



UDIENZA 26/03/2025

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO N. 154/2024 Es. Imm.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
D'UFFICIO



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

In data 11 dicembre 2024 l'Ill.mo sig. Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide FOPPA VICENZINI conferiva allo scrivente ing. Maurizio CAMPOSTRINI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n°1234 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 77 l'incarico di redigere una valutazione dei beni immobili di proprietà della [REDACTED], oggetto di pignoramento.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del pignoramento e pertanto della valutazione da parte dello scrivente sono 3 appezzamenti di terreni contigui ubicati nel comune di DESENZANO DEL GARDA (BS) ed un appartamento con relative pertinenze ed un garage ubicati nel comune di SIRMIONE (BS) di cui di seguito si procede all'identificazione e ad una dettagliata descrizione.

Gli immobili oggetto di valutazione, a seguito di accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi Catastali, sono così individuabili:

Comune di DESENZANO DEL GARDA (BS), – Catasto Terreni:

- 1) Foglio 53 – mapp. 266 – sup. mq. 650 – qualità: SEM IRR ARB – cl.2 – Rd € 6,21 – Ra € 4,70 – intestato a [REDACTED] - ottenuti per COMPRAVENDITA
- 2) Foglio 53 – mapp. 278 – sup. mq. 274 – qualità: SEM IRR ARB – cl.2 – Rd € 2,05 – Ra € 1,98 – intestato a [REDACTED] - ottenuti per COMPRAVENDITA
- 3) Foglio 53 – mapp. 445 – sup. mq. 733 – qualità: SEM IRR ARB – cl.2 – Rd € 5,49 – Ra € 5,30 – intestato a [REDACTED] - ottenuti per COMPRAVENDITA

Comune di SIRMIONE (BS), – Catasto Fabbricati:

- 1) Sez. NCT – Foglio 11– part. 827 – sub 3 - cat. A/2 - cl. 5 - vani 5 - sup. cat. mq 98 – tot escl. aree scoperte mq. 82 – Rendita Cat. € 1.200,76 – intestato a [REDACTED]



2) Sez. NCT – Foglio 11 – part. 827 – sub 17 - cat. C/6 - cl. 6 consist. mq. 41-
sup. cat. mq 46 - Rendita Cat. € 258,33 – intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

Relativamente ai terreni in comune di DESENZANO si allega copia dell'Atto di Compravendita in data 12 febbraio 2008 Repertorio n° 31107/6549 redatto dal Notaio dott. [REDACTED].

I terreni oggetto di valutazione trovansi, alla periferia sud – est del comune di DESENZANO del GARDA in località SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA.

I terreni sono di facile localizzazione in quanto sono adiacenti alla strada SP 13 – Via Dei Colli Storici.

D'accordo con il Custode nominato è stata data comunicazione con congruo anticipo al Pignorato per prendere visione dei terreni affinché si rendesse disponibile per consentirne la localizzazione.

Nella data prevista 21 gennaio 2025 veniva effettuato il sopralluogo con esatta localizzazione dei terreni, presa visione dei medesimi ed effettuando fotografie e misurazioni di controllo.

Successivamente è stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di DESENZANO del GARDA il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei singoli mappali secondo vigente Piano di Governo del Territorio.

Relativamente invece all'appartamento con relative pertinenze ubicato in comune di SIRMIONE in Località COLOMBARE si allega copia dell'Atto di Compravendita dell'appezzamento di terreno, su cui successivamente è stato costruito il complesso residenziale in cui sono inseriti gli immobili oggetto di Pignoramento, in data 11 febbraio 2008 Repertorio n° 31100/6545 redatto dal Notaio Dott. [REDACTED].

Il complesso residenziale è stato realizzato a seguito di ottenimento da parte della [REDACTED] di Mutuo Costruttori concesso dalla Banca [REDACTED] come risulta dall'Atto di Mutuo stipulato dal Notaio dott. [REDACTED] in data 15 dicembre 2011 Repertorio n° 33402/ 8260.

Il suddetto Atto prevedeva, come riportato nell'elenco delle formalità, iscrizione di ipoteca volontaria dapprima sull'intero complesso immobiliare, successivamente frazionata in data 15 ottobre 2012 su ciascun subalterno.

