

LUIGI FANTETTI ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 440
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA-STRUTTURALE-E D'INTERNI

STUDIO: VIA B. ZAMBONI 91 - 25126 BRESCIA
TEL.: 030-295726
ABITAZIONE: VIA ZAMBONI 97 - BRESCIA - TEL. 030-44434
CELL- 328 / 5326060
E-MAIL PERSONALE/STUDIO: l.fantetti @ tiscali.it
E-MAIL (PEC): luigi.fantetti@archiworldpec.it
C.F.: FNT LBU 53024 A944W; P.IVA: 01007390170
CODICE UNIVOCO: KRRH6B9
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BRESCIA
COORDINATORE PER LA SICUREZZA
CERTIFICATORE ENERGETICO GESTEC-CENED N. 7699

Tribunale di Brescia

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 156 / 2024

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro : *OMISSIS- OMISSIS - OMISSIS*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Stefano Franchioni**

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

INDICE:

- 1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, DATI IDENTIFICATIVI, INTESTAZIONE TITOLO
- 2) PROVENIENZA e STATO D'USO
- 3) STATO CATASTALE, INCIDENZA MILLESIMALE CONDOMINIALE, ED ALTRE NOTE
- 4) STATO MANUTENTIVO e DOTAZIONI IMPIANTISTICHE
- 5) DATI URBANISTICO - EDILIZI
- 6) ASPETTI ENERGETICI
- 7) STATO CONTABILE CONDOMINIALE
- 8) DEFINIZIONE DEL LOTTO (unico) DI VENDITA, GIUDIZIO DI STIMA e VALUTAZIONE
- 9) GRAVAMI IPOTECARI
- 10) ELENCO ALLEGATI

o o o

1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, DATI IDENTIFICATIVI, INTESTAZIONE TITOLO

Oggetto della presente relazione tecnica sono le **due unità immobiliari** pignorate a titolo pieno mediante atto GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - trascritto a Brescia il 06.05.2024 ai n.ri: 2762 R.G. / 2257 R.P.; si tratta di unità che fanno parte del fabbricato a gestione condominiale, a destinazione turistico residenziale, denominato "Condominio LE MALGHE", situato nel comprensorio di Montecampione, in Comune di ARTOGNE (BS), in località "Prati di Preottone" con accesso dalla via Pradosole, e precisamente:

-ABITAZIONE bilocale (vani catastali: 3) situata al piano terra (di fatto al piano rialzato), con accesso dalla scala 2, unità condominiale n. 3, composta da: ingresso-soggiorno con cucina open-space, disimpegno, due camere (le quali misurano rispettivamente 9,13 mq (al netto dell'armadiatura) e 6,95 mq, di superficie utile), bagno con vasca, e balcone di 8 mq. ca.; il tutto per 58 mq. ca. di superficie commerciale.

NB: Si vedano le precisazioni al punto 2) STATO CATASTALE ed altre note, riguardo all'effettiva composizione della zona notte, posto che all'origine della costruzione la dotazione comprendeva 1 sola camera, poi successivamente suddivisa in due ambienti;

-BOX (unità condominiale N. 3 situata al secondo piano seminterrato, avente consistenza di 17 mq. (superficie catastale: 20 mq).

Si segnala che l'impianto ascensore presente all'interno del condominio non comunica con i piani interrati.

I rispettivi dati catastali delle due unità sono i seguenti:

Comune di Artogne (cod. catast. A451), località "Prati di Preottone", mappa urbana: fg. **29** (catasto non revisionato)

APPARTAMENTO: - particella 2784, sub. 19, cat. **A/2**, cl. 2, vani 3, R. € 185.92, scala 2, piano T, località Prati di Preottone,

BOX: - particella 4511, sub. 47, cat. **C/6**, cl. 2, consistenza 17 mq, sup. catastale 20 mq., R. € 53.56, piano S2, località Prati di Preottone.

