

---

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

---

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE****N. 1080/2018**

promossa da

**Egidio Logistica S.r.l.**

Rappresentata dall' Avv. Natalia Rubino

contro

**Sandro Maffezzoni**

---

**SOMMARIO**

|                                                                 |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Premessa introduttiva                                        | p. 2  |
| 2. Operazioni peritali                                          | p. 2  |
| 3. Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento       | p. 3  |
| 3.1 Ubicazione dell'immobile                                    | p. 3  |
| 3.2 Dati catastali dell'immobile                                | p. 3  |
| 3.3 Confini dell'immobile                                       | p. 4  |
| 3.4 Individuazione della proprietà dell'immobile                | p. 5  |
| 3.5 Atto di Provenienza dell'immobile                           | p. 5  |
| 3.6 Situazione abitativa dell'immobile                          | p. 5  |
| 4. Identificazione dei lotti immobiliari                        | p. 6  |
| 5. Identificazione delle formalità pregiudizievoli              | p. 7  |
| 6. Provenienza e storia ereditaria                              | p. 9  |
| 7. Individuazione Urbanistica e riferimenti normativi           | p. 10 |
| 8. Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici                 | p. 11 |
| 9. Descrizione degli immobili pignorati e loro collocazione     | p. 12 |
| 10. Valutazione del valore commerciale degli immobili pignorati | p. 15 |

## RELAZIONE DI STIMA

**1. PREMESSA INTRODUTTIVA**

La sottoscritta Marzia Castelli, nata a Brescia il 10/03/1974, di professione Architetto, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2074, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 256 categoria II Industriale; in data 08/05/2019 riceveva la nomina dal Tribunale e in data 16/05/2019 compariva davanti all'Illustrissimo Giudice Istruttore, esperto nella vertenza in oggetto e dichiarava di accettare l'incarico e portarlo a termine secondo le indicazioni riportate nell'ordinanza di nomina dell'esperto.

L'udienza è fissata il giorno 18/09/2019.

**2. OPERAZIONI PERITALI**

1. 08/05/2019 – il CTU riceveva la nomina dal Tribunale come esperto nella presente vertenza;
2. 16/05/2019 – il CTU si recava presso il Tribunale di Brescia e compariva davanti all'Illustrissimo Giudice, dove dichiarava di accettare l'incarico, nella stessa sede accedeva alla documentazione e acquisiva:
  - Decreto di nomina dell'esperto nella vertenza in oggetto;
  - Documentazione notarile;
  - Atto di pignoramento immobiliare dell'immobile in oggetto.
3. 04/06/2019 – il CTU inviava mezzo mail al proprio tecnico collaboratore la richiesta di visura storica e planimetrie degli immobili pignorati;
4. 04/06/2019 – il CTU inviava mezzo mail al comune di Salò, settore servizi demografici, la richiesta del certificato di residenza e stato civile dell'esecutato;
5. 04/06/2019 – il CTU riceveva mezzo mail dal comune di Salò il certificato di residenza ma per l'estratto di matrimonio veniva rimandata al comune di Rezzato;
6. 05/06/2019 – il CTU riceveva mezzo mail la documentazione catastale richiesta;
7. 07/06/2019 – il CTU riceveva dal comune di Rezzato la documentazione richiesta;
8. 18/06/2019 - Il CTU inviava mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, la comunicazione all'esecutato del sopralluogo fissato il 04/07/2019;
9. 02/07/2019 – il CTU si recava presso l'Archivio Notarile per prendere visione e richiedere le copie dell'atto di provenienza;
10. 02/07/2019 - Il CTU inviava mezzo mail al comune di Salò, settore edilizia privata, la richiesta di accesso agli atti;
11. 04/07/2019 – il CTU si recava presso l'immobile pignorato, in via Bocca di Croce n. 26 a Salò, per il sopralluogo tecnico e fotografico, alla presenza dell'esecutato, la figlia e la moglie;

---

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it

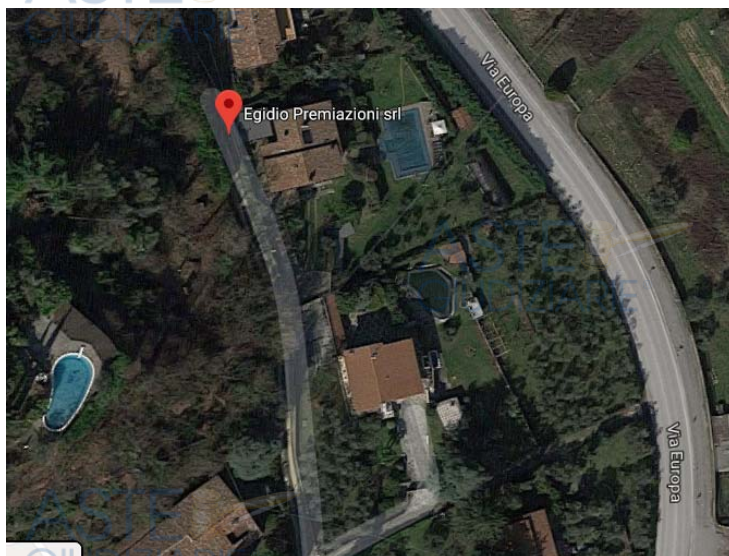
12. 08/07/2019 – il CTU si recava presso l'Archivio Notarile in via Montebello 2/B, Brescia, per ritirare le copie dell'atto di provenienza;
13. 11/07/2019 - il CTU si recava in comune a Salò in via Lungolago Zanardelli n. 55, Salò (BS), per effettuare l'accesso agli atti e richiedere le copie necessarie;
14. 19/07/2019 – il CTU si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate/Territorio in via Santa Caterina n. 3, Brescia, per effettuare le ispezioni ipotecarie;
15. 19/07/2019 – il CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate in via Marsala n. 29 Brescia, per effettuare la verifica della registrazione del contratto di locazione e la relativa regolarità contributiva;
16. 14/08/2019 – il CTU concludeva le operazioni peritali e trasmetteva in forma telematica al Tribunale di Brescia la presente perizia tecnica.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Nel presente paragrafo si riporteranno le informazioni principali atte all'individuazione dell'immobile pignorato, la relativa proprietà, lo stato al momento della perizia e l'identificazione catastale.

