

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO
NEL COMUNE DI LONATO DEL GARDA

Foglio n. 12 particella n. 48,
particella n. 21,
particella n. 25,
particella n. 27,
particella n. 29,
particella n. 31,
particella n. 33,
particella n. 35,
particella n. 37,
particella n. 39,
particella n. 74.

Giudice dell'Esecuzione	G.E. Dott. FRANCHIONI STEFANO
Creditore procedente	OMISSIS
Debitore	OMISSIS
Custode giudiziario domicilio	dott.ssa CRISTINA PIOTTI Via Creta n.31 25124 Brescia
Esperto incaricato per la stima	Arch. Daniela Martori Mancini Vicolo Oratorio n. 14 25015 Desenzano tel. 335 6935247 e-mail: viola_margherita@virgilio.it pec: daniela.martorimancini@archiwordpec.it Iscritta O.A.P.P.e C. prov. Bs n. 643



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 253/2024

Promossa da:

OMISSIS

Contro

OMISSIS

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daniela Martori Mancini, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 643, riceve DECRETO di NOMINA, quale esperto per la stima dei beni pignorati, con *notifica* dalla Cancellaria, via P.e.c., in data 22 Luglio 2024; ed invia con Posta Elettronica Certificata il Verbale di Accettazione dell'incarico di stima il giorno 25 Luglio 2024 giorno indicato per il deposito telematico.

In merito all'incarico e in conformità all'art. 173 bis del Codice di procedura civile – Norme di Attuazione, si riportano le prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, che dovrà contenere:

PRESCRIZIONI

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

SOPRALLUOGO

La Custode Giudiziaria, dott.ssa Cristina Piotti, domiciliata in Via Creta n.31 Brescia, propone il giorno 30 Luglio 2024 alle ore 11,00 il sopralluogo per la verifica dello stato di conservazione e di occupazione della proprietà oggetto della presente stima.

Al sopralluogo concordato sono presenti Omissis e il collaboratore Omissis rappresentanti Omissis. Verificata l'irreperibilità del proprietario e perciò l'impossibilità di accedere alle autorimesse, la dott.ssa Piotti ha richiesto l'intervento di un fabbro per l'apertura forzata delle basculanti e la sostituzione delle serrature. In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto procedere anche al parziale rilevamento dell'immobile al fine di accertarne la corrispondenza alle planimetrie catastali, al progetto approvato ed a eventuali successive varianti da consultare presso l'archivio del Comune.

RELAZIONE DI STIMA

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Esaminati i documenti agli atti, la sottoscritta dichiara che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa. A conferma del possesso della proprietà da parte Omissis si fa riferimento all'allegata Nota di Trascrizione Registro generale n. 34829 del 06.09.2016 dell'Atto per causa di morte (*Allegato lettera C*).





B₁. Identificazione e descrizione attuale dei beni

Le unità immobiliari oggetto della presente stima appartengono alla categoria catastale C/6, sono quindi 10 box auto posti al piano interrato e parte di una più ampia autorimessa, formata da un totale di 28 box auto a servizio della residenza. L'autorimessa è realizzata negli anni tra il 1999 e 2001 in concomitanza all'intervento di ristrutturazione di un edificio rurale trasformato in residenziale, di cui i box sono le pertinenze. Ad ogni box auto si accede attraverso rampa scoperta posta ad est che dà accesso al corridoio interamente coperto distributivo ai singoli box. I box auto interessati alla stima rimangono tutti, salvo uno, sulla destra entrando.



