

Studio Tecnico Alberti  
Geom. Ivano

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 495/2021**  
*Omissis*

Via Don L. Milani n° 32 - 25080 Molinetto di Mazzano - (BS) - Tel. 030 2120960 Fax 0302620574  
Email: [ufficiotecnico.alberti@gmail.com](mailto:ufficiotecnico.alberti@gmail.com)

---



**TRIBUNALE DI BRESCIA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 495/2021

\*\*\* \* \*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**INDICE**

1. PREMESSE	1
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	2
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	2
4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE	3
5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	7
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI	7
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	8
8. ALLEGATI	9

**1.PREMESSE**

**1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE**

Il sottoscritto Geometra Ivano Alberti, con studio in Mazzano (Bs), via don L. Milani n°. 32, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 3427, a seguito dell'incarico ricevuto in data 21 gennaio 2022 di redigere perizia di stima analitica, al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile localizzato nel Comune di Lonato del Garda, Via Regia Antica n. 16, si è recato in sopralluogo presso lo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

**1.2 METODO DI ACCERTAMENTO DI STIMA**

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a individuare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.



## 2.OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Lonato del Garda, in Via Regia Antica n. 16, trattasi di porzione di fabbricato cielo-terra con annesso locale ripostiglio esterno posto al piano terra.

Il fabbricato è localizzato in zona centrale al paese e comoda a tutti i servizi.

### 2.2 SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, avvenuto in data 28 marzo 2022.

Lo scrivente, in tale occasione, ha rilevato lo stato reale dei luoghi e ha constatato che l'immobile risulta occupato. Si allega contratto di locazione.

Nel medesimo giorno, si è provveduto ad effettuare anche regolare accesso agli atti presso il Comune di Lonato del Garda, durante il quale si è potuto constatare che nessuna delle pratiche reperite dai tecnici comunali fosse riconducibili all'immobile in oggetto.

### 2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha reperito presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, i seguenti documenti:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetrie catastali.

Tale elaborati risultano conformi allo stato dei luoghi.

## 3.ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

3.1 L'immobile trattato nella presente perizia, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Brescia nel seguente modo:

Catasto fabbricati del Comune di Lonato del Garda (BS)



a. Sez. NCT, foglio 21, part. 63, sub. 1, graffata con la particella 65, sub. 1, cat. A/3, 4,5 vani.

Tale fabbricato risulta confinare:

- a nord con particella via Regia Antica;
- a ovest con particella 284;
- a sud con particella 57;
- a est con particelle 50-51-52-154-54-55-41.

#### 4.SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

##### 4.1 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, è una porzione di un fabbricato riconducibile alla tipologia cielo terra, facente parte di un complesso residenziale a corte, localizzato in zona centrale al paese di Lonato del Garda e più precisamente in via Regia Antica n. 16.

Dal sopralluogo e dalle fotografie scattate dall'esterno, la sagoma del fabbricato coincide con gli estratti di mappa e con le planimetrie catastali.

L'ingresso pedonale e quello carraio, avvengono da portone comune, posto su Via Regia Antica.

L'immobile, così come sopra individuato, risulta sviluppato nel seguente modo:

- piano terra di altezza pari a 3,30 m : soggiorno con angolo cottura e vano scala che conduce al piano primo;
- piano primo di altezza pari a 3,60 m: due disimpegni, due camere, un bagno cieco;
- piano secondo di altezza pari a 2,70 m: unico locale ripostiglio.

Al piano terra, l'immobile in oggetto, ha di pertinenza un locale ripostiglio.

Tale locale è posto all'esterno del fabbricato, più precisamente nella porzione di corte prospiciente il cortile comune, il quale è raggiungibile attraversando la zona di portico comune.

Tale locale, denominato catastalmente ripostiglio, di fatto si presenta come un grande vano a rustico di altezza media 5,50 m.

L'immobile si affaccia direttamente su via Regia Antica e il prospetto principale è anche l'unico finestrato.

Le finiture comprendono:



- 
- serramenti esterni in legno di colore marrone scuro con elementi oscuranti ad ante di colore verde scuro;
  - il portoncino d'ingresso è blindato e le porte interne sono in legno tamburato;
  - i pavimenti in quasi tutti i locali sono in piastrelle di ceramica.

Internamente lo stato di conservazione dei luoghi risulta pessimo e si ritiene necessaria una ristrutturazione totale, ma al contempo si rilevano delle finiture che si possono considerare "pregevoli" data la vetustà del fabbricato (pavimento in cotto al piano secondo, travi a vista...).

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti autonomi:

- riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio;
- impianto citofonico.

Tali impianti sono vetusti e necessitano di rifacimento totale.

La facciata principale risulta rifinita con intonaco tinteggiato di color pastello chiaro e nel complesso si presenta discretamente.