#### 3.1 Ubicazione dell'immobile:

Comune di Salò, provincia di Brescia, in via Bocca di Croce n. 26, località Campoverde.



In rosso è individuato l'immobile dove si trova l'unità oggetto di perizia.

#### 3.2 Dati catastali dell'immobile:

Gli immobili sono censiti al Catasto del Comune di Salò (cod. H717) Sez. Urbana NCT, come di seguito:

Foglio 4, particella 730, sub. 6: cat. C/1 – cl. 6 – cons. 134mq – sup. catastale 179mq – Rendita € 2429,10;

---

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it

Foglio 4, particella 730, sub. 13: cat. A/2 – cl. 4 – cons. 11vani – sup. catastale 260mq – Rendita € 1.193,02; con inerente proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio del quale fanno parte, ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.c., ed in particolare dei seguenti mappali:

Foglio 4, particella 730, sub. 10: (centrale termica, terrazza, corte) bene comune non censibile ai sub. 5-6-8-13-14;

Foglio 4, particella 730, sub. 11: (portico) bene comune non censibile ai sub. 6-8-13-14.

Si precisa quanto segue:

- che l'immobile di cui al mappale 730 sub. 6 deriva dalla soppressione dell'originario mappale 730 subb. 1-2-3-4 in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione in data 8/10/1990 n. 14837.1/1990 (prot. N. 233324) in atti dall'11/06/2001 a loro volta derivanti dalla soppressione dell'originario mappale 730 in forza di denuncia di variazione per ampliamento – ristrutturazione in data 26/06/1987 n. 18478B.1/1987 (prot. N 233321) in atti dall'11 giugno 2001 preceduta dalla variazione d'ufficio per rettifica zona censuaria – art. 2 Legge del 24/03/1994 e precedente variazione nel reddito in atti dal 4/3/1992 D.M. del 20/01/1990;
- che l'immobile di cui al mappale 730 sub. 13 deriva dalla successione dell'originario mappale 730 sub. 7-9 in forza della denuncia di variazione nel classamento in data 8/03/2002 n. 4258.1/2002 (prot. N. 93231) e dalla variazione per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione in data 8/3/2002 n. 4285.1/2002, a loro volta derivanti dalla soppressione dell'originario mappale 730 subb. 1-2-3-4 in forza della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione in data 8/10/1990 n. 14837.1/1990 (prot. N. 233324) in atti dall'11/06/2001 a loro volta derivanti dalla soppressione dell'originario mapp. 730 in forza di denuncia di variazione per ampliamento – ristrutturazione in data 26/06/1987 n. 18478B.1/1987 (prot. N 233321) in atti dall'11 giugno 2001 preceduta dalla variazione d'ufficio per rettifica zona censuaria – art. 2 Legge del 24/03/1994 e precedente variazione nel reddito in atti dal 4/3/1992 D.M. del 20/01/1990;
- che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto insiste sul terreno già censito nel Catasto Terreni alla sezione Campoverde – foglio logico 9 – con il mapp. 730 di Ett. 00.33.95 ente urbano in forza di denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale in data 13/10/2014 n. 3651.1/2014 (prot. N. 53030) e in data 21/08/2000 n. 5546.1/1987 (prot. N. 77938).

### 3.3 Confini dell'immobile:

Foglio 4, particella 730, sub. 6: confina a Nord con sub. 8 terrazzo esclusivo e a Est con sub. 10 corte comune a Sud con sub. 11 portico comune e a Ovest con proprietà ditta intestata;

---

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it



Foglio 4, particella 730, sub. 13: confina a Nord con sub. 8 terrazzo esclusivo a Est con sub. 6 e sub. 11 a Sud con sub. 10 corte comune e a Ovest con proprietà ditta intestata;

Foglio 4, particella 730, sub. 10: confina a Nord con proprietà ditta intestata e altra proprietà e a Est con proprietà ditta intestata a Sud con altra proprietà e proprietà ditta intestata e a Ovest con proprietà ditta intestata;

Foglio 4, particella 730, sub. 11: confina a Nord con sub. 6 e a Est e Sud con sub. 10 corte comune e a Ovest con sub. 13.

