
FOGLIO RIEPILOGATIVO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica Edificio residenziale

Ubicazione Sirmione Via Caduti del Lavoro- via Gen. Dalla Chiesa 23

Identificativi catastali Catasto Fabbricati Sez. NCT
Foglio 11 Mappale 480 subb 43-18

Quota di proprietà 1000/1000

Divisibilità degli immobili NON divisibili

LOTTO	SIRMIONE	FABBRICATI	Valore di Mercato	Valore di Realizzo
1	FG.11	Mapp.480 subb 43-18	€ 483.044,00	€ 386.435,00

Indice

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 381/2023

GIUDICE DELEGATO DOTT. Gianluigi CANALI

Creditore procedente:

AURELIA SPV s.r.l.

Con sede in ROMA (RM)

C.F. 15502861006

GARDANT LIBERTY SERVICING s.p.a.

Con sede in ROMA (RM)

C.F. 10581450961

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. Grazia Maria SCIARRA

Via Vittorio Emanuele II n.1

25122 BRESCIA (BS)

Esecutato:

[REDACTED]
In qualità di proprietario **DE CEDUTO**

C.F. [REDACTED]

Curatore: **dott. Andrea GABRIELI**

Passaggio Limonta n.4

24122 BERGAMO (BG)

C.F. GBRNDR84T06I628B

Esperto incaricato:

Arch. Cinzia CIVALLERI

studio in Via S.Stefano 2 a – Gussago (BS)

CF CVLCNZ59T65F205Z

Tel +39 3355704290

Mail cinziacivalleri@gmail.com

Pec cinzia.civalleri@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Provincia di Brescia n. 1021

Albo dei Consulenti Tecnici Del Tribunale di Brescia n. 504



PERIZIA DI STIMA

INTRODUZIONE

L'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Gianluigi CANALI, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Cinzia Civalleri, libero Professionista in Brescia, iscritta al n. 1021 dell'Albo Professionale degli Architetti di Brescia, con studio in via S.Stefano 2 A, Gussago (BS).

Effettuato il giuramento di rito relativo alla procedura esecutiva in epigrafe in data 09/10/2023, la sottoscritta prendeva atto dell'incarico affidatole di provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile.

Esaminati gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, reperiti i documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento presso i competenti uffici, ha concordato appuntamento per sopralluogo con l'avv. Marco CEFIS incaricato dal Custode Giudiziario nominato Dott. Giuseppe CRAPANZANO. L'accesso è avvenuto in data 30/10/2023. Erano presenti l'avv. Marco CEFIS ed il dott. Giuseppe CRAPANZANO.

IMMOBILE n.1: Sez. NCT Foglio 11 mappale 480 sub 43

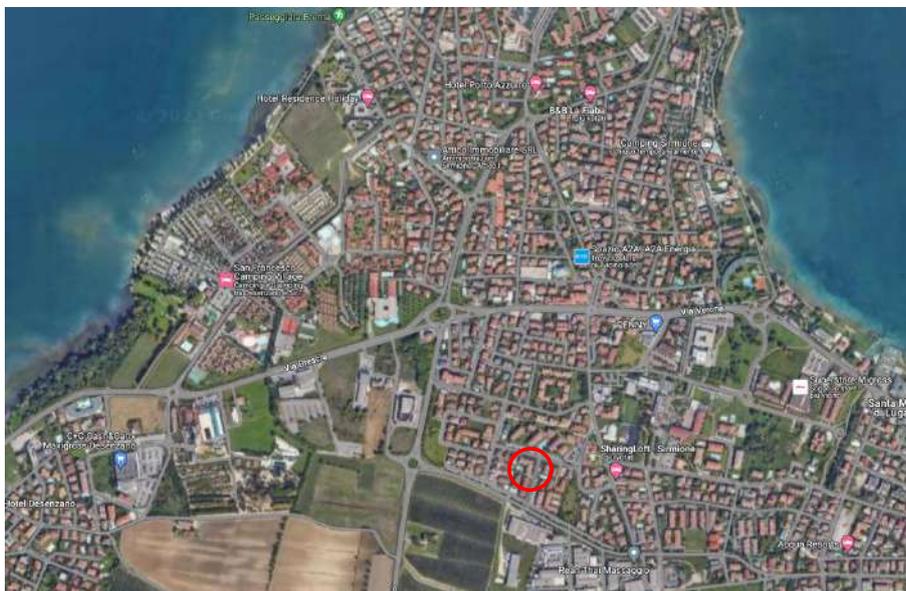
IMMOBILE n.2: Sez. NCT Foglio 11 mappale 480 sub 18

