

ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2025

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO
NEL COMUNE DI LONATO del GARDA**

Foglio n.6 particella n. 49, sub. 10 cat. A/2
Foglio n.6 particella n. 49, sub 19, cat. C/6

Giudice dell'Esecuzione

G.E. Dott. BRUNO SIMONETTA

Creditore procedente

DUOMO 115 S.p.A.
Via Carlo Zima, n. 7
25121 Brescia
c.f.: 04292770981

Debitore

CURATELA dell'EREDITÀ GIACENTE CANCARINI GIANNI
in persona del Curatore p.t. avv. ANGELA TESSADORI
Via Capergnanica, n. 8/A
26013 Crema (Cr)

Custode giudiziario

dott. Matteo Galeri
Via Paganora, n. 9
25121 Brescia

Esperto incaricato per la stima

arch. D. Martori Mancini
Via G. Rambotti, n. 12
25015 Desenzano
tel. 3356935247

e-mail: viola_margherita@virgilio.it
pec: daniela.martorimancini@archiwordpec.it
Iscritta O.A.P.P.e C. prov. Bs n. 643



Promossa da:
DUOMO 115 S.p.A.
Contro
CURATELA dell'EREDITÀ GIACENTE CANCARINI GIANNI

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daniela Martori Mancini, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 643, riceve in data 26 Maggio 2022 il DECRETO di NOMINA quale esperto per la stima dei beni pignorati e invia con Posta Elettronica Certificata il Verbale di Accettazione dell'incarico di stima il giorno 8 Giugno 2022 giorno indicato per il conferimento stesso. 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

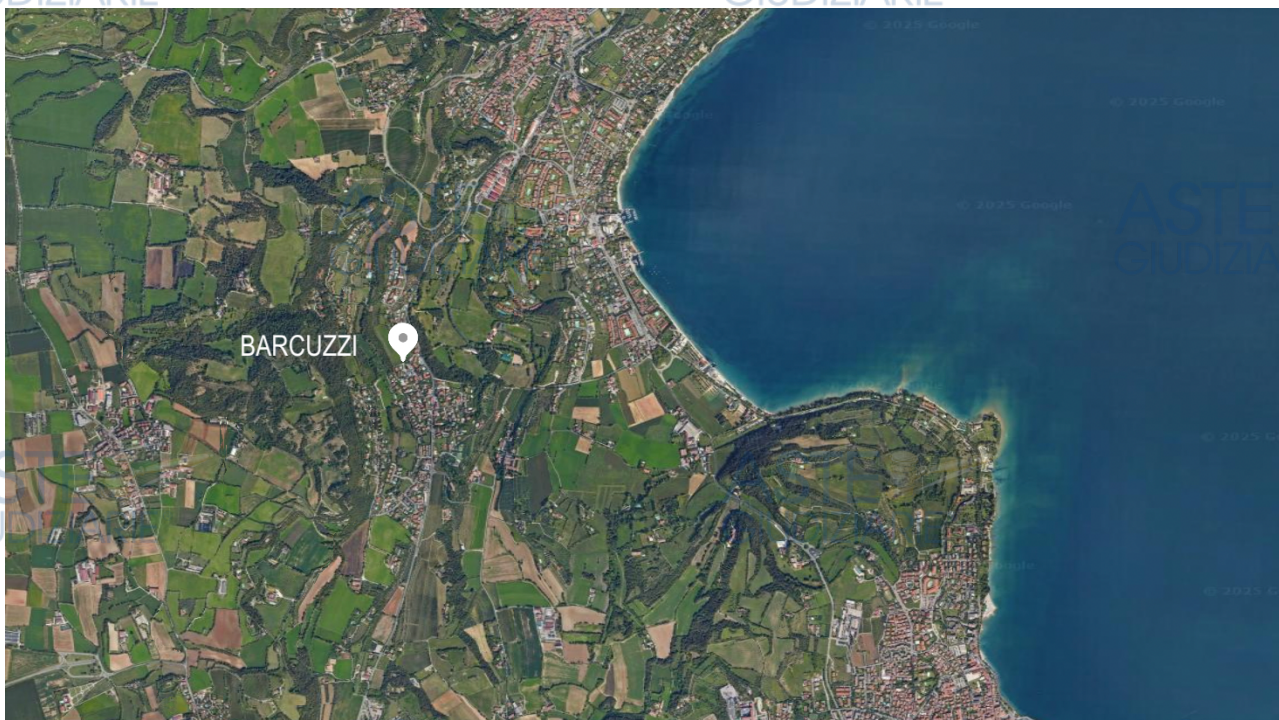
- A.** Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B₁.** Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- B₂.** Identificazione pregressa dei beni;
- C.** Stato di possesso;
- D.** Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E.** Regolarità edilizia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