### 3.4 Individuazione della proprietà dell'immobile:

L'immobile identificato al fg. 4, particella 730, subb. 6 e 13, sopra meglio descritto, risulta per 1/1 della piena proprietà di:

SANDRO MAFFEZZONI nato a Grabs (Svizzera) il 07/06/1967, C.F.: MFFSDR67H07Z133N, residente in 25089 Salò (BS) via Bocca di Croce n. 26, coniugato in regime di separazione dei beni, di seguito l'esecutato.

L'immobile identificato al fg. 4, particella 730, subb. 10 e 11 sopra meglio descritto, risulta di proporzionale comproprietà a sensi di legge, e secondo l'atto di provenienza per la quota di 1/6 della piena proprietà di proprietà:

SANDRO MAFFEZZONI nato a Grabs (Svizzera) il 07/06/1967, C.F.: MFFSDR67H07Z133N, residente in 25089 Salò (BS) via Bocca di Croce n. 26, coniugato in regime di separazione dei beni, di seguito l'esecutato.

(per le restanti quote pari a 1/6 di proprietà Maffezzoni Roberto e 4/6 di Lederer Ilse).

### 3.5 Atto di Provenienza dell'immobile:

Atto di compravendita Dr. Adriano Metelli Notaio in Brescia, con studio in via delle Grazie, n. 6, del 30/05/2005 al n. 90126 di Repertorio e n. 37759 di Raccolta, registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 09/06/2005 al n. 4692 serie 1T.

### 3.6 Situazione abitativa dell'immobile:

Foglio 4, particella 730, sub. 6: l'esecutato riferisce dell'esistenza di un contratto di locazione con la Egidio Premiazioni S.r.l. ma dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di via Marsala Brescia, non risulta registrato alcun contratto di locazione oggi attivo.

Il contratto citato è stato stipulato con la Egidio di F.lli Maffezzoni S. & C S.n.c. in data 21/07/1993, regolarmente registrato in data 21/07/1993 per uso negozio e con il corrispettivo annuo di 4.200€.

Tale contratto, per ciò che riguarda l'Agenzia delle Entrate, è rimasto attivo e regolarmente pagato fino alla rata del 21/07/2009, dopo di che, secondo l'Agenzia il contratto è terminato in data 30/06/2010.

Di fatto l'immobile oggi risulta ancora occupato dalla Egidio Premiazioni S.r.l.

Foglio 4, particella 730, sub. 13: l'immobile risulta occupato dall'esecutato e la sua famiglia.

Si allegano:

sotto la **lettera A** Documentazione catastale

sotto la **lettera B** Documenti dell'esecutato

sotto la **lettera C** Atto di provenienza

#### 4. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI

Nel presente paragrafo si riporta la tabella con la definizione dei lotti immobiliari oggetto di pignoramento e di stima.

Il lotto potrebbe comprendere più subalterni perché gli immobili oggetto di indagine potrebbero avere parti ad uso esclusivo identificate a parte e/o pertinenze e/o parti comuni in comproprietà con altri subalterni.

Nel caso specifico gli immobili identificati con i subb. 10 e 11 sono parti comuni rispettivamente dei subb. 5-6-8-13-14 e subb. 6-8-13-14, si ricorda che gli altri immobili oggetto di pignoramento sono i subb. 6 e 13 e che la proprietà delle parti comuni risulta dell'esecutato per la quota proporzionale di 1/6 (un sesto).

Nella seguente tabella, dove verranno individuati i lotti immobiliari poi oggetto di stima, verranno abbinati gli immobili e le parti comuni.

**TABELLA DI IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI**

| lotti                   | mq       | piano           | destinazione d'uso                           | stato             | Oggetto di regolare contratto locazione |
|-------------------------|----------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| <b>LOTTO 1</b>          |          |                 |                                              |                   |                                         |
| Fg.4 part.730 Sub.6     | 196,4    | terra/interrato | NEGOZIO/MAGAZZINO                            | occupato da altri | NO                                      |
| Fg. 4 part. 730 Sub. 10 | 3.338,80 | Terra           | CENTRALE TERMICA<br>CORTE TERRAZZO<br>COMUNE | occupato da altri | NO                                      |
| Fg. 4 part. 730 Sub. 11 | 87,00    | terra           | PORTICO INGRESSO                             | occupato da altri | NO                                      |
| <b>LOTTO 2</b>          |          |                 |                                              |                   |                                         |

|                            |          |       |                                    |                                |  |
|----------------------------|----------|-------|------------------------------------|--------------------------------|--|
| Fg.4 part.730<br>Sub.13    | 225,84   | terra | RESIDENZIALE                       | occupato<br>dall'esecut<br>ato |  |
| Fg. 4 part. 730<br>Sub. 10 | 3.338,80 | Terra | CENTRALE TERMICA<br>CORTE TERRAZZO | occupato<br>dall'esecut<br>ato |  |
| Fg. 4 part. 730 Sub.<br>11 | 87,00    | terra | PORTICO INGRESSO                   | occupato<br>dall'esecut<br>ato |  |