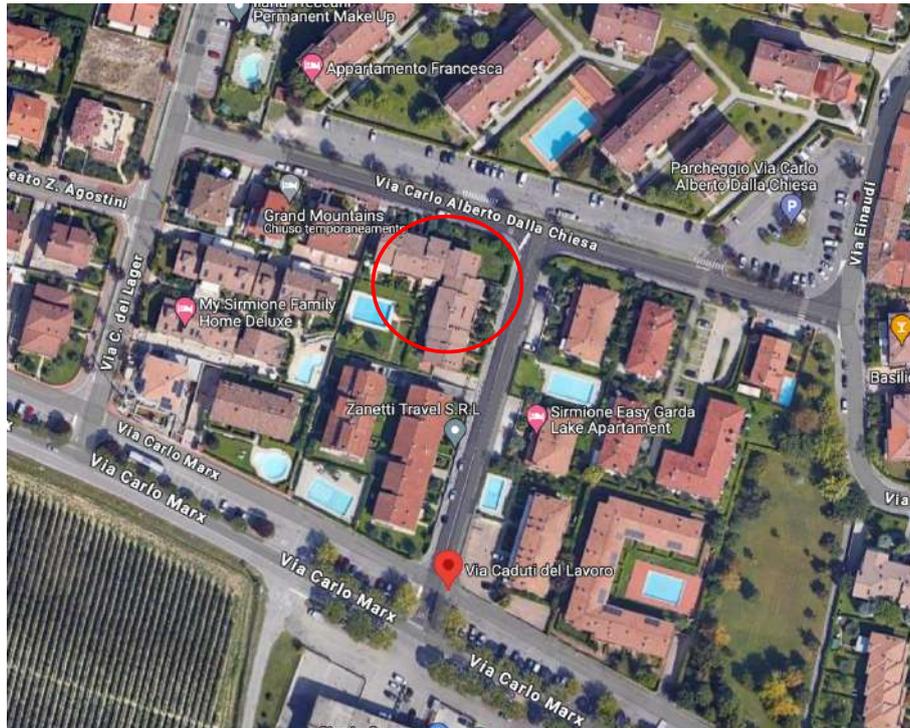
A-Verifica della completezza dei documenti all'art.567 C.P.C.

- 1) All'interno del fascicolo agli atti sono stati prodotti l'atto di pignoramento ed il certificato notarile;
- 2) La scrivente ha reperito copia atti di provenienza, elaborati catastali, contratti Agenzia Entrate, elaborati relativi a Concessione Edilizia.

B – Identificazione e descrizione attuale dei Beni

1. Localizzazione





Provincia Brescia
Comune Sirmione
Via Caduti del Lavoro ang. Via Gen. Dalla Chiesa n.23

Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Tipologia immobiliare Abitazione di tipo civile

Consistenza Desunta graficamente dagli atti autorizzativi e da rilievo

Data del sopralluogo 30/10/2023

Confini abitazione mapp.480 sub 43
Nord via Gen. Dalla Chiesa
Est via Caduti del Lavoro
Sud altra proprietà
Ovest altra proprietà

Confini autorimessa mapp.480 sub 18
Nord terrapieno
Est terrapieno
Sud passaggio comune per accesso
Ovest altra proprietà