Il fabbricato condominiale all'interno del quale sono ubicate le suddette unità è composto da 141 abitazioni e 98 box; la sua costruzione risale alla realizzazione di un articolato e vasto complesso di fabbricati a destinazione prevalentemente omogenea, turistico residenziale, con annesso infrastrutture pubbliche e servizi, che ha dato vita alla fine degli anni Settanta al comprensorio turistico-sciistico di Montecampione.



2) PROVENIENZA e STATO D'USO

Le unità immobiliari (appartamento e box) sono pervenute agli Esecutati mediante atto di COMPRAVENDITA 28.02.2001 rep. 64296 – racc. 17311 Notaio Francesco Lesandrelli, rispettivamente per i titoli di:

- 1/2 ciascuno dell'USUFRUTTO ai Signori *OMISSIS* e *OMISSIS*, coniugi in regime di comunione legale;
- 1/1 della NUDA PROPRIETA' a *OMISSIS*

al prezzo dichiarato di £. 80.000.000-(ottantamiloni)

L'immobile è tutt'oggi in uso esclusivo alla famiglia degli Esecutati.

3) STATO CATASTALE, INCIDENZA MILLESIMALE CONDOMINIALE ed altre NOTE

Il fabbricato condominiale è **catastalmente** identificato, al foglio 29 della mappa urbana, con la particella 2784 riferita alla porzione fuori terra contenente le abitazioni, e con la particella 4511 riferita alla porzione interrata contenente i box.

L'incidenza condominiale della proprietà pignorata è di complessivi 7.462 millesimi.

In ALLEGATO 2 si riporta l'estratto mappa (con evidenziata la posizione dell'unità abitativa all'interno del fabbricato)

In ALLEGATO 3 si riporta il disegno di pianta generale del p terra da pratica edilizia

in ALLEGATO 4 il disegno dell'appartamento dalla pratica edilizia

in ALLEGATO 5 la scheda catastale dell'appartamento

in ALLEGATO 5-bis il rilievo indicativo dello stato di fatto dell'appartamento

in ALLEGATO 6 il disegno della pianta generale del secondo seminterrato-box da pratica edilizia

in ALLEGATO 7 l'ingrandimento del disegno del box da pratica edilizia

in ALLEGATO 8 la scheda catastale del box

in ALLEGATO 14 la visura catastale dell'unità abitativa

in ALLEGATO 15 la visura catastale del box

Le rispettive planimetrie catastali sopra indicate rappresentano con sommaria rispondenza

le due unità immobiliari; vi sono infatti alcune differenze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle schede planimetriche catastali, vale a dire:

a) le camere dell'appartamento, di fatto sono due, e non una, come anche nelle tavole di progetto edilizio; si è constatato che la camera originaria è stata suddivisa in due ambienti mediante l'interposizione di una armadiatura in pianta stabile (realizzata in legno, su misura) dotata di aperture contrapposte, funzionali ai due ambienti contigui. Entrambe le camere sono comunque dotate di finestra. E' conseguenza di detta suddivisione interna il fatto che la rispettiva dimensione utile, non sia quella strettamente regolamentare, risultando essere di: mq 10,56 nella camera matrimoniale (al lordo di una virtuale porzione di armadio a muro che occuperebbe lo spazio interno al locale), e di mq 6,95 nella seconda camera. Tale contesto è comunque reversibile posto che l'inserimento del componente divisorio in legno non ha intaccato la pavimentazione dell'unico ambiente originale; dunque dal punto di vista strettamente normativo-edilizio l'unità abitativa si può considerare come un "BILOCALE", a tutti gli effetti, costituito da: soggiorno-cucina, una sola camera, disimpegno, locale bagno, e balcone, come peraltro rappresentato nella scheda planimetrica catastale, ovvero privo di ogni sovrastruttura removibile, benché, al di là delle considerazioni igienico-edilizie, gli apporti lignei realizzati valorizzino l'ambiente interno, come l'arredamento della cucina, gli armadi a muro, ecc., (elementi che, comunque, ai fini della presente trattazione non sono oggetto di stima.)