SOPRALLUOGO

Il Custode Giudiziario, dott. MATTEO GALERI, fissa il giorno 8 OTTOBRE 2025 alle ore 9,30 il sopralluogo per la verifica dello stato di conservazione e di occupazione della proprietà oggetto della presente stima. Al sopralluogo concordato sono presenti l'avv. ANGELA TESSADORI in qualità di Curatore dell'eredità giacente e il dott. MATTEO GALERI in qualità di Custode Giudiziario e il sig. Boniotti Francesco. L'avv. ANGELA TESSADORI consegna le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario. In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto procedere anche al rilevamento dell'immobile al fine di accertarne corrispondenza alle planimetrie catastali, al progetto approvato ed a eventuali successive varianti. Si è richiesto un secondo sopralluogo per verificare le misure già rilevate ed essere certi delle osservazioni da esse derivanti. Nel sopralluogo, effettuato il giorno 18.12 alle ore 15,30, la sottoscritta è stata accompagnata da incaricato nella persona del sig. Boniotti Francesco.

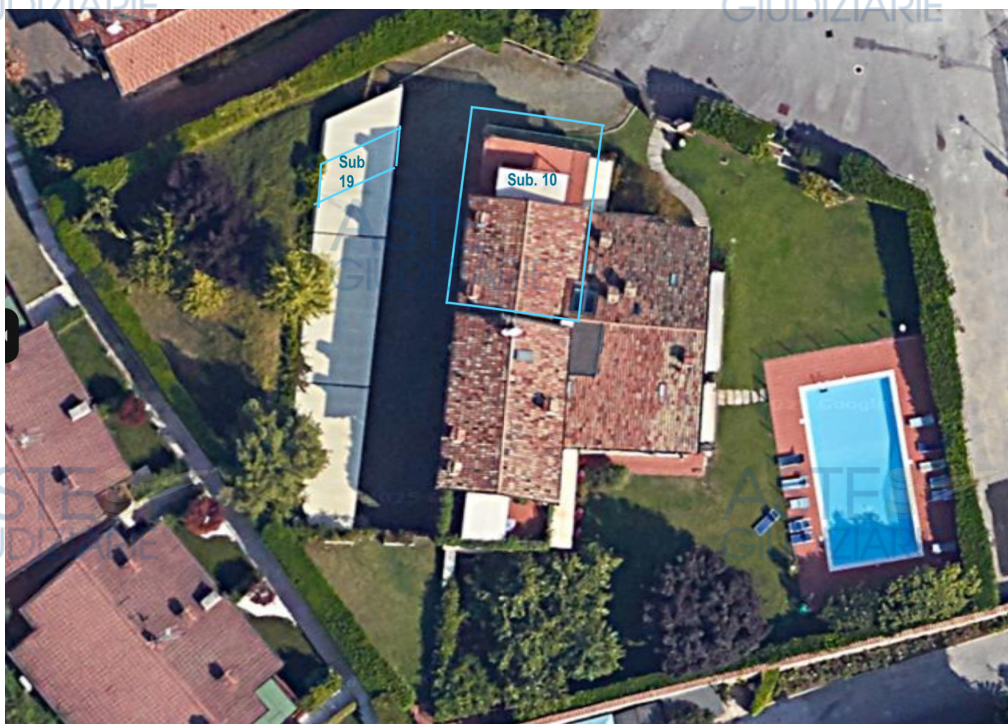
RELAZIONE DI STIMA**A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**

Esaminati i documenti agli atti la sottoscritta dichiara che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa. Alla presente relazione di stima si allega sia la Nota di Trascrizione dell'Atto di provenienza Cancarini che le trascrizioni di successione e il trasferimento per legge al curatore dell'eredità giacente (*Allegato lettera C*).



Trattasi di monolocale inserito al secondo piano di una palazzina plurifamiliare derivante dal recupero e trasformazione di un immobile agricolo esistente di cui, nella sua forma attuale, si è persa traccia. L'ambito territoriale, in cui la palazzina è inserita, è caratterizzato da colline che appartengono alla corona di cordoni morenici che si affacciano sul lago di Garda.