Inquadramento PGT Ambiti urbani consolidati – Residenza

stralcio estratto PGT

I - Ambiti di trasformazione e riqualificazione

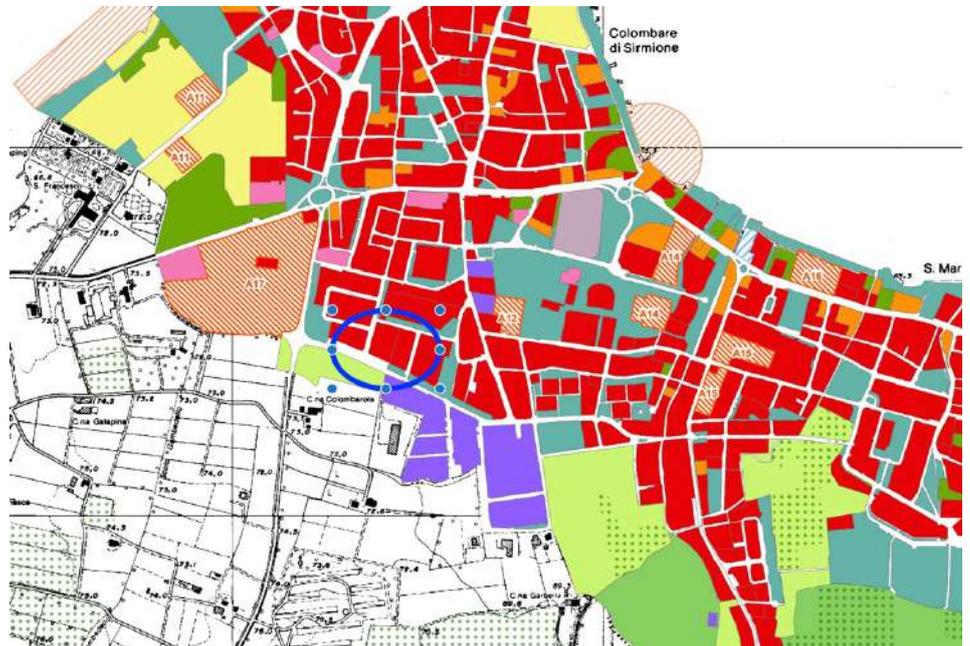
A.01 Perimetro ambiti

II - Ambiti urbani consolidati

- Nucleo Storico
- Zone archeologiche
- Residenza**
- Produttivo
- Commerciale/Direzionale
- Aree portuali
- Produttivo Termale
- Servizi pubblici e impianti tecnologici
- Verde privato
- Albergo
- Campeggio