b) riguardo al BOX si segnala che la larghezza utile rilevata è maggiore di quella che si può dedurre dalla scheda catastale (vedi ALLEGATO 8); inoltre, addossato alla parete sinistra del locale vi è un pilastro, la presenza del quale restringe puntualmente la suddetta dimensione pur senza penalizzare sensibilmente la capienza del locale. La presenza del pilastro sporgente dalla parete era già prevista nei disegni di pratica edilizia (vedi ALLEGATO 7), il che avallerebbe la circostanza che sia il disegno catastale a non essere conforme;

c) per quanto attiene alla definizione degli **spazi comuni condominiali** si fa presente che il consueto "elaborato planimetrico catastale", previsto dalla procedura DOCFA che dovrebbe rappresentare le parti comuni condominiali, non è stato prodotto; le dotazioni condominiali sono riconoscibili unicamente all'interno delle singole schede planimetriche delle unità, in quanto spazi afferenti (p.es.: scala interna, rampa, o quant'altro), anziché in forma condominiale unitaria;

d) le aree verdi contermini al fabbricato non appartengono al condominio:

come già accennato al punto 3), infatti, il fabbricato si identifica, catastalmente, con le sole due particelle: 2784 e 4511, vale a dire con il sedime di fabbrica del complesso edilizio, precisando che la 2784 è l'area di sedime della porzione di fabbrica fuori terra, mentre la (4511), sottoposta, è l'area di sedime della porzione interrata contenente i box. (mappa in ALLEGATO 2); le aree verdi che circondano il fabbricato hanno dunque completa autonomia (anche catastale) rispetto agli spazi interni condominiali; benché asservite alle residenze in forza della convenzione

urbanistica, oggi sono state assommate per fusione in un unico ente (mappale 8161-vedi sempre in ALLEGATO 2), appartenente a soggetto (societario) estraneo al condominio, il quale ha acquisito l'insieme di dette aree mediante atto di compravendita in data 15.07.2022 rep. 14597/8624 Notaio Barca.

Nel titolo si legge: *"...permangono a favore delle unità condominiali le servitù di passaggio pedonale e carraio come praticate da tempo immemorabile lungo gli esistenti percorsi, anche ai sensi dell'articolo 1062 c.c. per quanto ancora attualmente di residua proprietà di parte venditrice, ed alla qual cosa la parte acquirente presta espressamente il proprio consenso. La parte acquirente dichiara infine di essere edotta del fatto che tutto quanto oggetto del presente atto al punto A) è interessato dalle convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Artogne..."*

Da informazione acquisita c/o lo Studio Immobiliare che amministra il complesso edilizio in questione, si è appreso che la gestione delle aree verdi contermini al fabbricato è di competenza del *Consorzio Montecampione*; al consorzio i proprietari delle unità abitative versano una rispettiva quota annuale (quota che per l'unità oggetto di perizia attualmente è di 494 €, come dichiarato dall'Esecutato F.L.)

4) STATO MANUTENTIVO e DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento si presenterebbe in più che discreto stato manutentivo, se non fosse per i vistosi rattoppi del pavimento, serviti a chiudere le tracce operate per sostituire alcuni tratti della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento (si vedano le fotografie: 34-35-36 in ALLEGATO FOTOGRAFICO 2), oltre ai tratti di tubazione coibentata, lasciata a vista alla base dei corpi murari in prossimità dei radiatori (foto10 in ALLEGATO FOTOGRAFICO 1); il soggiorno è corredato di un caminetto tradizionale, di buona fattura (impianto già in dotazione originaria come previsto a progetto edilizio).

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con generatore a gas metano collocato nell'apposita centrale termica condominiale; l'impianto di acqua calda domestica è invece autonomo; ogni appartamento è dotato di un proprio boiler (vedasi foto 29-ALLEGATO FOTOGRAFICO 2). Per la cucina si deve far uso di bombola di gas Gpl; nel caso in questione la bombola dismessa viene conservata in un apposito mobiletto sul balcone. (foto 44 in ALLEGATO FOTOGRAFICO 3).

Il condominio è stato sottoposto originariamente alla certificazione antincendio (vedi ALLEGATO 11); oggi necessita di rinnovo della certificazione.