La copertura è del tipo a padiglione con manto in coppi e si presenta ammalorata e con problemi di infiltrazioni.

#### 4.2 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE

Antecedentemente al pignoramento, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, risultano intestati al signor:

[REDACTED]

#### 4.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene immobile, risulta di piena proprietà del signor :

[REDACTED]

#### 4.4 PRESENZA DI VINCOLI

Come da certificazione notarile del Notaio Dott. Antonello Moser Faraone, notaio in Roma, con studio in Via Giuseppe Pisanelli n. 2, si riporta quanto segue.



---

L'immobile in oggetto, catastalmente identificato nel seguente modo:

- Sez. NCT, foglio 21, part. 63, sub. 1, graffata con la particella 65, sub. 1, cat. A/3, 4,5 vani;

alla data di trascrizione del pignoramento, risulta di proprietà del signor:

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il bene sopra indicato, di proprietà [REDACTED], a tutto il giorno 1° ottobre 2021, a carico dell'unità immobiliare di cui trattasi risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 11 maggio 2011 al n. 4307 di formalità a favore del Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo, codice fiscale 00218400166 e contro [REDACTED] come sopra detto e generalizzato;
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia in data 23 gennaio 2017 al n. 397 di formalità a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002 e [REDACTED] [REDACTED] come sopra detto e generalizzato;
- **trascrizione di pignoramento** immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia il giorno 20 settembre 2021 al n. 29459 di formalità a favore della LEVITICUS SPV SRL, con sede in Roma, codice fiscale 14978561000 e contro [REDACTED] [REDACTED] come sopra descritto e generalizzato.

#### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

L'immobile di cui sopra è pervenuto [REDACTED] nel seguente modo:



per la quota pari a 4/6, giusta atto di donazione a rogito del notaio Pietro Barziza di Desenzano del Garda, in data 4 maggio 2011, rep. n. 56513/13562, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia il giorno 11 maggio 2011 al n. 11998 di formalità; [REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] successivamente debitamente registrata e trascritta, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia in data 11 maggio 2011 al n. 11999 di formalità;

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] successione debitamente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 27 maggio 1991 al n. 10756; la cui accettazione tacita di eredità non è stata.

#### 4.5 PRESENZA DI VINCOLI PER I FUTURI ACQUIRENTI

- Vedere i vincoli citati al punto 4.4.
- Non risultano spese condominiali.
- Non è presente un amministratore condominiale, né un regolamento condominiale, in quanto il complesso residenziale è composto da meno di 8 unità.

#### 4.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente relazione di stima, non è possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, in quanto il regolare accesso agli atti effettuato, non ha riscontrato alcuna documentazione a riguardo.



### 5.INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

### 6.VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

In base a quanto sopra descritto, si procede alla valutazione della superficie ragguagliata dell'immobile.

#### Lonato del Garda (BS)

- Sez. NCT, foglio 21, part. 63, sub. 1, graffata con la particella 65, sub. 1, cat. A/3, 4,5 vani.

	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 1	P. T. - 1°	Appartamento	MQ	98,00	X	1.00	98,00 MQ
	P. 2°	Ripostiglio	MQ	48,00	X	0.50	24,00 MQ
		<b>Totale</b>					<b>122,00 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 122,00 mq x 900, 00 € = **109.800,00 €.**



	PIANO	DESTINAZIONE					SUPERFICIE
Sub. 1	P.T.	Ripostiglio	MQ	28,00	X	1.00	28,00 MQ
			<b>Totale</b>				<b>28,00 MQ</b>

**STIMA IMMOBILE:** 28,00 mq x 400,00 € = **11.200,00 €.**

#### 7.RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geometra Ivano Alberti, con studio in Mazzano (Bs), via don L. Milani n. 32, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 3427,

#### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 121.000,00**

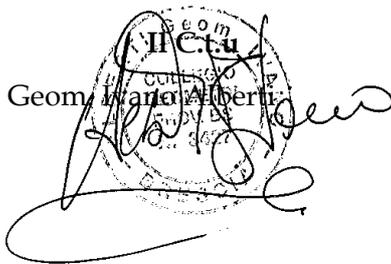
**(euro centoventunomila,00)**

La stima è stata eseguita tenendo conto dello stato in cui si trovavano gli immobili al momento della valutazione.

Ritenendo di aver espletato l'incarico assegnatomi, porgo

Distinti Saluti.

Lonato del Garda, lì 07/04/2022

Geom. Ivano Alberti  




**8.ALLEGATI**

- Incarico Ctu;
- Raccomandata sopralluogo
- Visura;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato fotografico;
- Contratto di locazione;
- Ricevuta accesso agli atti;
- Calcolo onorario.