Esiste una rampa contrapposta a quella fin qui descritta, ma rimane isolata, in quanto non è collegata all'accesso carraio, aprendosi verso la campagna. Parte dell'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa è attrezzato per attività sportiva. Un unico corridoio, che funge da bocca di lupo per la raccolta dell'acqua meteorica, corre lungo il lato opposto all'ingresso di ogni box auto, garantendo così un facile ricambio d'aria





La struttura portante dell'autorimessa è costituita da fondazioni di tipo continuo sul perimetro e da plinti per i pilastri centrali. Le fondazioni a plinto sono state collegate tra loro. Murature perimetrali e di contenimento terreno in calcestruzzo armato con pilastri interni a sezione quadrata. Solaio di copertura del tipo predalle H 4+30+6 interasse cm 120 poggianti sulle murature perimetrali e su travi di spina in spessore di solaio (*Allegati lettera E, Collaudo statico*)

A causa dell'immagazzinamento di materiale vario in quasi tutta la proprietà l'accesso è stato difficoltoso e talvolta impossibile. La scrivente ritiene di aver potuto rilevare le difformità più importanti, pur mancando ogni certezza circa la regolarità là dove l'accesso sia impedito come il sub 74 e il sub 39 (*Allegati lettera B*).

B₂. Identificazione pregressa dei beni

(*Allegati lettera A e lettera C*)

Dalle allegate visure catastali risulta che la proprietà pignorata è censita al NCT del COMUNE DI LONATO del GARDA e al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario si riportano i seguenti dati:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	12	48	21		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	25		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	27		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	29		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	31		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	33		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	35		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	37		C/6	5	24,00 m ²	21,00 m ²	Euro 35,95
NCT	12	48	39		C/6	5	65,00 m ²	71,00 m ²	Euro 97,35
NCT	12	48	74		C/6	5	50,00 m ²	68,00 m ²	Euro 61,98

In forza a variazione territoriale del 15 ottobre 2007 in atti dal 2 dicembre 2015 LEGGE REGIONALE 26 proveniente dal Comune di Lonato, trasferito al Comune di Lonato del Garda (n. 9/2015).

Il mappale 48 sub. 74 deriva dalla fusione dei subalterni 40-41 e 42 in forza di denuncia n. 59606.1/2009 del 7 dicembre 2009 (prot. n. BS0457889).

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà:

Omissis

con sede in Calvagese della Riviera (BS)

per la piena proprietà,

in forza di atto di atto di compravendita in data 28 luglio 1994 a rogito del Notaio Antonio Ronchi, n. 32955/12091 di Repertorio, registrato a Lonato in data 11 agosto 1994 al n. 450 Serie 1V e trascritto a Brescia in data 3 agosto 1994 ai n.ri 21606/15487;

per atti di vendita entrambi a rogito del Notaio Simonetta Palombo:

-- in data 30 settembre 2002 n. 65491/19012 di Repertorio, registrato a Lonato in data 10 ottobre 2002 al n. 1203 Serie 2V, trascritto a Brescia in data 9 ottobre 2002 ai n.ri 44402/28591, per le autorimesse di cui ai subalterni, tra gli altri, 21-25-27-29-31-33-35-37 e 39,

-- in data 21 dicembre 2009 n. 71278/23513 di Repertorio, registrato a Lonato in data 22 dicembre 2009 al n. 3650 Serie 1T, trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2009 ai n.ri 54880/32340, per l'autorimessa di cui al subalterno 74, passavano a:

Omissis

per la piena proprietà

- per successione testamentaria in morte di Omissis, deceduto a Calvagese della Riviera (BS) il giorno 5 gennaio 2015, apertasi in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 febbraio 2016 a rogito del Notaio Giancarlo Camardella, n. 27509/12745 di Repertorio, registrato a Brescia in data 12 febbraio 2016 al n. 5456 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 12 febbraio 2016 ai n.ri 5285/3304, con accettazione espressa di eredità, denuncia di successione presentata a Verolanuova in data 11 maggio 2016 e registrata al n. 297 Vol. 9990, trascritta a Brescia in data 6 settembre 2016 ai n.ri 34829/21550, passavano a:

Omissis

per la piena proprietà

-----°0°-----

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

-- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 28 marzo 2024 ai n.ri 13566/2061 a favore di "Omissis" con sede in Lonato del Garda (BS), codice fiscale: 93015270171 a seguito di decreto ingiuntivo in data 5 gennaio 2021, n. 1141 di Repertorio Giudice di Pace di Brescia, contro Omissis, come sopra identificato, gravante sugli immobili di cui al Foglio NCT/12 mappale 48 subalterni 21-25-27-29-31-33-35-37-39 e 74