I serramenti sono in legno tinto noce; risalgono alla costruzione originaria dell'edificio, e montano doppio vetro.

I parapetti del balcone sono composti da una intelaiatura in ferro, corredata di doghe orizzontali in legno imbullonate; il corrimano è anch'esso in legno. Le parti lignee dei parapetti sono vistosamente consumate dal tempo, tanto da farle ritenere prive della

necessaria integrità (vedi foto 44-45-46 in ALLEGATO FOTOGRAFICO 3, e 49-50 in ALLEGATO FOTOGRAFICO 4).

5) DATI URBANISTICO-EDILIZI

Le due unità oggetto di perizia (appartamento e box) fanno parte dell'ampio complesso edilizio a gestione condominiale, denominato condominio "LE MALGHE", contenente 141 unità immobiliari a carattere residenziale, oltre a 98 box.

La realizzazione del complesso edilizio "LE MALGHE" risale al programma di sviluppo urbanistico residenziale, prevalentemente a destinazione turistico-alberghiera, della località di Montecampione, nel comune di Artogne (intervento assoggettato a piano di lottizzazione convenzionato ai sensi degli artt. 28 e seguenti della Legge 17.08.1942 N. 1150 e degli artt. 8 e 10 della Legge 06.08.67 N. 765).

Al tempo della suddetta attuazione l'ambito urbanistico di riferimento era costituito dalla ZONA di espansione "C3", in LOCALITA' "PRATI DI PREOTTONE". Dal PGT vigente l'azzonamento odierno dell'area di interesse comprendente il condominio Le Malghe è il seguente:

- dalla tavola "dp 11 var. del DOCUMENTO DI PIANO, tavola delle previsioni di piano, l'azzonamento è: "TUC" Tessuto Urbano Consolidato.

- dalla tavola "pr 2b-var del PIANO DELLE REGOLE, l'azzonamento è "Ambiti turistici residenziali e alberghieri C1 di Montecampione e Bassinale.

La Convenzione urbanistica è stata siglata con atto 11 aprile 1975 di rep. 2534 Notaio Francesco Passari, registrato a Breno il 02.05.1975 – mod II N. 1564 Vol. 4°; trascritto a Breno il 09.05.1975 ai n.ri: 1324 / 1219.

Il fabbricato è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n. 273 dell'11.05.1978 (vedi ALLEGATO 9) e della successiva variante n. 35 del 27.10.1979;

il relativo certificato di "ABITABILITA'" è stato rilasciato in data 26.10.1987 (lo si riporta in ALLEGATO 10);

In ALLEGATO 3 si riporta un estratto dal progetto di pratica edilizia (pianta generale del piano terreno, con evidenziata l'unità abitativa); in ALLEGATO 4 un ingrandimento in scala 1/100 dello stesso documento con evidenziata l'unità medesima;

in ALLEGATO 6 si riporta un estratto dal progetto di pratica edilizia per quanto attiene i BOX (pianta piano 2° interrato); in ALLEGATO 7 un ingrandimento dello stesso documento in scala 1/100 con evidenziato il box oggetto di perizia.

6) ASPETTI ENERGETICI:

L'amministrazione condominiale ha dichiarato che Il complesso edilizio contenente l'unità abitativa in oggetto, non è stato sottoposto ad alcuna verifica della classe energetica; si deve ritenere che l'elemento murario esterno (che ha spessore di 37 cm), ovvero l'involucro edilizio in genere, abbia caratteristiche fisico-tecniche definite nell'ambito dalla normativa vigente al tempo della Concessione Edilizia del 1978 (Legge 373 / 1976) e che la classe energetica in generale possa essere la "G", comunque non comprovata.

