

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento con giardino esclusivo, cantina e posto auto

Gargnano (BS)

QUOTA 1/2

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 572/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA LA MALFA GIULIA

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocati:

Esecutato:

Esperto Incaricato:

ING. IRENE FEIGL

Via Armando Diaz n°13 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 3404145645

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3378



SOMMARIO

0 – PREMESSA

1 – INDIVIDUAZIONE LOTTI

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

3 – DESCRIZIONE GENERALE

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

5 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6 – CONFORMITA' CATASTALE

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

9 – VALORE DEL BENE

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

ALLEGATO 5 – ATTI DI PROVENIENZA (copia atto/trascrizione)

ALLEGATO 6 – ATTI RILEVANTI (copia atto/trascrizione)

ALLEGATO 7 – ISPEZIONI IPOTECARIE E RELAZIONE

NOTARILE EX ART.567 C.P.C.

ALLEGATO 8 – PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 9 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

ALLEGATO 10 – VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 11 – VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATO 12- COMPUTO METRICO OPERE REGOLARIZZAZIONE

ALLEGATO 13 – PLANIMETRIA OPERE REGOLARIZZAZIONE



0 - PREMESSA

La sottoscritta Ing. Irene Feigl con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3378, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 03.05.2023, ha assunto l'incarico di stimare i beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°572/2022, conferitogli in data 18.05.2023.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI

La sottoscritta Ing. Irene Feigl ha provveduto all'analisi dei beni immobili staggiati, individuando un unico lotto, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate.

| LOTTO | UNICO |
|------------------------|---|
| OGGETTO | Appartamento con giardino esclusivo, cantina e posto auto |
| DATI CATASTALI | Catasto Fabbricati Sez. GAR Fg.62 mapp.6431 sub.534 (appartamento - cantina) - sub.544 (posto auto) |
| UBICAZIONE | Gargnano (BS) Via Trento, 25 |
| QUOTA | 1/2 |
| VALORE DI STIMA | € 106.300,00 |



2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia si colloca nel Comune di Gargnano in Via Trento, 25, nella frazione di Bogliaco, in un contesto prevalentemente residenziale.

L'immobile è posto all'interno di un fabbricato, dove sono collocate svariate unità abitative, ed è composto da un appartamento con giardino esclusivo collocato al piano terra, una cantina ed un posto auto collocati al piano interrato.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Gargnano come segue:

Identificazione catastale:

1) Appartamento e cantina

Comune Censuario: Gargnano

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana GAR, Foglio 62, mapp.6431 sub.534**

Via Conte Alessandro Bettoni, piano S1-T, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 79 mq – Superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 785,01.

2) Posto auto

Comune Censuario: Gargnano

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana GAR, Foglio 62, mapp.6431 sub.544**



Via Conte Alessandro Bettoni, piano S1, Categoria C/6, Classe 5,
Consistenza 13 mq, Superficie catastale totale 13 mq, rendita € 44,98.

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni al
fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Dalla Tabella dei millesimi fornita dalla società amministratrice (**Allegato
9**), che costituisce parte integrante della presente relazione, si evincono
le seguenti quote millesimali relative all'immobile staggito:

Sub.534 (appartamento con cantina)

- quota relativa agli appartamenti senza 11 + 12 = 33,221
- quota generale = 27,726
- quota relativa ai giardini privati senza 11 = 63,68
- quota generale senza 11 + 12 = 27,726

Sub.544 (posto auto)

- quota generale = 1,388
- quota relativa ai garage = 11,935
- quota generale senza 11 + 12 = 1,388.

Confini:

1) **L'appartamento** confina:

- a Nord con ingresso comune (mapp.589),
- ad Est con altra proprietà (mapp.533),
- a Sud con camminamento comune (mapp.589),
- ad Ovest con altra proprietà (mapp.535).

2) **La cantina** confina:

- a Nord con corridoio comune (mapp.589),
- ad Est con altra proprietà (mapp.533),



- a Sud con altra proprietà (mapp.511),
- ad Ovest con altra proprietà (mapp.537).