L'accesso all'appartamento, arredato, avviene direttamente nel vano polifunzionale dove si trovano la parete attrezzata ad uso cucina, un letto a scomparsa matrimoniale e l'arredo consono ad un soggiorno. Da questo locale si accede alla terrazza (mq 37,26), parzialmente occupata da una struttura di metallo coperta al fine di proteggere da forti manifestazioni meteorologiche la facciata, esposta a nord. L'unità immobiliare si sviluppa su un asse nord-sud ponendo il suo affaccio principale, cioè quello di accesso all'ampia terrazza, a nord e tale disposizione permette una vista diretta del lago.



Dalla parte opposta della terrazza, in prossimità dell'ingresso, si accede al corpo servizi definito da antibagno e dal bagno.

Il monolocale tipologicamente è definibile mansarda essendo caratterizzato dalla vista diretta della struttura delle due falde di cui si compone il tetto. Le due falde si impostano sui muri perimetrali a m. 2,50, il colmo è a m. 3,22. Le quote riportate si riferiscono alla posizione dell'assito. Al secondo piano si accede attraverso il vano scala (sub 27 B.N.C.). Non c'è ascensore per accedere ai due livelli fuori terra.

La scrivente, letta la *relazione tecnica* sul contenimento dei consumi energetici, allegata al progetto approvato, riporta la composizione dei muri perimetrali realizzati con poroton di spessore cm. 25, poliuretano di 3 cm., e un tavolato interno di cm. 8. Le finestre hanno serramenti in legno con vetrocamera.

La proprietà è dotata oltre che della unità residenziale anche di posto auto coperto da pensilina, di ripostiglio posto all'esterno del sedime della palazzina. Al ripostiglio si accede dallo spazio verde comune. Alla proprietà esclusiva si aggiunge la proporzionale comproprietà delle parti comuni che comprende la piscina.

Il monolocale è dotato dei normali impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da gas naturale, avviene tramite termosifoni; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto idro-sanitario ha elementi di valore medio. Le pareti del bagno sono piastrelate per un'altezza di 2,00 m.

B. Identificazione pregressa dei beni

(Allegato lettera C)

Nel complesso immobiliare sito in Località BarcuZZi, via Sant'Anna n. 39, denominato "Cascina Miralago", appartamento e posto macchina, in Catasto così distinti:

COMUNE DI LONATO DEL GARDA, Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	6	49	10		A/2	4	3 vani	Totale: 60 m ² Totale escluse aree scoperte: 52 m ²	€ 232,41

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	6	49	19		C/6	1	12 m ²	12,00 m ²	€ 8,68

Ultimo aggiornamento planimetrico del 18 luglio 2018 prot. n. BS0137195 in atti dal 18 luglio 2018 (n. 31241.1/2018) che interessa il solo appartamento e 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. 8/2015).

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà

Bisesti Umberto, nato a Verolanuova (BS) il 25 marzo 1968,

c.f.: BSS MRT 68C25L777I

per la piena proprietà, a lui pervenuti in forza di atto di compravendita in data 4 aprile 2000 a rogito del Notaio Piergiuseppe Ricca, n. 71889/17310 di Repertorio, registrato a Verolanuova in data 14 aprile 2000 al n. 519 Serie 1V e trascritto a Brescia in data 17 aprile 2000 ai n.ri 16174/8972;

- per atto di compravendita in data 31 luglio 2018 a rogito del Notaio Giammatteo Rizzonelli, n. 33844/22693 di Repertorio, registrato a Brescia in data 2 agosto 2018 al n. 35102 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 2 agosto 2018 ai n.ri 35359/22630, gli immobili passavano al signor:

