

STUDIO TECNICO  
**GEOM. LUIGI FOLLI**  
VIA DEL PANORAMA, 11  
**25087 SALO' (BS)**  
Tel.: 0365 40019 Fax: 0365 482284  
Cell.: 328 0766414  
E mail: luigi.folli@geopec.it  
\*\*\*\*\*

TRIBUNALE DI BRESCIA

**Esecuzione Immobiliare n. 43/2022**

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CONTRO:

//omissis// (C.F.: //omissis//)

Sede a //omissis// (//omissis//) via //omissis//n° //omissis//

Magistrato: Dr. MAURIZIO DI ROCCO

Data dell'udienza d'incarico e giuramento 06.05.2022

Determinazione modalità di vendita udienza del 23.09.2022

Dati generali del bene (lotto unico)

Quota di proprietà 100% del fabbricato in corso di costruzione formato da:  
- Unità urbana sita nel Comune di Moniga del Garda (BS) via del Porto snc,  
distinto in catasto fabbricati, Sez. NCT, foglio n.6, mappale n° 803 sub 49

Valore stimato € 313.000,00. (Euro trecentotredicimila/00).

Valore quota pignorata € 313.000,00. (Euro trecentotredicimila/00).

Divisibilità dell'immobile: no



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

### RELAZIONE DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

#### PIGNORATI

**Es. Imm. N° 43/2022 RG (Udienza 23/09/2022).**

Relazione peritale di stima dei beni immobili di proprietà della società //omissis//, siti nel Comune di Moniga del Garda (BS) via del Porto snc.

#### **Premesse:**

Con Ordinanza di nomina in data 08/04/22 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia, Dr. Maurizio Di Rocco, nominava Esperto per la stima dei beni pignorati, relativi al procedimento emarginato in epigrafe, il sottoscritto geom. Folli Luigi, residente a Salò, via del Panorama n°11, tel. 0365 40019, cell. 3280766414, fax 0365 482284, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n°2038 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n°121.

All'udienza del 06/05/22, veniva conferito l'incarico di stima al sottoscritto che dopo aver accettato, prestava il giuramento di rito con l'impegno a depositare la perizia almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 23/09/2022.

#### **Operazioni peritali:**

Ad evasione dell'incarico affidato, si provvedeva ad effettuare le operazioni di rito presso i pubblici uffici: Agenzia del Territorio, Conservatoria dei registri e ufficio tecnico del Comune di Moniga del Garda. Con il custode giudiziario veniva concordata la data di sopralluogo per il giorno 24/06/2022; fu così possibile accedere alle unità oggetto di stima e raccogliere dati, misure ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi; con la raccolta dei dati e



informazioni reperite in Comune, avendo espletato completamente gli accertamenti necessari, vennero chiuse le operazioni peritali.

**Risposta ai quesiti:**

- A -

**Verifica completezza documenti di cui all'art.567 cpc.**

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegato il certificato notarile. A completamento della documentazione si allegano estratto mappa (allegato n°1) e visure catastali (allegato n°2).

- B -

**1) Identificazione dei beni da stimare:**

Trattasi di porzione di fabbricato in corso di costruzione che si trova in Comune di Moniga del Garda, catastalmente in via del Porto, ma in realtà in via Don Augusto Cogo, che è costituito da n°1 unità immobiliare posta a piano interrato, censita al Catasto dei Fabbricati, sezione urbana NCT, foglio n.6, mappale numero **803 sub 49**, via del Porto SNC, piano S1, unità in corso di costruzione (centro benessere, sala congressi e ristorante). Si allega elenco dei subalterni assegnati (allegato n°3) e elaborato planimetrico (allegato n°4); la planimetria catastale non esiste in quanto trattasi di unità in corso di costruzione.

L'immobile essendo interrato, si trova nelle parti contro terra all'interno del mappale 803 e confina: **a nord** contro terra, **a est** contro terra e subalterni n°21-22-23-24-25-26-54 del mappale 803, **a sud** con subalterni n°58-60 del mappale 803 e con il m.le 941, **a ovest** con il mappale 928 e contro terra; la copertura dell'immobile e l'area a sud antistante il fabbricato sono censiti con il mappale 803 sub 61 come lastrico solare. Si rileva che le planimetrie catastali



sono imprecise e errate. Al lastrico solare doveva essere assegnato un subalterno e all'area davanti all'interrato nella zona sud un altro subalterno, dato che sono posti a due diversi livelli e non collegati tra di loro. Questa situazione determina confusione sui limiti e confini della proprietà in lato sud, per cui, in mancanza di altri elementi, si è ritenuto corretto considerare come confine il filo gronda (linea azzurra nella planimetria di rilievo) della soletta di copertura in quanto determina il limite del lastrico solare. Inoltre dalla conformazione planimetrica riscontrata dall'elaborato planimetrico risulta di proprietà una porzione di area a fianco rampa in lato sud-ovest.