## 5. IDENTIFICAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Successivamente alla verifica di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, contro l'esecutato e relativamente l'immobile così identificato al comune di Salò:

### Foglio 4, particella 730, sub. 6:

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 2912 Registro Generale 4535  
Pubblico Ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 90126/37759 del 30/05/2005

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 2913 Registro Generale 4536  
Pubblico Ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 90126/37759 del 30/05/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 28/04/2006 - Registro Particolare 567 Registro Generale 3104  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6905 del 18/02/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 115 del 03/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

4. ISCRIZIONE del 15/06/2006 - Registro Particolare 814 Registro Generale 4518  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3097/2006 del 07/06/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 117 del 03/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

5. ISCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare 1410 Registro Generale 7657  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 15987 del 16/09/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 116 del 03/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

6. TRASCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 6254 Registro Generale 9499  
Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 10154/2006 del 11/11/2006

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 471 del 24/04/2009 (**CANCELLAZIONE**)

7. TRASCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 2467 Registro Generale 3948

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 313 del 07/04/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 472 del 24/04/2009 (**CANCELLAZIONE**)

8. TRASCRIZIONE del 04/01/2019 - Registro Particolare 54 Registro Generale 63

Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 13898 del 03/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Foglio 4, particella 730, sub. 13:**

9. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 2912 Registro Generale 4535

Pubblico Ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 90126/37759 del 30/05/2005

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

10. TRASCRIZIONE del 13/06/2005 - Registro Particolare 2913 Registro Generale 4536

Pubblico Ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 90126/37759 del 30/05/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

11. ISCRIZIONE del 06/10/2005 - Registro Particolare 1603 Registro Generale 7485

Pubblico Ufficiale ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 19880/22 del 13/09/2005

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR29/09/1973 NUM. 602

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 146 del 16/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

12. ISCRIZIONE del 28/04/2006 - Registro Particolare 567 Registro Generale 3104

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6905 del 18/02/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 115 del 03/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

13. ISCRIZIONE del 15/06/2006 - Registro Particolare 814 Registro Generale 4518

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3097/2006 del 07/06/2006

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 117 del 03/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

14. ISCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare 1410 Registro Generale 7657

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 15987 del 16/09/2005

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

---

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it



1-Annotazione n. 116 del 03/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

15. TRASCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 6254 Registro Generale 9499  
Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 10154/2006 del 11/11/2006  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 471 del 24/04/2009 (**CANCELLAZIONE**)

16. TRASCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 2467 Registro Generale 3948  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 313 del 07/04/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1-Annotazione n. 472 del 24/04/2009 (**CANCELLAZIONE**)

17. TRASCRIZIONE del 04/01/2019 - Registro Particolare 54 Registro Generale 63  
Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 13898 del  
03/12/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 6 PROVENIENZA E STORIA EREDITARIA

La cronistoria ipotecaria ventennale è stata reperita dalla relazione notarile del Dott. Diego Ferrario, Notaio di Salò iscritto al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Brescia.

Il Notaio certifica che in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame alla data del 10/04/2019, si rilevano le seguenti provenienze:

- con atto di compravendita in data 27/01/1972 n. 12749/3517 del repertorio del notaio Renato Anessi allora di Iseo registrato ad Iseo il 2/2/1972 al n. 83 vol. 75 e trascritto a Salò l'11/2/1972 ai nn. 536/456, mediante il quale il signor Calzoni Eremita detto Ermete ha venduto ai signori Maffezzoni Egidio Egidio (nato a San Marino dell'Argine, Mantova il 16/02/1941) e Lederer Ilse (nata a Irschen, Austria, il 9/03/1945), gli immobili in comune di Salò (Bs) censuario Campoverde, località Mastignaga, censiti al Catasto Terreni al fg. Logico 9 con i mapp. 730-872 (ex 144/a – 509/b) di Ett. 1807/124;
- atto di quietanza del prezzo e assenso a cancellazione di ipoteca legale in data 19/04/1974 n. 1965/4855 del rep. Del notaio Renato Anessi allora di Brescia, ivi registrato il 24/04/1974 al n. 2145 vol. 71 ed annotato a Salò il 9/05/1974 ai nn. 1807/124;
- successione in morte del Sig. Maffezzoni Egidio (nato a San Marino dell'Argine, Mantova il 16/02/1941), apertasi in data 28/01/1993 e devolutasi in forza di legge al coniuge Lederer Ilse (nata a Irschen, Austria, il 9/03/1945) ed ai figli Maffezzoni Roberto (nato in Svizzera il 29/01/1966) e MAFFEZZONI SANDRO, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio dei Registri di Salò il 22/06/1993 al n. 53 vol. 431 ed ivi trascritta il 13/08/1994 ai nn. 3434/2657. Avente ad oggetto, fra l'altro, la quota indivisa di metà

---

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it

degli immobili in Comune di Salò (BS) censiti al catasto fabbricati al fg. 4 di cui ai mapp. 730 e subb. 5-6-7-8-9;