Si segnala tuttavia che relativamente agli immobili oggetto di pignoramento in data 10 aprile 2012 è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita a favore del [REDACTED] registrato in data 20 aprile 2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Lonato al n° 1733 serie 3 e successivamente, in data 10 maggio 2013, è stato stipulato presso il notaio dott. [REDACTED] un "Accordo Integrativo del Contratto Preliminare", che si allega, da cui risulta che la Parte Promissoria Acquirente ha versato alla Parte Promittente Venditrice l'intero importo a saldo del prezzo concordato per la vendita e che la medesima Parte Acquirente "manteneva il possesso dell'immobile promesso in vendita a titolo gratuito fino alla data del trasferimento della proprietà a suo favore"

Dal suddetto Atto risulta altresì che non si era potuto fissare la data per la stipula dell'atto di vendita, e conseguente passaggio di proprietà in quanto parte venditrice non aveva ottenuto da [REDACTED] che ha concesso il Finanziamento per la realizzazione del complesso residenziale la liberazione dell'immobile promesso in vendita dall'iscrizione ipotecaria a garanzia del Finanziamento Mutuo in quanto dal medesimo Istituto Bancario aveva vincolato la richiesta di di liberazione dell'immobile al rientro da parte di [REDACTED] di alcune linee di credito alla stessa concesse.

Si evidenzia tuttavia che successivamente alla data dell'Accordo Integrativo di cui sopra (10 maggio 2013) il blocco della liberazione degli immobili da parte della Banca ha avuto durata limitata in quanto dall'esame delle formalità risulta che già dal 31 ottobre 2013 e poi per i successivi anni 2013 e 2014 sono stati regolarmente trascritti Atti di compravendita relativi ad altri subalterni del Complesso Residenziale in questione per cui anche per gli immobili oggetto del Preliminare di Compravendita di cui sopra non si ritiene sussistessero altri impedimenti alla stipula di regolare atto di compravendita.

Gli immobili oggetto di valutazione trovansi in una zona residenziale alla periferia sud del comune di SIRMIONE (BS), in Località COLOMBARE via Don MINZONI n° 33 e sono inseriti in un complesso residenziale recintato denominato "PICCOLO BORGO".

Come risulta dall'allegata documentazione reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SIRMIONE il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto del presente procedimento è stato realizzato a seguito di rilascio

notare dalle fotografie e dalla ripresa aerea di google maps allegate, in un contesto residenziale di palazzine e villette.

Dalle visure catastali si desume che hanno una estensione complessiva di 1.657 mq.

Nel corso del sopralluogo è stata verificata la lunghezza longitudinale dell'intero appezzamento che è risultata essere di m 50,50 circa mentre per quanto riguarda la larghezza trasversale, stante l'abbondante vegetazione, non è stato materialmente possibile procedere alla sua misurazione, ma tuttavia dalla Mappa di Base del Comune di DESENZANO del GARDA confrontata con la misurazione rilevata da google maps possiamo valutarla in poco meno di 31 metri. Se a questo sommiamo una quota parte della pista ciclabile già realizzata si arriva alla misurazione reale derivante dall'estratto di mappa di m 32,80

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di DESENZANO del GARDA i mappali oggetto di stima ricadono in due diversi ambiti:

- parte in "*Ambiti residenziali consolidati a bassa densità*" – art. 33 delle N.T.A. (allegato A);
- parte in *Trama Viaria*

Come si può osservare dalla situazione in essere sui due lati lunghi dell'appezzamento di terreno sono state già realizzate un marciapiedi/pista ciclabile sul lato Est ed una strada di vicinato con relativo marciapiedi sul lato Ovest mentre il lato corto confina con le recinzioni di immobili già realizzati e abitati

Al fine di dare esauritive indicazioni sulla effettiva destinazione urbanistica di ciascun mappale per la successiva valutazione si specifica quanto riportato nelle N.T.A. allegate al CDU.

I mappali in questione sono parte EDIFICABILI con "bassa densità" cioè con un indice fondiario pari a 1,00 mc/mq ed un rapporto di copertura pari a 0,40 mq/mq. e parte destinati alla "*trama Viaria*"

Per quanto sopra riferito la larghezza reale dell'intero appezzamento risulta inferiore a quella indicata nella mappa catastale.

Ciò significa quindi che la "*Trama Viaria*" indicata nel CDU e come si può osservare anche nella mappa di base del Comune di DESENZANO del GARDA è già stata realizzata mediante la costruzione del marciapiede da un lato e la pista ciclabile dall'altro interessando tutti i mappali confinanti.



Viene da sé quindi che l'intero appezzamento residuo sia edificabile con i parametri indicati nel CDU.

Dalle misurazioni effettuate e/o rilevate si può quindi affermare che la superficie utile attuale per il calcolo della potenzialità edificativa sia circa 1.550 mq per cui applicando gli indici riportati nelle NTA allegati al CDU si può dire che la superficie coperta che può essere realizzata è pari circa 620 mq su cui si possono realizzare circa 1.550 mc di costruzione di tipologia "residenziale".

B) FABBRICATI

I fabbricati oggetto di Pignoramento e di valutazione da parte dello scrivente sono un appartamento con relative pertinenze ed un garage inseriti in un Complesso Residenziale ubicato alla periferia Sud di SIRMIONE in Località COLOMBARE denominato "PICCOLO BORGO" debitamente recintato e costituito da 12 unità abitative con accesso indipendente da un vialetto centrale comune ed altrettanti garages, dotato di piscina comune a cui si accede attraverso un cancello pedonale in ferro al civico n° 33 di via Don MINZONI.