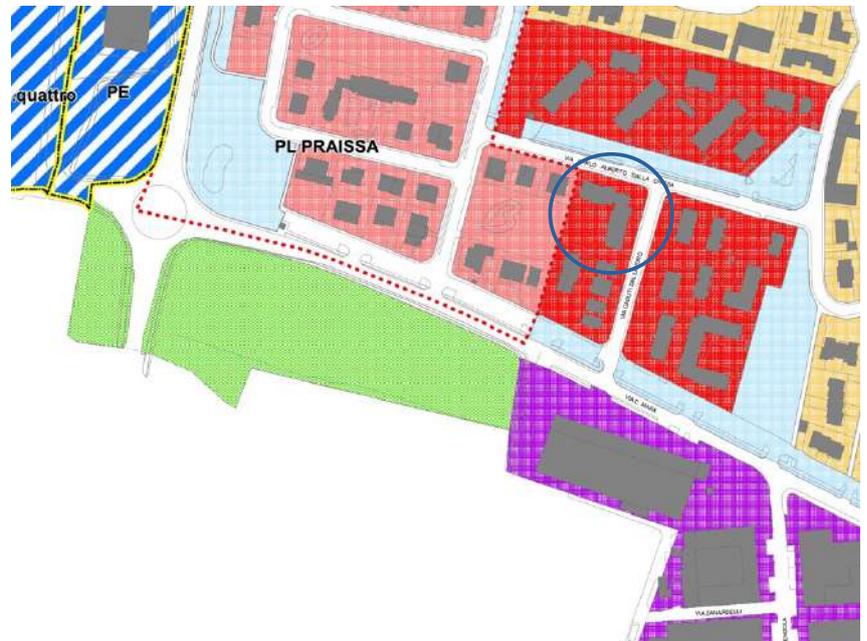
III - Ambiti agricoli

- Ambito Agricolo Strategico
- Ambito Agricolo Normale
- Corte Agricola
- Vigneti



stralcio estratto PR

- Art.15 - Centro storico
- Art.19 - A1 Nuclei antichi
- Art.21 - B0 Residenza saturata
- Art.22 - B1 Residenza esistente e di completamento
- Art.23 - B2 Residenza di particolare pregio ambientale
- Art.24 - B3 Residenza di pregio ambientale (0,75 mc/mq)
- Art.27 - C1 Residenza a media densità**
- Art.29 - C2 Residenza a volumetria definita
- Art.30 - C3 Residenza ad alta densità
- Art.28 - P.E.
- Art.32 - D1 Zona industriale ed artigianale
- Art.33 - D2 Attività produttive termali
- Art.34 - D3 Attività alberghiera
- Art.35 - D4 Attività alberghiera a volumetria definita
- Art.37 - D5 Attività turistico ricettive: campeggi
- Art.38 - D6 Attività commerciali direzionali
- Art.42 - En Agricolo normale
- Art.43 - Ec Corti agricole
- Art.44 - Es Ambito agricolo strategico
- Art.47 - F1 Edifici pubblici o di interesse pubblico di carattere urbano



Stralcio NTA

Art. 27 - ZONA C1 - RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'

L'edificazione, come prevista dalle modalità di attuazione del PIANO DELLE REGOLE, è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO:

Oltre all'adempimento degli obblighi relativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria nella misura di 26,5 mq/ab. (un abitante teorico è potenzialmente insediabile in ogni 150 mc di volume residenziale previsto) o in misura maggiore se eventualmente indicata nelle tavole o nelle norme del PIANO DELLE REGOLE.

In sede di piano di lottizzazione, l'Amministrazione ha la facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale; possono essere ammesse anche destinazioni commerciali e attrezzature per servizi o per il tempo libero, nella misura massima del 10% della s.l.p.

Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. Sono vietate le attività e le tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri o simili.

INDICE DI DENSITÀ: massimo 1,00 mc/mq sul comparto

ALTEZZA MASSIMA: mt. 9.50

DISTANZA DAI CONFINI: H/2 e mai inferiore a mt.5 rispetto alle aree esterne al P.P. o P.L.

DISTACCO FRA EDIFICI: D = H e mai inferiore a mt.10 rispetto agli edifici esterni al P.P. o P.L.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE: minimo 30% sul comparto

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: non inferiore a mt. 7,50.

Una volta completato il piano esecutivo e soddisfatti gli adempimenti previsti dalla convenzione urbanistica, alle zone C1 si applicano le norme relative alle zone B0, nei limiti, comunque, dell'indice di densità previsto dal piano esecutivo approvato.

C1 Praisa (foglio 11 mappale 350 e 351) = - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI	Supermercati al dettaglio
E) ATTREZZATURE COLLETTIVE	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA ARTIGIANATO	E Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Individuazione Catastale e titolo di provenienza dell'immobile



Individuazione catastale

Comune di SIRMIONE (BS) - Catasto FABBRICATI - Sez. NCT
intestazione:

[REDACTED]

Nato a Vertova (BG) il 19/08/1946 – deceduto in data 20/03/2020
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

CATASTO FABBRICATI – Sezione Urbana NCT

foglio	Mappale	sub	Classe	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
11	480	43	5	A/2	8 vani	174 mq	€1.921,22
11	480	18	4	C/6	43 mq	43 mq	€ 230,96