- atto di divisione e vendita di quota di immobili in data 30/05/2005 n. 90126/37759 del rep. Del notaio Adriano Metelli allora in Brescia, debitamente registrato e trascritto a Salò il 13/06/2005 ai nn. 4535/2912 – 4536/2913 mediante il quale:
  - a. alla signora Lederer Ilse, a tacitazione della quota alla stessa spettante gli altri condividenti signori Maffezzoni Roberto e Maffezzoni Sandro hanno assegnato in piena proprietà immobile in comune di Salò (BS), censuario di Campoverde, censiti al Catasto Fabbricati al fg. 4 con il mapp. 730 subb. 5-8
  - b. al signor Maffezzoni Roberto, a tacitazione della quota allo stesso spettante, gli altri condividenti signori Lederer Ilse e Maffezzoni Sandro hanno assegnato in piena proprietà immobile in comune di Salò (BS), censuario di Campoverde, censiti al Catasto Fabbricati al fg. 4 con il mapp. 730 sub. 14
  - c. al signor MAFFEZZONI SANDRO, per la quota indivisa di 1/3 (un terzo), ed alla signora Lederer Ilse, per l'ulteriore quota indivisa di 2/3 (due terzi), l'altro condividente signor Maffezzoni Roberto ha assegnato in piena proprietà immobili in Comune di Salò, censuario di Campoverde, censiti al Catasto Fabbricati al fg. 4 con il mapp. 730 subb. 6-13;
  - d. la signora Lederer Ilse ha venduto al signor MAFFEZZONI SANDRO (coniugato in separazione dei beni) la quota indivisa di 2/3 (due terzi) alla stessa spettante sugli immobili in comune di Salò (BS), censuario di Campoverde, censiti al Catasto Fabbricati al fg. 4 con il mapp. 730 subb. 6-13.

## 7 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA E RIFERIMENTI NORMATIVI

L'immobile qui periziato risulta individuato nel PGT vigente del comune di Salò nell'ambito omogeneo individuato nell'immagine dell'estratto di PGT e meglio descritto nell'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), riportate di seguito:

Norme tecniche di attuazione del PGT Vigente del Comune di Salò - Elaborato PdR10e/centro ovest:

*AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO*

*AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE*

*CLASSE VI: Aree urbane caratterizzate da interventi edilizi con progettazione architettonica unitaria, formati dall'aggregazione di edifici plurifamiliari, dotati di spazi aperti compositivamente coerenti*

*ART. 23.8. CLASSE VI: Aree urbane caratterizzate da interventi edilizi con progettazione architettonica unitaria, formati dall'aggregazione di edifici plurifamiliari, dotati di spazi aperti compositivamente coerenti.*

1. *Definizione e obiettivi: Trattasi di ambiti caratterizzati da complessi edilizi plurialloggio a cui è stato intenzionalmente sovrapposto un trattamento architettonico unitario. Il loro riconoscimento nei tessuti urbani recenti caratterizza episodi edilizi compiuti sul piano morfologico e stilistico.*

2. *Destinazioni d'uso.*

*Destinazioni d'uso*

*Principali (minimo pari al 70% della slp ammissibile)*

*complementari/compatibili (massimo pari al 30% della slp ammissibile)*

*non ammissibili*

*Residenziale Turistica: 2c;*

*Direzionale: 3b; Commerciale: 4a, 4f; Produttiva: 5a, 5b;*

*Turistica: 2a, 2b; Direzionale: 3a, 3c; Commerciale: 4b, 4c, 4d, 4e, 4g; Produttiva: 5c, 5d, 5e, 5f; Agricola: 6a, 6b, 6c, 6d, 6e; \* sono ammesse le MSV solo in presenza di permesso di costruire convenzionato (600 mq di superficie di vendita) o di Piano attuativo (oltre i 600 mq di superficie di vendita).*

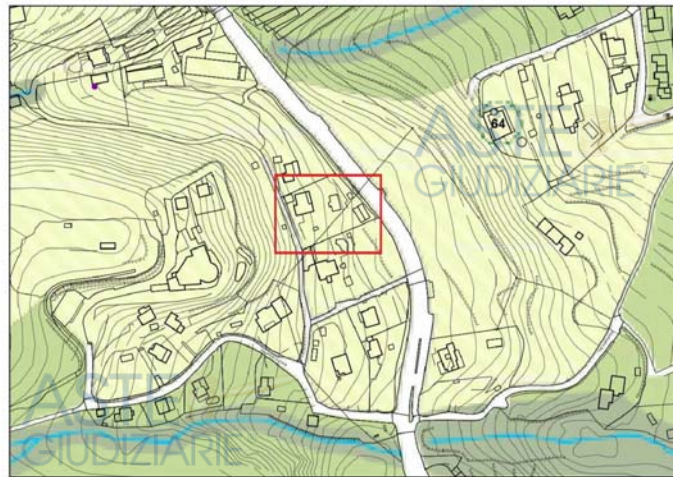
3. *Indici e parametri.*

*. a Indice fondiario (IF): 1,2 mc/mq (volume) . b Utilizzazione fondiaria (UF): 0,4 mq/mq (SLP) . c Rapporto verde profondo: 30% . d Altezza massima: 9,50m (con ultimo solaio inclinato 10,50m al punto medio del solaio stesso al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo). . e Esclusivamente per l'ambito appositamente perimetrato nelle tavole grafiche del PdR e contrassegnato al numero 56 (fg 22 mappale 10343) è consentita la chiusura dei porticati esistenti al piano terra e dei loggiati al piano primo con elementi trasparenti.*

4. *Interventi consentiti.*

*. a Manutenzione ordinaria e straordinaria; . b Restauro e risanamento conservativo; . c Ristrutturazione edilizia ed urbanistica; . d Ampliamenti.*

Sotto si riporta l'estratto di PGT con riquadrato in rosso l'ubicazione degli immobili in oggetto.