Trascrizioni

-- verbale di pignoramento di immobili trascritto a Brescia in data 25 giugno 2024 ai n.ri 28381/19870 reso esecutivo con atto in data 14 giugno 2024 n. 4882/2024 di Repertorio Ufficiali Giudiziari Corte d'Appello di Brescia a favore di "Omissis" con sede in Lonato del Garda (BS), codice fiscale: Omissis e contro Omissis, come sopra identificato, gravante sugli immobili di cui al Foglio NCT/12 mappale 48 subalterni 21-25-27-29-31-33-35-37-39 e 74.

Con atto in data 7 aprile 2000 a rogito del Notaio Simonetta Palombo, n. 62724/16898 di Repertorio, registrato a Lonato il giorno 11 aprile 2000 al n. 319 Serie 2, trascritto a Brescia in data 12 aprile 2000 ai n.ri 15253/8362, era stato costituito un vincolo pertinenziale ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122, avente come oggetto le autorimesse che dovevano essere costruite nel sottosuolo dell'area in mappa al n. 46 del Foglio 12 del Catasto Terreni di Lonato, nel corso della ristrutturazione del fabbricato rurale in mappa al n. 48 del Foglio 12 di detto Catasto Terreni; pertanto, a seguito di quanto sopra, alcune autorimesse edificate al piano interrato non potranno essere vendute disgiuntamente dagli appartamenti (e precisamente le autorimesse ai subalterni n.ri 26-28-30-32-34-36-38-40-41-42-43-44-45-46-47 e 48 (e quindi anche il mappale 48 sub. 74 derivante alla fusione dei subalterni 40-41 e 42).

La società " Omissis " in data 9 maggio 2002 con prot. 8025, ebbe a chiedere al Comune di Lonato che alcune delle autorimesse costruite giusta concessione edilizia n. 252 del 25 ottobre 1999, venissero liberate da detto vincolo, essendo già stata rispettata per i parcheggi la quota che doveva rimanere vincolata (un decimo del valore del volume delle abitazioni autorizzate) con atto di modifica del vincolo pertinenziale, di cui sopra, con cancellazione parziale, annotato a Brescia il giorno 8 luglio 2002 ai n.ri 44223/6016, stipulato in data 24 giugno 2002 a rogito del Notaio Simonetta Palombo n. 65235/18809 di Repertorio, registrato a Lonato il giorno 8 luglio 2002 al n. 547 Serie 2, liberando i subalterni 19-20-21-22-23-24-25-27-29-31-33-35 e 37.

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 Luglio 2024

C. Stato di possesso

Le Unità non risultano locate, ma in uso alla proprietà.



D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

(Allegati lettera C e D)

Nello studio degli atti relativi al vincolo pertinenziale tra il Comune di Lonato e la Omissis (1° Nota di Trascrizione R.G. n. 15253, R.P. n. 8362, 2° Nota di Trascrizione R.G. n. 44223, R.P. n. 6016) si è osservato che il sub 74, passato alla proprietà Omissis con atto di Repertorio n. 71278/23513, diversamente da tutti gli altri subalterni oggetto della presente stima rimane nel vincolo pertinenziale e non può essere venduto disgiuntamente dalla vendita di un appartamento. Nel testo integrale di questo atto, trascritto a Brescia in data 23 dicembre 2009 ai n.ri 54880/32340, si legge a pag. 3 che *“la parte acquirente dichiara di vincolare l'autorimessa oggetto del presente atto a pertinenza di detto appartamento”*. L'oggetto del presente atto è il sub 74, C/6 collegato al sub 18, A/2 (Allegati lettera C). Preso in esame l'atto di vendita del sub 18, trascritto a Brescia in data 6 giugno 2018 ai n.ri 59898/6346, si evince che la vendita dell'appartamento non include il sub 74, l'atto non fa menzione del vincolo pertinenziale esistente e viceversa aggrega all'appartamento un'autorimessa libera da vincolo, il sub 23 (Allegati lettera D). Ne deriva che attualmente l'autorimessa è soggetta ancora a vincolo, ma manca l'oggetto a cui dovrebbe essere vincolata. Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarizzazione del vincolo sarebbe possibile solo con nuovo atto comunale in cui si vincoli il sub 74 ad una unità residenziale disponibile a questa azione.