Conformità catastale:

immobile 1: la scheda catastale visionata risulta NON conforme allo stato dei luoghi
manca pilastro portico – manca apertura piano interrato comunicante con garage

immobile 2 : la scheda catastale visionata risulta NON conforme allo stato dei luoghi
manca apertura piano interrato comunicante con cantina

Titolo di provenienza:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è pervenuto all'esecutato in forza di atto di COMPRAVENDITA autenticato dal Notaio Marco POZZOLI a Gambara avente n. di repertorio [REDACTED] in data 08/02/1993 registrato a Verolanuova in data 23/02/1993 ai nn.4943/3390. L'esecutato acquistava da COSTRUZIONI IMMOBILIARI 92 S.R.L. con sede a Sirmione (BS) c.f. 01620630986 in piena proprietà le unità immobiliari facenti parte del complesso " Donatello " sito a Sirmione (BS) in via Caduti del Lavoro, e precisamente appartamento disposto su tre piani (interrato, terra e primo) collegati tra di loro da scala interna esclusiva e composto da ingresso ,soggiorno cucina, disimpegno e un bagno al piano terra; tre camere con balcone e due bagni al piano primo; locale caldaia e cantina al piano interrato ; un'autorimessa al piano interrato.

2. Descrizione dei Beni

L'immobile , oggetto di pignoramento , fa parte di un complesso residenziale denominato "Donatello " costruito in forza di concessione edilizia n.63 rilasciata in data 11/07/1991e successiva variante n.77 rilasciata in data 08/09/1993 rilasciate dal Comune di Sirmione . Il complesso residenziale è ubicato nella zona Sud del Comune di Sirmione , caratterizzata da residenza a media densità. La lottizzazione è costituita da un corpo di fabbrica ad L , con circa 10 unità , ciascuna disposta su tre livelli, interrato, piano terra e piano primo, con spazi verdi di pertinenza e piscina comune agli alloggi.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento , è situato nell'angolo Nord – Est , tra via Caduti del Lavoro e via Gen.Dalla Chiesa. L'accesso pedonale è da via Gen. Dalla Chiesa al n. civico 23. Il piano terra è composto da atrio -soggiorno, cucina, antibagno e bagno ; una scala interna collega il piano terra al piano primo dove sono ubicate due camere con balcone, un guardaroba con balcone e due bagni ; dal piano terra si accede con scala interna al piano interrato dove è ubicato il vano caldaia- lavanderia , altro vano(cantina) ed accesso al garage. L'immobile ha un ampio giardino.

L'altezza utile dei locali è circa 2,70 mt al piano terra e primo, al piano interrato circa circa 2,90 mt. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e caloriferi in ghisa Tema. Le camere sono fornite di impianto di raffrescamento con split interni ed unità esterne posizionate sui balconi .

L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, prese, interruttori di comando e di derivazione. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e pavimento con linee di acqua calda e fredda separate. Il pavimento è in gres porcellanato al piano terra ed interrato, mentre al piano primo nelle stanze e nel disimpegno è posato il parquet. Al piano terra e primo i serramenti sono in legno, come le persiane e le porte interne. Al piano

interrato i serramenti sono in alluminio provvisti di bocche di lupo. La scala è in muratura con pedate e corrimano in legno. Le pareti sono intonacate e pitturate con grassello di calce. I bagni sono rivestiti con piastrelle fino ad un'altezza di circa 2,00 mt. Esternamente, lato Nord, dove c'è l'ingresso all'appartamento è stato realizzato un portico con copertura a falda in coppi.

L'immobile si affaccia su ampio giardino recintato. L'ingresso carraio è situato su via Caduti del Lavoro.

Il complesso residenziale è collegato alla rete fognaria comunale. Dall'atto di compravendita si evince che dalle parti comuni di comproprietà sono escluse piscina e corte comune interna limitrofa alla piscina.