3) **Il posto auto** confina:

- a Nord con corsello comune (mapp.589),
- ad Est con altra proprietà (mapp.545),
- a Sud con muro controterra,
- ad Ovest con altra proprietà (mapp.543).

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure catastali (**Allegato 2**).

3 – DESCRIZIONE GENERALE

Il bene oggetto di perizia è posto all'interno di un fabbricato residenziale costituito da due piani fuori terra ed uno interrato, in cui sono collocate 29 unità immobiliari ad uso abitativo poste al piano terra e primo, oltre ad autorimesse e cantine posizionate al piano interrato.

L'immobile in esame ha una superficie commerciale complessiva di circa 82 mq e comprende un appartamento ubicato al piano terra con giardino esclusivo oltre ad una cantina ed un posto auto collocati al piano interrato.

L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno-cucina, locale ripostiglio non finestrato utilizzato come camera provvisto di cabina armadio, bagno e giardino privato.

Si evidenzia, come meglio esplicito nei successivi capitoli (capitolo 5 - Conformità urbanistica ed edilizia e capitolo 6 - Conformità catastale), che la configurazione dell'appartamento riportata nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici e nella planimetria catastale



ultima in atti è stata modificata, in quanto sono state demolite le tramezze dell'antibagno e della camera al fine di inglobare tali locali nel soggiorno-cucina, ottenendo un unico locale di maggiori dimensioni, ed inoltre il locale ripostiglio non finestrato viene utilizzato come camera.

La porta d'ingresso dell'appartamento è posta sul lato nord dell'immobile e può essere raggiunta attraverso un percorso pedonale comune; è inoltre possibile accedere al giardino esclusivo, oltre che dall'appartamento, anche attraverso un camminamento pedonale comune posto sul fronte sud.

L'altezza interna di tutti i locali abitativi è pari a 2,70 m.

L'unico locale finestrato è il soggiorno-cucina, che presenta due porte finestre collocate sulla parete perimetrale sud dell'immobile, le quali si affacciano sul giardino esclusivo.

Lo stato di conservazione interno ed esterno dell'immobile staggito risulta essere buono e l'immobile presenta discrete finiture, risalenti all'ultima ristrutturazione effettuata alla fine degli anni '90.

Il pavimento dell'ingresso è in gres, quello del soggiorno-cucina è in parte in gres ed in parte in legno (si precisa che la pavimentazione della porzione di tale locale precedentemente adibita a camera è in legno, mentre la rimanente è in gres e sono ancora visibili le tracce delle tramezze che dividevano il soggiorno-cucina dalla camera e dall'antibagno), quello del ripostiglio utilizzato come camera è in legno, mentre quello del bagno è in piastrelle di ceramica.

Il battiscopa è ovunque in legno, tranne in bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica.



Le porte interne dei locali sono tamburate in legno, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e come sistema di oscuramento sono presenti ante in legno.

Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia. Si sottolinea che non è più presente l'antibagno, in quanto le tramezzature che individuavano tale locale, sono state demolite dando maggior spazio al soggiorno-cucina.

Nell'appartamento sono presenti radiatori in alluminio, alimentati da una caldaia murale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, collocata in cucina.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale e risale all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

Nel soggiorno-cucina è presente uno split collegato ad una macchina esterna posta nel giardino esclusivo.

L'unità abitativa è inoltre provvista di impianto d'allarme.

L'appartamento in esame comprende anche un giardino privato con una superficie di circa 50 mq collegato al soggiorno-cucina e avente una zona pavimentata posta in prossimità delle porte finestre del predetto locale.

Il bene staggito comprende inoltre una cantina ed un posto auto collocati al piano interrato, entrambi raggiungibili pedonalmente attraverso delle scale condominiali e con autoveicolo attraverso una rampa, il cui ingresso è collocato sul fronte est del lotto.

La cantina, avente una superficie utile complessiva pari a circa 8,6 mq, presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti in blocchi di CLS



alleggerito, porta d'accesso in metallo ed ha un'altezza interna pari a 2,80 m.