## **2) Descrizione dei beni:**

Il fabbricato è composto da un piano interrato costruito al rustico; la parte a nord-est dove si trova la piscina, ha un'altezza di m. 2,80, mentre la parte a sud-ovest ha un'altezza di m.4,13. L'unità risulta interclusa senza accessi; dato che il fronte sud è aperto, di fatto si può entrare passando dalla scalinata realizzata sul mappale n.941 (di altra proprietà), che confina con via Cogo.

Il fabbricato venne costruito nel 2003/2006. La struttura è formata da fondazioni, pilastri, muri, travi e soletta in cemento armato; la copertura è piana ad uso lastrico solare. Nella soletta di copertura sono stati posizionati n°3 grandi lucernari circolari per l'illuminazione. La pavimentazione è costituita da caldana in calcestruzzo al rustico; nell'angolo nord-est sempre al rustico è stata eseguita anche una piscina e con tavolati in laterizio sono stati formato alcuni locali ad uso imprecisato. Da segnalare che a filo gronda sulla parte superiore non è stato eseguito il muretto/parapetto di chiusura, di cui sono stati posizionati solo i ferri d'armatura. Complessivamente le strutture dell'immobile risultano ancora in buone condizioni. A completamento della



descrizione si allega la planimetria di rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare (allegato n°5) e la documentazione fotografica, (allegato n°6).

### **3) Identificazione pregressa dei beni.**

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in via esclusiva, in seguito ad atto di compravendita del 20/10/2021 Rep. 53001/24032 Notaio Esposito Paola di Manerbio, trascritto a Brescia il 26/10/2021 ai n.50623/33708.

Dall'esame dei documenti e dai rilievi effettuati in loco si conferma la correttezza dei dati del pignoramento.

- C -

### **Stato di possesso dei beni.**

I beni immobiliari sopra descritti risultano di piena proprietà della società esecutata e attualmente risultano liberi e non utilizzati.

- D -

### **1) Formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Non risultano esistenti formalità vincoli ed oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

### **2) Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:**

A carico degli immobili suddetti, risultano pubblicate presso l'Agenzia del Territorio le seguenti formalità:

Trascrizioni contro: - *verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto a Brescia il 04/02/2022 ai n.ri 4314/2827 emesso dal Tribunale di Brescia contro //omissis// a favore della banca [REDACTED]

Iscrizioni: - *Ipoteca volontaria* iscritta a Brescia il 03/06/2006 ai n.ri



29486/6411 a favore della banca [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia del contratto di mutuo stipulato il 30/05/2006 rep. n° 18614/4702 del Notaio Guido Cirilli.

- E -

**Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:**

Dalla verifica eseguita all'Ufficio Tecnico Comunale di Moniga, risulta che l'immobile di cui fa parte l'unità venne costruita a seguito di convenzione di lottizzazione del 07/11/2002 e D.I.A. pr. n° 7214 del 07/11/2003 (allegato n°7), 1° variante in corso d'opera con D.I.A. pr. n° 3872 del 23/06/2005 (allegato n°8) e 2° variante in corso d'opera con D.I.A. pr. n.3923 del 08/06/2006 (allegato n°9) per rifacimento muro di confine e modifica rampa centro benessere. I lavori previsti nelle varie D.I.A. sono stati eseguiti solo al rustico e presentano varie difformità, quali la variazione della posizione della piscina, la posa di n°3 lucernari circolari mentre ne erano previsti n°5; i tavolati per la formazione dei servizi per la piscina sono stati eseguiti sul lato opposto a quello previsto. Mancando le pavimentazioni le altezze attuali sono superiori a quelle previste nelle tavole di progetto; pertanto ai fini urbanistici le altezze utili da considerare sono di m. 4,00 nella parte sud-ovest e m. 2,69 nella parte nord-est. Si allegano le tavole delle planimetrie di progetto di cui alla DIA n°3872 (allegato n°10) e DIA n°3923 (allegato n°11).