L'appartamento si presenta in buono stato ed è arredato.

3. Identificazione pregressa dei beni

Da certificazione notarile in atti si rileva nel ventennio antecedente alla data del 01/09/2023 la seguente provenienza:

all'esecutato ██████████, la quota pari all'intero di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 08/02/1993 N. di repertorio ██████████ del Notaio Marco POZZOLI di Gambara, trascritto il 24/02/1993 nn.4943/3390 da potere di COSTRUZIONI IMMOBILIARI 92 S.R.L. sede Sirmione (BS) c.f. 01620630986

C - Stato di possesso

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato nella quota di 1/1.

Si precisa che l'esecutato è deceduto in data 20/03/2020 ed ora rappresentato dal curatore della relativa eredità giacente dott. Andrea GABRIELI (c.f. GBRNDR84T06I628B) con studio in Bergamo (BG) 24122 passaggio Limonta n.4

NON esistono contratti di locazione registrati ed in essere come da dichiarazione Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Montichiari.

D - Esistenza di formalità, vincoli, oneri

Formalità trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia:

- ISCRIZIONE NN.3368/451 del 26/01/2012:
IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/01/2012 N.di Rep. 51994/28938 Notaio Stefania RUSSO sede Urgnano (BG) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A: sede Bergamo (BG) c.f.00218400166 contro [REDACTED] [REDACTED] nato il 19/08/1946 a Vertova (BG) c.f. [REDACTED]

- ISCRIZIONE NN.46240/8247 del 22/11/2016:
IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/10/2016 N. di Rep.9857 emesso dal Tribunale di Bergamo a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA'COOPERATIVA sede Modena (MO) c.f.01153230360 contro [REDACTED] [REDACTED] nato il 19/08/1946 a Vertova (BG) c.f. [REDACTED]

- TRASCRIZIONE NN.39140/27243 del 01/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/08/2023 N.di Rep. 7253/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO sede Brescia (BS) a favore di AURELIA SPV S.R.L. sede Roma (RO) c.f.15502861006 contro [REDACTED] [REDACTED] nato il 19/08/1946 a Vertova (BG) c.f. [REDACTED]

ONERI CONDOMINIALI :

Da nota rilasciata dall'amministratore del condominio " Donatello " sig.ra Clara COMI risulta un debito conteggiato fino al 31/01/2024 di € 2.761,00

E - Regolarità urbanistica ed edilizia

Da accesso agli atti presso Comune di SIRMIONE risulta:

- CONCESSIONE EDILIZIA N.63 rilasciata dal Comune di Sirmione (BS) in data 11/07/1991 alla Soc. "COSTRUZIONI IMMOBILIARI 92 s.r.l. per realizzazione nuovo fabbricato ad uso civile abitazione
- CONCESSIONE EDILIZIA N.77 rilasciata dal Comune di Sirmione (BS) in data 11/10/1993 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla Soc."COSTRUZIONI IMMOBILIARI 92 s.r.l.

-
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' N.7 rilasciato dal Comune di Sirmione (BS) in data 30/03/1998
Si può consigliare un eventuale confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castenedolo per trovare eventuale proposta alternativa alla demolizione .

La scrivente C.T.U. dichiara la NON regolarità edilizia dell'unità immobiliare in quanto si è rilevata una difformità rispetto agli elaborati presentati nella pratica edilizia.

In riferimento al portico esterno, oltre ad un errore materiale relativo alla rappresentazione grafica del prospetto Nord (nella planimetria invece è corretto) c'è difformità per quanto riguarda la copertura del portico. Nel progetto è rappresentata come tettoia piana mentre nello stato di fatto è una copertura a falda in coppi. Il parapetto del balcone anziché essere in tubolari di ferro come da disegno è in c.a. Le condizioni prescritte nella C.E. n.63 al punto 15) indicavano " eliminazione delle falde dei portici previsti sui fronti Nord ed Est, optando eventualmente per una soluzione a porticato coperto dal terrazzo sovrastante che potrà essere di profondità maggiore".