APPARTAMENTO

Oltre il cancello pedonale di accesso, si percorre un vialetto pavimentato sul quale, su entrambi i lati si trovano le recinzioni con cancelletti in ferro per l'accesso al giardino antistante ciascuna unità abitativa.

Il cancelletto per l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è il quarto sul lato sinistro, in prossimità del punto in cui il vialetto presenta una "S" spostandosi leggermente verso destra.

Superato il cancelletto si entra nel giardino di proprietà antistante al fabbricato, a cui si accede attraverso una porta blindata con serratura di sicurezza.

L'appartamento, che ha una superficie interna complessiva di circa 60 mq è costituito da un ingresso soggiorno con cucina a vista.

In fondo al soggiorno, di fronte alla porta di ingresso attraverso una porta in legno si accede ad un disbrigo e da qui al bagno e alle due camere, una matrimoniale ed una cameretta.

Sul lato destro del soggiorno trovasi un'altra porta ove è ubicato il vano scale che, attraverso una scala a chiocciola in legno, porta sia al piano interrato che al sottotetto.

Al piano interrato dalla scala si accede attraverso una porta in ferro al garage di proprietà sostituito subalterno indipendente e come tale singolarmente accatastato.

A lato della suddetta porta, una sul lato destro e l'altra sul lato sinistro, vi sono altre due porte in ferro che portano a due locali di pertinenza dell'appartamento, una cantina/ ripostiglio ed un lavanderia con sanitari e doccia.

L'altezza dei locali al piano interrato è di m. 2,40 mentre i locali al piano terra adibiti ad abitazione hanno una altezza di m. 2,70.

Salendo invece la scala si accede attraverso una porta in legno al sottotetto non abitabile.

Questo ha una altezza al colmo di m. 2,01 mentre alla base del tetto l'altezza è m.0,40 sul lato SUD (verso l'interno del complesso residenziale) e m. 0,85 sul lato opposto, verso l'esterno.

Nonostante abbia altezze limitate il locale, nella parte centrale ha degli arredi ed è utilizzato.

Trovati un divano, un piccolo tavolo con sedia e televisore/monitor ed un letto lungo la parete in colmo.

Tornando al piano terra dal soggiorno attraverso un'altra portafinestra ubicata a lato della porta d'ingresso si esce su di un porticato pavimentato di circa 15 mq che fiancheggia anche lateralmente il fabbricato e consente di accedere al retrostante cortile, anch'esso pavimentato, di circa 42 mq. al quale si può accedere anche dalle portefinestre delle retrostanti camere

Il riscaldamento è autonomo e alimentato da una caldaia a muro BAXI ubicata apposta nicchia sul retrostante cortile. Negli ambienti a piano terra dell'abitazione è a pavimento, mentre nei locali al piano interrato e nel sottotetto sono presenti caloriferi tradizionali.

Dal sopralluogo e dalle misurazioni effettuate risulta che per i locali a piano terra ed al piano interrato vi perfetta corrispondenza nella disposizione dei locali che tra le misure reali effettuate e le misure che si possono desumere dalle planimetrie catastali che di progetto.

Non altrettanto però si può dire per quanto riguarda il sottotetto: infatti dalla planimetria catastale e anche dalla sezione di progetto, anche se in questo caso bisogna precisare che non vi è alcuna tavola indicante la reale altezza utili, risulta che il sottotetto dovrebbe avere al colmo un'altezza di m 1,56 e alle estremità

un'altezza di m. 0,25 mentre il sottoscritto ha rilevato una altezza al colmo di m. 2,01 mentre alla base del tetto l'altezza è m.0,40 sul lato SUD (verso l'interno del complesso residenziale) e m. 0,85 sul lato opposto, verso l'esterno.

Considerato che in ogni caso le altezze rilevate non consentono una abitabilità del locale e che pertanto questo sarebbe in ogni caso considerato un sottotetto non facente volume trattasi quindi di difformità interne sanabili a seguito di presentazione di nuova planimetria catastale e pratica di Sanatoria in Comune, con le indicazioni delle reali altezze del locale, e un costo complessivo, spese tecniche e sanzioni incluse, di circa 3.000,00 euro, iva esclusa.

L'appartamento risulta regolarmente occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia in forza dell' "Accordo Integrativo del Contratto Preliminare" di compravendita di cui si è riferito sopra.

Come si può osservare anche nella documentazione fotografica allegata, risulta che l'appartamento è decisamente ben tenuto e si presenta, così come l'intero complesso residenziale, in ottime condizioni di manutenzione.