Allo stato attuale risulta che i vari progetti allegati alle DIA e la convenzione sono scaduti. Qualsiasi progetto, quali riqualificazione e destinazioni d'uso per riprendere e completare i lavori, dovranno essere preventivamente concordati con il comune e ottenere tutte le approvazioni di legge. Sarà anche necessario



risolvere i problemi legati alla mancanza di accessi diretti all'unità che allo stato attuale risulta interclusa.

Nel vigente PGT, piano delle regole, l'immobile è classificato in zone di Attività turistico-ricettive D3.1 – Attività alberghiere, contrassegnato con simbolo B “; dette zone sono normate dall'art. 45 delle norme tecniche di attuazione. Si allega planimetria dell'estratto della tavola di azionamento del P.G.T. (allegato n°12) e estratto delle N.T.A. (allegato n°13)

- F -

#### **Formazione dei lotti.**

Trattasi di unica unità immobiliare; conseguentemente si costituisce un lotto unico.

- G -

#### **Valore del bene e costi**

La stima dell'immobile, è effettuata in base:

**1) alla sua ubicazione.** L'edificio è ubicato vicino al centro, nella zona che scende a lago verso il porticciolo e passeggiata a lago di Moniga. Data la destinazione d'uso ricettivo turistica, la posizione risulta del tutto idonea all'attività.

**2) ai criteri costruttivi, al tipo e qualità delle finiture, al periodo di costruzione, alla sua consistenza ed alla posizione, nonché delle sue condizioni attuali sopra descritte.** Allo stato attuale il fabbricato che è completato solo al rustico, risulta in buone condizioni, dato che è stato costruito nel 2005/06; tuttavia lo stato di abbandono può portare in breve tempo a un graduale degrado delle strutture.

**3) Calcolo valore commerciale e costi.** Sull'immobile gravano pesanti



problematiche: a) di tipo autorizzativo, in quanto non si sa a quali usi nell'ambito turistico/alberghiero sarà possibile adattare l'immobile e a quali condizioni l'amministrazione comunale concederà le autorizzazioni; b) per qualsiasi destinazione dell'immobile sarà necessario eseguire opere di adattamento e/o modifiche per le norme di legge degli ultimi anni relative a: sicurezza, incendio, inquinamento, isolamento termico, ecc.; c) il lastrico solare e gli immobili confinanti sono di altra proprietà, per cui si dovrà necessariamente concordare interventi e utilizzi con i confinanti; d) allo stato attuale l'unità non ha un accesso e risulta interclusa; prima di qualsiasi utilizzo e intervento, si dovrà ottenere il diritto di accesso e/o acquistare la proprietà della scalinata che si collega con via Cogo.

Le problematiche sopra esposte comportano una pesante svalutazione dell'immobile, in quanto i costi da sostenere per portare ad un riutilizzo nell'ambito turistico ricettivo dell'unità saranno conseguentemente molto elevate, tali da dover considerare praticamente nullo il valore della struttura edificata. Si ritiene quindi di stimare il valore dell'unità in riferimento alla sua consistenza commerciale edificata, senza considerare le opere eseguite. Si sono presi a riferimento i prezzi medi di zona per terreni pianeggianti e urbanizzati.

Calcolo della consistenza commerciale:

SLP parte con altezza m. 4,00	= m <sup>2</sup>	1.151,60
SLP parte con altezza m. 2,69 = m <sup>2</sup> 823,65 x 50%	= m <sup>2</sup>	411,82
SLP area scoperta = m <sup>2</sup> 24,30 x 20%	= m <sup>2</sup>	<u>4,86</u>
Totale consistenza commerciale	= m <sup>2</sup>	<u>1.568,28</u>

**Calcolo valore complessivo dell'immobile:** mq. 1.568,28 x € 200,00 = € 313.656,00.=. che si arrotonda ad € **313.000,00 (diconsi Euro**





**trecentotredicimila/00).**

Con quanto sopra esposto, ritenendo d'aver compiutamente espletato l'incarico affidato, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che il Sig. Giudice ritenesse necessari.

Salò, 10 agosto 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luigi Folli

---

Allegati:

- (1) estratto mappa
- (2) visura catastale
- (3) elenco subalterni assegnati
- (4) elaborato planimetrico
- (5) planimetria di rilievo stato attuale
- (6) documentazione fotografica
- (7) DIA 7214 07.11.2003
- (8) DIA 3872 23.06.2005
- (9) DIA 3923 08.062006
- (10) tav. planimetrie di progetto Dia 3872
- (11) tav. planimetrie di progetto Dia 3923
- (12) estratto tavola delle regole del PGT
- (13) estratto NTA del PGT