Per regolarizzare la posizione si deve procedere con accertamento di compatibilità paesaggistica da sottoporre alla commissione paesaggistica con parere della Soprintendenza. Nel caso si ottenga parere positivo si può procedere con SCIA in sanatoria paesaggistica e di conseguenza SCIA in sanatoria edilizia. In caso di parere negativo si deve procedere al ripristino della tettoia secondo indicazioni degli uffici competenti.

I costi per le pratiche di sanatoria sono quantificabili in € 1.500,00 circa con conseguente variazione schede catastali.

I costi per ripristino tettoia non sono quantificabili in quanto dipende dalle prescrizioni che verranno adottate.

F - Formazione dei lotti

Il bene NON risulta divisibile

G - Valore dei beni e costi

1. Criteri di valutazione

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, il grado di finitura, manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di

mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, tenuti presenti i fattori corretti e negativi, e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Tale criterio di giudizio, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da flessione dei valori e da scarse contrattazioni private e di tutte le caratteristiche e condizioni ricorrenti e di quanto in accessorio

2. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

LOTTO 1:

Abitazione Foglio 11 mappale 480 sub 43

Autorimessa Foglio 11 mappale 480 sub 18

<u>SIRMIONE via Caduti del Lavoro</u>						
<u>ABITAZIONE</u>						
<u>Tabella calcolo medie</u>						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Sirmione	RESIDENZIALE	Normale	2.100,00	2.800,00	2.450,00
Probrixia	Sirmione	RESIDENZIALE	Agibile 1	2.500,00	3.000,00	2.750,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Sirmione	RESIDENZIALE	Medio usato	2.376,00	2.500,00	2.438,00
					Media €/mq	<u>2.546,00</u>

CONSISTENZA IMMOBILE E VALUTAZIONE

Superficie desunta da scheda catastale e concessione edilizia

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mapp.480 sub 43	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Piano terra	69,80	1,00	69,80
Piano primo	65,80	1,00	65,80
Piano interrato	34,50	0,35	12,07
Portico piano terra	18,20	0,35	6,37
Balconi piano primo	14,67	0,25	3,66
Giardino	218,00	0,15 – 0,05	13,40
Totale abitazione			171,10

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Mapp.480 sub 18	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Garage	46,30	0,60	27,78
Totale abitazione + garage			198,90

La scrivente C.T.U. in considerazione dell'ubicazione dei beni, in considerazione della tipologia dell'immobile, il grado di commerciabilità, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, il probabile reddito che l'immobile è suscettibile di produrre, ritiene congruo applicare il valore di € 2.450,00/mq (duemilaquattrocentocinquanta,00 euro/mq)

<u>Tabella calcolo valore immobile eseguito</u>					
Sub 13	superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	198,90	€ 2.450,00	1,00	€ 487.305,00	€ 386.435,00

Sintesi della Stima

A conclusione delle indagini la sottoscritta dichiara che il valore dei beni oggetto di stima identificati nel Comune di Castenedolo (BS) è così riassunto :

Lotto 1 : NCT - Foglio 11 mappale 480 subb 43-18

Valore immobile **euro 487.305,00**

(euroquattrocentottantasettemilatrecentocinque,00)

Costo Sanatoria **euro 1.500,00**

(euomillecinquecento,00)

Oneri condominiali **euro 2.761,00**

(euroduemilasettecentosessantuno,00)

Valore a corpo **euro 483.044,00**

(euroquattrocentottantatremilazeroquarantaquattro,00)

Valore in vendita forzata **euro 386.435,00**

(eurotrecentottantaseimilaquattrocentotrentacinque,00)

Ritenendo di aver ottemperato all' incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, 09 gennaio 2024

Il C.T.U.

Arch. Cinzia Civalleri