Per ultimo si segnala che il sub 39 non è mai stato oggetto del vincolo pertinenziale pertanto è libero.

Per quanto riguarda vincoli o oneri di natura condominiale si allegano le tabelle riguardanti il bilancio preventivo individuale 2023-2024 e il bilancio consuntivo individuale 2022-2023 ricordando che il creditore procedente è lo stesso Omissis.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

(Allegato lettera E e G)

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Lonato del Garda, risultano presenti i seguenti titoli autorizzativi:

- 1 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ rilasciato in data 18. 09.2001 prot. n.15193/2001,
- 2 CONCESSIONE EDILIZIA n. 312/98 del 17.12.1998,
- 3 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n.312/1/98 del 11.02.2000
- 4 CONCESSIONE EDILIZIA n. 252/99 del 25.10.1999,
- 5 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 252/1/99 del 16.05.2000,
- 6 CONCESSIONE EDILIZIA n. 252/2/99 del 05.10.2000,
- 7 DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 252/3/99 del 31.05.2001

Accertato, presso l'Archivio del Comune, che la DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 252/3/99 del 31.05.2001 sia l'ultima pratica depositata e nel contempo le autorimesse siano oggetto di Variante, si è operato il raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle tavole depositate. In tutte le autorimesse, escluso il sub 37, si è rilevato che le tramezze costruite traslano verso il cavedio per lo spessore dei pilastri, cm 35, non rappresentati nel grafico depositato. Si può considerare questa difformità rientrando nella tolleranza ammessa dalla Legge 105/2024 essendo cm 35 < cm 48 corrispondenti quest'ultimi al 6% della lunghezza interna dell'autorimessa pari a m. 8,00. Altra difformità rilevata nel grafico, presente negli atti autorizzativi, raffrontato con lo stato dei luoghi è l'esistenza dei pilastri interni che affiancano le basculanti. La presenza di detti pilastri comprovata dal progetto strutturale (Allegato lettera E), regolarmente depositato, conferisce la conformità strutturale. Per completare il quadro delle osservazioni si segnala la destinazione d'uso del sub. 39 “Deposito attrezzi” riportata nel progetto di variante, mentre in catasto è registrata come autorimessa e appartiene alla categoria C/6. La scrivente sentito il parere del Tecnico del Comune sulla necessità di approntare un cambio di destinazione dichiara che non sia necessaria la regolarizzazione perché entrambe le destinazioni sono delle pertinenze interrate appartenenti alla stessa categoria funzionale, non hanno carico urbanistico e il cambio di destinazione non comporta opere edilizie. La scrivente però non esclude che un diverso Tecnico possa richiedere il deposito di una pratica edilizia per regolarizzare la situazione.

A differenza delle difformità fin qui descritte ma tollerate o conformi le difformità rilevate nei sub 37 e 39 necessitano di sanatoria e la sanzione per ognuno è di € 516,00. Si tratta per il sub 37 dell'inesistenza della tramezza graficamente rappresentata e dell'esistenza del passaggio comunicante tra il sub 37 e il sub 39 e per ultimo la presenza dell'accesso pedonale tra il sub 39 e il corridoio di accesso ai box auto. L'importo dell'oblazione è stato indicato dal Tecnico del Comune di Lonato in Euro 516,00 per ogni subalterno.

RIEPILOGO SPESE PER LA MESSA A NORMA DELLE DIFFORMITÀ

DESCRIZIONE SPESA	IMPORTO
Oblazione sub 37	€ 516,00
Oblazione sub 39	€ 516,00
Spese tecniche per sanatoria del sub 37, esclusa Cassa	€ 1.300,00
Spese tecniche per sanatoria del sub 39, esclusa Cassa	€ 1.300,00
TOTALE	€ 3.632,00

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile nel suo complesso è inserito nel “SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO” e più precisamente nell’*“Area agricola di salvaguardia”* (Allegato lettera G).