Estratto del PGT, PIANO DELLE REGOLE tavola PdR10e

## 8 UTILIZZABILITÀ E LICEITÀ AI FINI URBANISTICI

Dalle ricerche effettuate nel comune di Salò, ufficio tecnico, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie relative gli immobili in oggetto e a nome dell'esecutato:

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it

1. CONCESSIONE EDILIZIA n. 44 presentata il 15/03/2001 da Maffezzoni Sandro per eseguire lavori di ampliamento sull'immobile sito in via Bocca di Croce n. 26;
2. RICHIESTA DI RILASCIO CERTIFICATO DI ABITABILITA' presentato il 09/09/2002 relativo la pratica edilizia n. 44/2001;

Il CTU segnala che relativamente la proprietà sono state depositate in comune altre pratiche edilizie precedenti a quella qui allegata presentate a nome Maffezzoni Egidio (padre dell'esecutato) quali:

Concessione condono n. 226 rilasciato dal Comune di Salò il 04/02/1988

Concessione condono n. 415 rilasciato dal Comune di Salò il 28/06/1988

Rilascio del certificato di abitabilità del 27/02/1989 relativo i condoni n. 226 e 415

Concessione edilizia n. 148/1989

Certificato di abitabilità del 13/12/1990 successivo e relativo la p.e. n. 148/1989

#### **Osservazioni:**

**Il CTU ha verificato la rispondenza degli elaborati grafici approvati con lo stato eseguito.**

*Si allega:*

sotto la **lettera D** Documentazione edilizia

#### **9 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E LORO COLLOCAZIONE**

Sopralluogo: 04/07/2019 alla presenza dell'esecutato.

Il CTU in seguito al sopralluogo e all'analisi dei documenti tecnici reperiti, riporta quanto segue.

Gli immobili si trovano in via Bocca di Croce n. 26, frazione Campoverde, Salò (BS).

Il contesto in cui si inseriscono gli immobili è una frazione collinare in posizione sopraelevata rispetto al paese salodiano, affacciata sul golfo del lago e non distante dal nucleo storico.

La zona è quasi esclusivamente a destinazione residenziale, caratterizzata da ville e villette uni o plurifamiliari, con giardini piantumati di pertinenza che rendono il contesto molto verdeggianti mitigando così il costruito che in ogni caso non è mai fitto.

La zona è raggiungibile da via Bocca di Croce che tramite via Europa la collega a Cunettone e via del Panorama a Salò.

La zona è dotata di tutti i necessari sottoservizi ma non è vicinissima a negozi o attività di vicinato.

La proprietà immobiliare al civico n. 26 di via Bocca di Croce, è una villa con giardino e piscina suddivisa in quattro proprietà immobiliari: tre residenze e un negozio con magazzino sottostante.



L'accesso dalla strada avviene tramite un cancello carraio e uno pedonale e attraverso un portico si accede alle varie unità immobiliari.

Gli immobili oggetto di perizia occupano la parte del piano terra e interrato dell'edificio rivolta a Nord Ovest e Nord-Est, e condivide con gli altri proprietari il portico di ingresso lato Nord, la centrale termica e il terrazzo lato Sud e il giardino con piscina tutt'intorno alla villa.

Foglio 4, particella 730, sub. 6: è l'unità immobiliare con destinazione negozio e magazzino, collocata nella porzione a Nord-Ovest dell'edificio.

L'immobile è organizzato al piano terra con un locale espositivo destinato alla vendita di coppe e trofei della ditta Egidio Premiazioni S.r.l., un ufficio e un bagno con antibagno.

Tramite un vano scala si accede al piano interrato con due locali destinati a magazzino con un accesso pedonale e uno carraio vicino alla strada.

Le finiture del negozio sono curate, piastrelle di ceramica posate a disegno per il pavimento e intonaco fine tinteggiato con tinta piatta e in alcune parti è rivestito con perline di legno.

L'ufficio del negozio è separato da una divisoria in alluminio colore ottone e vetro.

Le finestre hanno serramenti in legno con vetrocamera, maniglie in ottone, banchine in graniglia e tapparelle.

I due locali posti al piano sottostante sono adibiti a magazzino: entrambi hanno il pavimento in piastrelle di ceramica bianca ma il primo è interrato, senza finestre con un accesso carraio chiuso da una saracinesca, pareti e soffitti in intonaco grezzo tinteggiato di bianco e pieno di scaffalature in acciaio zincato; il secondo locale ha una parte fuori terra con finestrelle e portafinestra in alluminio e inferriate, pareti in intonaco fine tinteggiato di bianco, stampanti, pc e arredi più curati.

