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo.
21. Sovrapposizione stato di fatto e stato approvato P.E. 6549: con indicazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b