Cancarini Gianni, nato a Brescia (BS) il 18 settembre 1962,

c. f.: CNCGNN62P18B157V

per la piena proprietà

- in forza di successione legittima in morte del signor Cancarini Gianni, nato a Brescia (BS) il 18 settembre 1962 e deceduto il giorno 18 marzo 2022 come da dichiarazione di successione registrata a Cremona in data 5 dicembre 2024 al n. 488207 vol. 88888 e trascritta a Brescia in data 6 dicembre 2024 ai n.ri 55387/38447 con devoluzione per legge al curatore eredità giacente e atto di registrazione testamento pubblico e rinuncia ad eredità in data 13 maggio 2022 a rogito del Notaio Giuseppe Cristaldi, n. 75463/30375 di Repertorio, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 17 maggio 2022 ai n.ri 22354/15152 a favore del signor Cancarini Gianni e contro le signore Cancarini Alessandra, nata a Brescia (BS) il 31 gennaio 1992 e Cancarini Lidia, nata a Brescia (BS) il 31 gennaio 1992, (testamento pubblico del 12 marzo 2022 iscritto al n. 96 del Repertorio Atti Ultima Volontà del Notaio Giuseppe Cristaldi) gli immobili passavano a:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 2 agosto 2018 n.ri 35360/6081 a favore del "BANCO BPM SOCIETÀ PER AZIONI" con sede in Milano, codice fiscale: 09722490969 e contro il signor Cancarini Gianni, come sopra generalizzato, per la complessiva somma di Euro 219.630,00 (duecentodiciannovemilaseicentotrenta/00) in dipendenza del contratto di mutuo stipulato in data 31 luglio 2018 a rogito del Notaio Giammatteo Rizzonelli n. 33845/22694 di repertorio, registrato a Brescia 2 in data 2 agosto 2018 al n. 35104 Serie 1T, a carico degli immobili identificati al Foglio 6 sez. NCT mappale 49 subalterni 10 e 19 del Comune di Lonato del Garda (BS),

iscrizione annotata di cessione dell'ipoteca in data 14 agosto 2025 ai n.ri 40241/4669 a favore di "DUOMO 115 S.P.A." con sede in Brescia, codice fiscale 04292770981, in forza di atto di ripetizione di scrittura privata di cessione di crediti assistiti da garanzia ipotecaria e ricognizione della cessione stipulato con atto in data 28 luglio 2025 a rogito del Notaio Simone Brusatori, n. 5932/5439 di Repertorio con sottoscrizione autenticata, debitamente registrato.

Trascrizioni

pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 5 agosto 2025 ai n.ri 38121/26247 reso esecutivo con atto in data 23 maggio 2025 n. 4053 di repertorio UNEP presso Corte d'Appello di Brescia, a favore di "BANCO BPM S.P.A." con sede in Milano codice fiscale: 09722490969 e contro l' "EREDITA' GIACENTE GIANNI CANCARINI", come sopra generalizzata, a carico degli immobili identificati al Foglio 6 sez. NCT mappale 49 subalterni 10 e 19 del Comune di Lonato del Garda (BS).

Osservazioni

Quanto in oggetto è stato interessato da atto di impegno stipulato in data 23 agosto 1996 a rogito del Notaio Antonio Ronchi, n. 35925 di Repertorio, debitamente registrato e trascritto a Brescia in data 5 settembre 1996 ai n.ri 26649/17379 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto esecutivo promosso da "COLLINE MORENICHE S.R.L." per la ristrutturazione di edificio.

Ispersioni ipotecarie aggiornate al giorno 13 novembre 2025

C. Stato di possesso

Le Unità non sono locate, ma in seguito alla morte del proprietario, sig. G: Cancarini, l'avv. Angela Tessadori veniva nominata curatore dell'eredità giacente del sig. Cancarini. In occasione del sopralluogo l'avv. Tessadori consegnava le chiavi al custode giudiziario dott. Matteo Galeri.

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

(Allegato lettera C)

Si è accertato che non ci sono vincoli storico-artistici. Si segnala però il punto 13 del regolamento condominiale che stabilisce l'obbligo, in caso di vendita del diritto di proprietà, di "darne immediato avviso all'Amministratore" (Allegato lettera D).

In seguito allo scambio di informazioni con l'ufficio dell'amministrazione condominiale si è accertato l'ammontare dell'insoluto derivante dal decesso del proprietario. Dagli allegati di **RIPARTIZIONI CONSUNTIVO** inviati dall'ufficio Amministrazioni Michelini si evincono i seguenti importi a debito:

2021/22	€ 2.535,12
2022/23	€ 1.673,57
2023/24	€ 1.467,73
2024/25	€ 2.270,40

TOTALE DEBITO, spese ordinarie € 7.946,82

2024/25 **Spese straordinarie** € 777,15

L'avv. Angela Tessadori in data 08.9.2025 riceve l'autorizzazione a pagare le spese condominiali ordinarie maturate dopo l'apertura della curatela pari a € 2.765,57 importo concordato con l'amministrazione condominiale calcolato sulla base delle **RIPARTIZIONI DI PREVENTIVO (€ 7.118,83)** che però risultano diverse dalle **RIPARTIZIONI DI CONSUNTIVO (€ 7.946,82)**.