In entrambi i locali si vedono tubi correre lungo il soffitto, probabilmente sono le diramazioni dell'impianto termico.

L'impianto termico è gestito da una caldaia collocata nel locale termico e distribuito con tubi a vista colorati di rosso e radiatori in ghisa colorati di rosso.

L'impianto elettrico è presente a norma e funzionante.

Foglio 4, particella 730, sub. 13: è l'unità immobiliare destinata a residenza collocata nella parte Nord-Est dell'edificio e distribuita su due piani: terra e seminterrato.

L'ingresso apre su un corridoio che conduce al soggiorno con una ampia vetrata e cucina a vista, quattro camere da letto di cui due doppie e due bagni.

Sul lato Nord-Est lungo tutta l'abitazione si sviluppa un terrazzo anche abitabile con una vista mozzafiato sul golfo di Salò.

Alle spalle della cucina c'è il vano scale che collega il piano principale a quello seminterrato dove si trovano: la taverna, un bagno, un ripostiglio e il portico oggetto dell'ultimo ampliamento del 2001.



Le finiture dell'appartamento sono curate, piastrelle di ceramica posate a disegno per il pavimento del corridoio, soggiorno-cucina e di una camera, con intonaco fine tinteggiato in tinta piatta e con la tecnica dello spugnato nel soggiorno. Il pavimento delle altre camere è in doghe di legno tipo iroko, posato a correre a 45 gradi.

Le finestre hanno serramenti in alluminio con vetrocamera e maniglie in alluminio mentre le porte interne sono in legno con parti in vetro e maniglie in ottone. Il portoncino di ingresso è blindato, in legno con maniglia di ottone.

Il terrazzo ha il pavimento in marmette di cotto e ringhiere di ferro.

La scala è in marmo di Botticino.

I bagni hanno finiture diverse: il più grande ha il pavimento e il rivestimento (h 210cm) in piastrelle di ceramica di buona fattura, sanitari di buona qualità in porcellana bianca, vasca idromassaggio di marca, lavabo incassato nel piano di marmo, rubinetteria bianca con parti in ottone; l'altro bagno più semplice ma ugualmente curato, ha il pavimento e il rivestimento (h 210cm) in piastrelle 10x10cm di buona fattura, sanitari di buona qualità in porcellana bianca, doccia angolare idromassaggio, lavabo incassato nel piano di marmo.

La taverna e il portico del piano seminterrato hanno il pavimento in marmette di cotto industriale pareti tinteggiate di bianco, finestre e portafinestra in alluminio con vetrocamera e maniglie in alluminio.

L'impianto termico è gestito da una caldaia collocata nel locale termico e distribuito con radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è presente a norma e funzionante. L'impianto è dotato di videocitofono ad entrambi i piani.

Foglio 4, particella 730, sub. 10: è l'immobile costituito dal locale termico posto sul lato Sud dell'edificio, il terrazzo che conduce proprio al suddetto locale e il giardino intorno.

La proprietà vanta anche una piscina che il CTU non ha però visionato.

Queste proprietà sono comuni a più subalterni ovvero: 5, 6, 8, 13, 14 per le rispettive quote proporzionali.

Il locale termico è ovviamente molto grezzo, il terrazzo antistante in marmette di cotto e ringhiere in ferro e il giardino è piantumato, curato con piscina.

Foglio 4, particella 730, sub. 11: è l'immobile posto sul lato Nord della casa, adibito a portico che conduce agli ingressi delle varie unità immobiliari, è molto ampio e ha il pavimento in porfido.

Questa proprietà è comune a più subalterni ovvero: 6, 8, 13, 14 per le rispettive quote proporzionali.

In conclusione, in base a quello che il CTU ha potuto rilevare, lo stato dei luoghi in generale è apparso in BUONE condizioni sia dal punto di vista delle finiture scelte in base agli utilizzi dei vari immobili che da quello dello stato di conservazione e manutenzione.

Nella tabella di seguito sono indicate le superfici commerciali desunte dalla planimetria catastale e dagli elaborati grafici della licenza edilizia visionata.

**TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

| IMMOBILE                    | PI<br>AN<br>O | DESTINAZIONE<br>D'USO  | H<br>m | S.R.<br>mq | S.N.R.<br>mq | %<br>S.C. | COEFF.<br>CORRET<br>TIVO | TOT<br>mq      |
|-----------------------------|---------------|------------------------|--------|------------|--------------|-----------|--------------------------|----------------|
| Fg.4, part.<br>730, sub. 6  | T             | negozio                | 2,70   |            | 135          | 100       | 0,7                      | 94,50          |
|                             | I             | magazzino              | 2,50   |            | 208          | 30        | 1                        | 62,40          |
| <b>TOTALE</b>               |               |                        |        |            |              |           |                          | <b>156,90</b>  |
| Fg.4, part.<br>730, sub. 13 | T             | residenza              | 2,70   | 158,00     |              | 100       | 1                        | 158,00         |
|                             | S             | taverna                | 2,40   | 86,00      |              | 50        | 1                        | 43,00          |
|                             | T             | terrazzo               |        | 28,00      |              | 30/15     | 1                        | 5,70           |
|                             | S             | portico                |        | 42,72      |              | 40/20     | 1                        | 10,54          |
| <b>TOTALE S.C.</b>          |               |                        |        |            |              |           |                          | <b>217,24</b>  |
| Fg.4, part.<br>730, sub. 10 |               | Giardino<br>comune     | 2,70   |            | 3.258,8      |           | 1                        | 3.258,8        |
|                             |               | Terrazzo<br>comune     |        |            | 70           |           | 1                        | 70,00          |
|                             |               | centrale<br>termica    |        |            | 10           |           | 1                        | 10,00          |
| <b>TOTALE</b>               |               |                        |        |            |              |           |                          | <b>3.338,8</b> |
| Fg. 4 part. 730<br>sub. 11  |               | Portico di<br>ingresso |        |            | 87           |           | 1                        | 87,00          |
| <b>TOTALE</b>               |               |                        |        |            |              |           |                          | <b>87,00</b>   |

LEGENDA: S.R. = superficie residenziale S.N.R.= superficie non residenziale S.C.= superficie commerciale

#### 10 VALUTAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Innanzitutto è doveroso ricordare che le unità immobiliari di cui l'Illustrissimo Giudice comandava la stima, si trovano a SALO' (BS) in via BOCCA DI CROCE N. 29, CAMPOVERDE,

25122 Brescia via Dei Mille n. 2 marziacastelliarchitetto@gmail.com marzia.castelli@archiworldpec.it

risultano di proprietà MAFFEZZONI SANDRO e sono identificati al NCT del detto comune al FG. 4 PART. 730 SUB. 6-13-10-11.

In ottemperanza del primo punto del presente paragrafo, il CTU procede al chiarimento del criterio di stima utilizzato per la valutazione commerciale dell'immobile fondato sull'interpolazione delle seguenti fonti di indagine:

- 1) *i prezzi di mercato noti relativi alla zona per immobili simili, applicando il metodo di stima sintetico comparativo;*
- 2) *i valori indicati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze;*
- 3) *il listino dei valori degli immobili della Borsa immobiliare di Brescia e Provincia.*

Inoltre il CTU precisa che, secondo quanto emerso dalle indagini e più sopra riferito, la valutazione di seguito esposta dovrà tenere in considerazione che il lotto 1 con il mapp. 730 subalterno 6, che ha destinazione negozio/magazzino si trova in una posizione urbanistica certamente più consona ad un uso residenziale perché di fatto di scarso passaggio e visibilità. Nella corrente stima la destinazione attuale appare sicuramente scomoda e poco appetibile. E' necessario ricordare inoltre che, l'immobile, in base a quanto emerso dal sopralluogo, sembra occupato da terzi senza regolare contratto di locazione, perciò secondo queste riflessioni il CTU valuta necessario moltiplicare la superficie commerciale del detto immobile per un coefficiente correttivo pari a 0,70.

Per quanto concerne i mapp. 730 subb. 10 e 11, essendo parti comuni a più proprietari ma a corredo degli immobili oggetto di perizia, verranno considerati parte integrante del valore attribuito agli immobili di spettanza.

**TABELLA DI CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI LOTTI**

| Identificazione catastale lotti | mq       |   | €/mq     | TOT €                             |
|---------------------------------|----------|---|----------|-----------------------------------|
| Fg.4 part.730 Sub.6             | 156,90   | x | 600,00   | 94.140,00                         |
| Fg.4 part.730 Sub.10            | 3.338,80 |   |          | Quota<br>proporzionale<br>inclusa |
| Fg.4 part.730 Sub.11            | 87,00    |   |          | Quota<br>proporzionale<br>inclusa |
| <b>LOTTO 1</b>                  |          |   |          | <b>94.140,00</b>                  |
| Fg.4 part.730 Sub.13            | 217,24   | x | 1.850,00 | 401.894,00                        |

|                      |          |  |                                   |
|----------------------|----------|--|-----------------------------------|
| Fg.4 part.730 Sub.10 | 3.338,80 |  | Quota<br>proporzionale<br>inclusa |
| Fg.4 part.730 Sub.11 | 87,00    |  | Quota<br>proporzionale<br>inclusa |
| <b>LOTTO 2</b>       |          |  | <b>401.894,00</b>                 |

LEGENDA: xxxxx = immobili occupati senza regolare contratto di locazione

IL VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI E' IL SEGUENTE :

**LOTTO 1 è pari a 94.140,00**

(Euro novantaquattromilacentotrenta virgola zero zero)

**LOTTO 2 è pari a € 401.894,00**

(Euro quattrocentounomilaottocentonovantaquattro virgola zero zero)

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta il valore dei lotti 1 e 2 così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio riterranno opportuni.

Con ciò il CTU, ritenuto di aver compiutamente e fedelmente adempiuto all'incarico assegnatoli, si sottoscrive.

Il CTU  
Arch. Marzia Castelli



Brescia lì, 14 agosto 2019