GARAGES

Come già riferito al piano interrato è il garage di proprietà del Pignorato, singolarmente accatastato.

Come già detto è adiacente alla cantina ed alla lavanderia e collegato direttamente all'abitazione mediante una porta in ferro ed una scala a chiocciola.

Ha una superficie di circa 40 mq con una saracinesca di accesso e per dimensioni può ospitare due autovetture allineate, come peraltro rilevato.

Ai garages si accede mediante apposita rampa pavimentata in calcestruzzo con accesso indipendente dal cancello carraio ubicato al civico n° n° 31 di via Don Minzoni a breve distanza dal cancello pedonale di accesso al Complesso residenziale.

.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI

In merito alle Formalità esistenti si fa presente che alla data odierna sugli immobili oggetto di pignoramento risultano presenti oltre le formalità descritte nella RELAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE del 10 maggio 2024 a firma del Notaio Dott.ssa [REDACTED], presente in atti anche al trascrizione dell'Atto di Compravendita dei subalterni 10 e 26 in data 06/09/2024 .

Il complesso residenziale è costituito in “condominio” ed è gestito da un AMMINISTRATORE che ha trasmesso allo scrivente la situazione debitoria del PIGNORATO, che si allega, da cui risulta che alla fine dello scorso esercizio 2024 il medesimo risultava in credito di € 75,17 e risultano da versate solo tutte le rate del corrente esercizio 2025.

Non risulta altresì che sugli immobili in oggetto gravino servitù di alcun genere.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Stante la tipologia degli immobili pignorati, la loro consistenza e l'ubicazione in comuni diversi si ritiene di procedere alla vendita in **DUE DISTINTI LOTTI** così composti:

LOTTO 1: TERRENI - n° 3 mappali adiacenti di terreno edificabile in Comune di DESENZANO del GARDA in località San Martino della Battaglia

LOTTO 2: FABBRICATI - appartamento e relative pertinenze con garage in Comune di SIRMIONE, Località COLOMBARE

VALUTAZIONE IMMOBILI

Si procede di seguito alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento distinti per ciascun lotto oggetto di vendita

Lotto 1 - Terreni

Come illustrato nei precedenti paragrafi trattasi complessivamente di **n° 3 appezzamenti di terreni singolarmente accatastati che tuttavia per loro ubicazione, consistenza ed utilizzo devono essere considerati come facenti parte di un unico lotto ed in tale modo vengono stimati.**

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, della zona di ubicazione, della classificazione catastale e urbanistica, della possibilità edificatoria, facendo riferimento al listino del valore degli immobili della C.C.I.A.A. di Brescia edizione 2024 e alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, paragonato con il reale valore anche ricercato in rete di terreni simili esistenti nella zona o in zone analoghe, possiamo indicare in **€. 300,00 (euro trecento/00) il valore di mercato del terreno riferito all'intero appezzamento e misurato come da mappa catastale e conseguente visura attuale**, per cui risulta la seguente valutazione:

Superficie complessiva aree edificabili con "bassa densità"... mq. 1.657

Per un valore complessivo di stima di €. 497.100,00

(euro quattrocentonovantasettemilacento/00)

Considerata la posizione, la classificazione urbanistica e la possibilità edificatoria non si ritiene di applicare alcuna riduzione del valore anche in presenza di immediatezza della vendita giudiziaria se non per arrotondamento cui il **PREZZO DI REALIZZO è valutato in € 495.000,00 (euro quattrocentonovantacinquemila/00)**

Lotto 2 - Fabbricati

Come risulta dalla descrizione precedente, nonostante trattasi di n°2 immobili, un appartamento con cantina ed un garage, costituenti due singole unità catastali distinte tra loro e con accessi separati, di fatto, per loro ubicazione, consistenza ed utilizzo non si ritiene opportuno procedere ad una valutazione singola, né tanto meno proporre una vendita separata, ma si ritiene debbano essere considerati come facenti parte di un unico lotto ed in tale modo vengono stimati .

Tenuto conto delle precedenti considerazioni, dell'anno di costruzione del fabbricato, della zona di ubicazione, della presenza di giardino interno privato nonché delle condizioni manutentive complessive sia dell'appartamento che dell'intero fabbricato, sia esterno che interno, facendo riferimento al listino del valore degli immobili della C.C.I.A.A. di Brescia edizione 2024 e alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, paragonato con il reale valore anche ricercato in rete di immobili similari esistenti nella zona o in zone analoghe, possiamo indicare in **€. 2.300,00 (euro duemilatrecento/00) il valore di mercato dell'appartamento misurato con le relative pertinenze**, per cui risulta la seguente valutazione:

APPARTAMENTO e GARAGE

Superficie lorda appartamento		mq. 72,00
Terrazza	mq. 45,50 x 0,25 =	mq. 11,38