Infatti i calcoli per stabilire quale fosse l'importo da considerare sotto la voce "passività" nel verbale inventariato e quale da saldare dalla curatrice dell'eredità giacente, avv. Angela Tessadori, sono stati eseguiti su tabelle di preventivo diverse da quelle di consuntivo utilizzate dalla scrivente, sempre fornite dall'ufficio di Amministrazione e appropriate per definire l'importo a saldo:

calcolo importo archiviato come passività € 2.535,12 (2021/22) + € 1.818,14 (2022/23) = **4.353,26**

Al di là delle modalità di calcolo che hanno determinato l'importo corrispondente alle spese condominiali prese in carico dall'avv. Tessadori la situazione contabile al momento, riferita alle **RIPARTIZIONI DI CONSUNTIVO**, si ritiene la seguente tenendo anche conto di € 777,15 che corrispondono a spese straordinarie da aggiungere alle ordinarie:

debito maturato ante apertura curatela	€ 2.535,12 (2021/22) + € 1.673,57 (2022/23)	=	€ 4.208,69
calcolo insoluto escluso passività	€ (7.946,82 + € 777,15) - € 4.208,69	=	€ 4.515,28
importo pagato	€ 2.765,57		
TOTALE SPESE CONDOMINIALI A DEBITO	€ 4.515,28 - € 2.765,57	=	€ 1.749,71

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

(Allegato lettera E)

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di LONATO DEL GARDA, risultano presenti i seguenti titoli autorizzativi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA n. 271/94 rilasciata in data 16.01.1997
2. CONCESSIONE EDILIZIA – n. 271/94 rilasciata in data 22.10.1998 – Variante in corso d'opera alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 271/94 rilasciata in data 16.01.1997
3. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ presentato in data 02.07.1999, Protocollo n. 9780, è rilasciato in data 18.11.1999

Successivamente al Certificato di Abitabilità sono state presentati ad autorizzati i seguenti interventi:

4. PERMESSO di COSTRUIRE n. P – 286-2007 rilasciata in data 20.09.2007 con oggetto la “copertura di posti auto con pergolato”;
5. CILA n. 433 protocollo n. 27854 depositata con sistema elettronico il 28.06.2022 con oggetto la messa a norma della piscina;
6. CILA n. 444 protocollo n. 33925 depositata con sistema elettronico il 04.09.2025 con oggetto la sostituzione di guaina del giardino pensile.

Esaminati i documenti si afferma che l'atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 23 agosto 1996 a rogito del Notaio Antonio Ronchi, n. 35925 di Repertorio, già citato al punto **B₂**, è soddisfatto e in relazione al punto n. 6, che prevede il rilascio del collaudo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, si allega copia della Determina n. 13 del 18.01.2000 in cui ne si approva il collaudo tecnico amministrativo (Allegato lettera E).

La scrivente nell'accertare, in occasione dei sopralluoghi, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi misurati e quanto rappresentato nelle pratiche edilizie autorizzate dichiara di avere rilevato delle difformità. Le discordanze interessano le altezze delle 2 finestre sul lato ovest e la dimensione della terrazza. La dimensione delle finestre riportata nel grafico è 0,80 x h. 1,00, la dimensione rilevata è 0,80 x h. 0,90. Inoltre la superficie calpestabile della terrazza indicata nel grafico essere di mq 33,36 risulta dalle misure rilevate pari a mq 37,46. La superficie rilevata supera il 6% di tolleranza ammesso dalla legge (art. 34-bis comma d-bis legge 380/2001). Il Tecnico Comunale interpellato indica quali sono gli atti da produrre per regolarizzare la conformità dell'unità abitativa pur tenendo conto che le difformità riscontrate non comportano violazione degli strumenti urbanistici vigenti

La regolarizzazione del titolo edilizio implica la presentazione della Domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica e il pagamento di € 500,00 più € 500,00 e la successiva presentazione di SCIA in sanatoria con sanzione pari ad € 1032,00.

Si fa presente che alla stipula del precedente atto, a rogito del Notaio Giammatteo Rizzonelli, n. 33844/22693 di Repertorio, lo stato dei luoghi era il medesimo riscontrato dalla scrivente nel sopralluogo ma si ritiene opportuno segnalare la difformità se pur minima al fine di poter attestare la corrispondenza dello stato dei luoghi all'insieme dei titoli edilizi abitativi.

Nell'elenco dei documenti indicati nel Certificato di Agibilità è presente la Relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici e la relativa Dichiarazione di conformità. Non è invece presente l'Attestato di Prestazione Energetico poiché non richiesto all'epoca della costruzione. Tale attestato, APE, è stato prodotto all'epoca dell'Atto di compravendita tra i signori Cancarini e Bisesti e denominato Allegato “C” (Allegato lettera C).