7) STATO CONTABILE CONDOMINIALE ed altre NOTE

In ALLEGATO 12 a) e b) sono riportate le risposte che l'Amministrazione condominiale ha trasmesso allo scrivente; in particolare, nell' ALLEGATO 12 b) è riportato lo stato contabile nella gestione ordinaria, oltre che l'esito dell'assemblea del 10 agosto 2024, nonché gli oneri assegnati nell'ambito della vertenza tra il Condominio e la SRL Artea, per la mancata attuazione del programma di "riqualificazione energetica" e "antisismica" (Ecobonus e Sismabonus 110%), vertenza che sarebbe approdata ad una mediazione, con l'onere a carico delle unità in oggetto;

Il tutto così sintetizzabile:

spese condominiali arretrate, gestione ordinaria: € 337,44

spese condominiali in previsione al 31.12.'24: € 401

spese per la mediazione con Artea: € 563,44 + € 564,00 = € 1.127,44

8) DEFINIZIONE DEL LOTTO (unico) DI VENDITA, GIUDIZIO DI STIMA e VALUTAZIONE

Le due unità APPARTAMENTO e BOX si considerano costituenti un unico LOTTO di vendita, sulla scorta del principio di pertinenzialità del box all'unità abitativa (di cui alla Legge 122/1989 - Legge Tognoli); costituisce pertanto elemento fondamentale di valutazione il parametro economico unitario sotto riportato, il quale sarà comprensivo dell'incidenza del valore economico del box, ed applicato alla superficie commerciale dell'unità abitativa;

(NB: non rientrano nella stima in oggetto i componenti di arredo fisso di qualunque tipologia);

concorrono alla stima i seguenti elementi di giudizio:

- contesto socio-economico di zona: **turistico residenziale di buon livello ed elevato valore ambientale,**

- analisi del mercato in zona,

- età dell'immobile: **45 anni**,

- stato urbanistico-edilizio: **regolare da Concessione Edilizia ed Agibilità rilasciata**; si riscontrano modifiche distributive interne alla zona notte apportate successivamente al rilascio dell'agibilità, (da considerarsi comodamente reversibili, in quanto ottenute da apposizione di elementi di arredo fisso);

- stato manutentivo funzionale: **discreto**, con necessità tuttavia di ripristino dei pavimenti interni, e manutenzione delle finiture esterne alle parti condominiali, ed all'interno del box;

- dotazione impiantistica: con riscaldamento centralizzato a gas metano, mentre non è presente la rete di GAS metano per l'uso interno cucina;

- classe energetica: non determinata, comunque riferibile a tipologia costruttiva non performante (periodo di costruzione: 1978)

- stato catastale: **dichiarato** (vedi NOTE al punto 3) con parziale difformità nel box.

Assegnando il valore di mercato unitario di **€. 1.000 / mq**, (comprensivo dell'incidenza del box), la stima del LOTTO, composto da APPARTAMENTO e BOX, risulta essere:

Sup. commerciale: mq. 58;

mq. 58 x 1.000 €/mq = **58.000,00 (cinquantottomila) €**.

9) GRAVAMI IPOTECARI

In **ALLEGATO 13** si riporta l'estratto sintetico della visura ipotecaria effettuata in forma telematica in data 04.10.2024; si attesta che quanto riscontrabile da detta visura corrisponde a quanto riportato nella certificazione notarile del 10.05.2024 agli atti della procedura.

10) ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: visione aerea satellitare

“ 2: estratto mappa

“ 3: disegno di pianta generale del p. terra, da pratica edilizia

“ 4: ingrandimento disegno appartamento, da pratica edilizia

“ 5: planimetria catastale appartamento

“ 5-bis: rilievo indicativo stato di fatto appartamento



- “ 6: disegno di pianta generale dei box 2° seminterrato, da pratica edilizia
- “ 7: ingrandimento disegno del box, da pratica edilizia
- “ 8: planimetria catastale del box
- “ 9: Concessione Edilizia 273 / 1978
- “ 10 Certificato di abitabilità
- “ 11 Certificato di prevenzione incendi 1984
- “ 12 (a-b) stato contabile e note condominiali
- “ 13 estratto sintetico di visura ipotecaria al 04.10.2024



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

- ALLEGATO FOTOGRAFICO 1
- ALLEGATO FOTOGRAFICO 2
- ALLEGATO FOTOGRAFICO 3
- ALLEGATO FOTOGRAFICO 4



Brescia 13 ottobre 2024

Arch. Luigi Fantetti