F. Formazione dei lotti

La scrivente ritiene che l'attuale suddivisione della proprietà in subalterni indichi di per sé un'uguale divisione in altrettanti lotti facilitando così la vendita di ogni singola autorimessa. Rimane l'interrogativo sul come trattare il sub. 74, ancora legato al vincolo e se eliminare il passaggio esistente tra il sub 37 sub 39 nel caso i 2 subalterni non interessassero allo stesso acquirente.

G. Valore dei beni e costi

(Allegato lettera H)

Per la valutazione si è proceduto secondo i criteri di stima per comparazione dei prezzi di vendita tra:

- *Listino dei valori degli immobili*, rilevati presso LA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, Listino 2024. Il listino riporta valori relativi alle abitazioni, per attribuire il valore al box auto si è applicato il coefficiente di riduzione alla superficie reale dei box.
- *Risultanza Agenzie Immobiliari* operanti sul territorio del Comune di Lonato del Garda. Anche in questo caso sono stati forniti i prezzi del residenziale della zona a cui si è applicato il coefficiente di riduzione in quanto trattasi sempre di box auto.
- Ricerca di compravendite comparabili messe a disposizione dalla *Stimatrix s.r.l.* (<https://www.stimatrixcity.it>) In questa occasione pur avendo acquistato un Atto che al momento della ricerca poteva sembrare di interesse per la vicinanza dell'immobile e per la presenza di un'autorimessa, una volta acquistato approfondito con la lettura integrale si è rilevato di interesse nullo per la determinazione del valore. Sempre fornito dalla *Stimatrix s.r.l.* invece è l'elenco di compravendite avvenute in un raggio di circa 8 km dalla proprietà in oggetto che riporta l'intervallo di prezzi (range) in cui le compravendite sono state realizzate.

Elaborazione dei dati raccolti

FONTE	MASS.	MIN.	CALCOLO
Borsa Immobiliare di Brescia (Recente)	2.580,00 €/m ²	2.060,00 €/m ²	€/m ² 2.320x50% = € 1.160,00
Agenzie immobiliari locali	3.200,00 €/m ²	1.800,00 €/m ²	€/m ² 2.500 x 50% = € 1.250,00
Stimatrix s.r.l. - comparabili	2.500,00 €/m ²	500,00 €/m ²	€/m ² 1.500,00 x 50% = € 750,00
CALCOLO DEL VALORE MEDIO			€/m² 1053,00

Per definire il valore degli immobili si è applicato il valore medio calcolato sui dati forniti dalle fonti consultate, pertanto il valore unitario che si ritiene adeguato applicare per il calcolo del valore degli immobili pignorati è di €/m² 1.053,00.

Identificazione dei box auto e relative superfici

Identificazione sude note	Superficie		Importo
21	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
25	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
27	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
29 non è stato possibile rilevare	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
31 non è stato possibile rilevare	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
33 non è stato possibile rilevare	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
35	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
37	8,30x3,15 =	m ² 26,15	27.536,00 €
39 non è stato possibile rilevare	8,30x8,45 =	m ² 70,13	73.847,00 €
74 non è stato possibile rilevare	Superficie catastale	m ² 68,00	71.604,00 €
TOTALE			365.739,00 €

Detratte le spese per sanare le difformità dei sub 39 e 74 ne deriva che il valore attribuito alla proprietà stimata è di € 362.107,00

La scrivente ritiene che l'importo così calcolato sia il più probabile valore di mercato.

Tanto il CTU ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Allegati:

A. Estratto mappa, Planimetrie catastali, Visure catastali;	E. Pratiche edilizie
B. Rilievo fotografico;	F. Estratto P.G.T.
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Grafico di rilievo
D. Esistenza di vincoli e oneri condominiali	H. Ricerca dati per la valutazione
	Ricevute spese

Desenzano del Garda, lì 24 Ottobre 2024

arch. Daniela Martori Mancini