F. Formazione dei lotti

La scrivente ritiene che il bene pignorato, consistente in un'unica Unità abitativa, sia già di per sé un lotto e perciò non ulteriormente divisibili.

G. Valore dei beni e costi

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 2022;
- Risultanza Agenzie Immobiliari operanti sul territorio del Comune di Lonato del Garda;
- Ricerca di compravendite comparabili, ovvero l'acquisizione di Atto di compravendita di un immobile con caratteristiche simili all'immobile oggetto del pignoramento.

Elaborazione dei dati raccolti

(Allegato lettera H)

FONTE	MIN.	MASS.
Borsa Immobiliare di Brescia (Agibile 1)	1.540,00 €/mq	980,00 €/mq
Agenzia immobiliare locale	A corpo € 165.000,00 ÷ € 180.000,00	
Compravendita Notaio dott. Guido Cirilli	A corpo € 197.000,00	

Inizialmente si sono individuate 2 compravendite molto vicine all'immobile in esame, ma dopo aver scaricato i dati di entrambe, Atto n. 2809880 maggio 2024 e Atto 3135482 giugno 2025, si è individuato nel secondo atto la migliore comparabilità. Infatti

la ricerca di un atto che potesse permettere il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili venduti recentemente ha portato ad individuare nell'Atto 3135482 un immobile definito da dati catastali del tutto uguali ai dati catastali dell'immobile oggetto di stima, per di più i due immobili distano tra loro poco più di duecento metri. Ad un primo esame dei dati raccolti si è ritenuto di non considerare i valori proposti dalla Borsa immobiliare di Brescia poiché risultano essere lontani dai valori di mercato espressi sia dall'agenzia immobiliare interpellata sul territorio sia dal valore espresso nella compravendita avvenuta nel giugno del 2025. Ritornando alla comparazione dei dati di classamento catastale l'unico dato discorde rilevato tra le due proprietà è la *Superficie Catastale*. Si è ritenuto pertanto di ricercare il valore dell'immobile da stimare facendo un confronto tra le consistenze commerciali che distinguono le due proprietà. Elaborate graficamente le planimetrie catastali allegate all'Atto del dott. Cirilli si sono definite le superfici reali dei vari elementi che compongono la proprietà, applicati i coefficienti riduttivi si è determinata la sua consistenza commerciale pari a mq 66,28. Di conseguenza 2.972,00 €/mq è il valore risultante dalla compravendita. Si stima l'immobile oggetto di pignoramento pari a € 181.143,00 derivante dal calcolo tra la consistenza commerciale per il valore al mq precedentemente determinato (2.972,00€/mq x 60,95mq).

Per concludere va riportato il commento dell'operatore dell'Agenzia immobiliare locale che proponendo un intervallo di valori aggiungeva l'opportunità di una presa visione diretta dell'immobile per una valutazione adeguata senza tener conto che il monolocale è arredato.

Pertanto, il valore unitario che si ritiene adeguato applicare per il calcolo del valore dell'immobile pignorato è di 2.972,00€/mq.

SUPERFICI REALI:			CONSISTENZA COMMERCIALE DELLA PROPRIETÀ		
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI (SLP)	m ²	49,73	VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI	m ²	49,73
TERRAZZA	m ²	37,46	TERRAZZA	m ² 37,46 x 15% =	m ² 5,62
RIPOSTIGLIO	m ²	4,89	RIPOSTIGLIO	m ² 4,89 x 25% =	m ² 1,22
POSTO AUTO	m ²	12,50	POSTO AUTO	m ² 12,50 x 35% =	m ² 4,37
			TOTALE		
			m² 60,95		

Infine si riportano gli oneri di regolarizzazione urbanistica e le spese condominiali insolute come precedentemente specificato:

oneri di regolarizzazione urbanistica € 2.032,00
 spese condominiali insolute € 1.749,71

Calcolo valore totale immobili

Si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire alla proprietà in argomento risulta pari a:

€/mq 2.972,00 x mq 60,95 = **€ 181.143,00**

VALORE inclusa sottrazione oneri e spese (181.143,00 - 3.781,71) € 177.361,29

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. Rilievo proprietà
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Estratti P.R.G.
D. Vincoli e oneri condominiali	H. Ricerca dati per la valutazione

Desenzano, lì 13 Gennaio 2026

arch. Daniela Martori Mancini