Il posto auto, avente una superficie utile complessiva pari a circa 13 mq, è ubicato sul fronte sud del piano interrato, si posiziona esattamente sotto l'appartamento ed ha un'altezza interna pari a 2,80 m.

L'appartamento si colloca all'interno di un condominio amministrato dalla società Stolzlechner & Schopfer e denominato CONDOMINIO PATIO, avente Regolamento di Condominio e Tabella dei millesimi riportati nell'**Allegato 9**.

I beni comuni sono costituiti da: piscina, sauna, spogliatoio, corte, locale tecnico (sub.588) e passaggi, corte, scale, spazi di manovra (sub.589).

Lo stato di conservazione interno ed esterno del complesso residenziale, in cui si colloca l'immobile staggito, risulta essere buono.

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto in proprietà a:

[REDACTED]

per la quota di 1/2

in forza dei seguenti atti (**Allegato 5**):

1) Atto di compravendita, Notaio Ida Tratter, in data 10.04.2002, Repertorio n°149437, con trascrizione a Salò avvenuta in data 07.06.2002 Reg. Gen.3553 Reg. Part.2622 e Gen.3554 Reg. Part.2623, con cui [REDACTED] hanno acquistato da [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile staggito.



2) Decreto di trasferimento immobili, in data 10.03.2021 n°1304/2016 del Tribunale di Brescia, con trascrizione a Salò avvenuta in data 01.04.2021 Reg. Gen.2141 Reg. Part.1524, con cui viene trasferita a favore di [] la quota indivisa di 1/2 dell'immobile in Gargnano oggetto della presente relazione.

3) Atto di compravendita, Notaio Mario Mistretta, in data 25.05.2021, Repertorio n°116306/46081, con trascrizione a Salò avvenuta in data 22.06.2021 Reg. Gen.4476 Reg. Part.3316, con cui []

[] la quota indivisa di 1/2 dell'immobile staggito.

Da quanto riportato nel predetto atto di compravendita Notaio Mario Mistretta del 25.05.2021 Repertorio n°116306/4608 e da quanto dichiarato dal sig. [] l'esecutato risulta avere stato civile libero. Si precisa che non è stato possibile avere dal Comune di Gargnano, in cui il sig. [] l'attestato del suo stato civile, essendo cittadino straniero.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 05.06.2023, alla presenza della Avv. Maria Elena Poli, nominata custode giudiziario della presente procedura esecutiva, l'immobile in esame risulta attualmente in uso a [] (**Allegato 11**).

E' stata inoltre svolta presso l'Agenzia delle Entrate a nome degli attuali proprietari [] una ricerca al fine di evidenziare eventuali contratti registrati in data antecedente alla data di pignoramento che limitino l'uso dell'immobile (**Allegato 10**).



Dall'indagine compiuta è emerso che l'immobile staggito non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato.

Infine sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi previsti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio anno 2022 semestre n°2 per il comune di Gargnano è stato determinato il valore locativo del bene, considerando l'intera quota dell'immobile, secondo quanto di seguito riportato:

Rendimento locativo minimo mensile:

$$77,78 \text{ mq} \times 6,7 \text{ €/mq mese} = \mathbf{521,11 \text{ €/mese}}$$

Rendimento locativo massimo mensile:

$$77,78 \text{ mq} \times 8,9 \text{ €/mq mese} = \mathbf{692,22 \text{ €/mese}}$$

I valori di locazione sono riferiti alla superficie netta dei locali.

Si puntualizza che i predetti rendimenti locativi sono stati calcolati considerando l'intera quota dell'immobile, ma essendo la quota staggita del bene pari a 1/2, i valori di locazione spettanti sono pari alla metà di quelli sopra riportati.

5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Gargnano è la **Variante per SUAP al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)**, adottata in data 28.11.2019 e successivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°42 del 22.12.2021, relativamente al *Piano dei Servizi* ed al *Piano delle Regole* e la **Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** adottata con Delibera di Consiglio Comunale n°42 in data 21.09.2013 e successivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 20.03.2014 relativamente al *Documento di Piano* ed



alla *Componente Geologica*.

In base agli strumenti urbanistici vigenti il bene in oggetto ricade in *Zona BE – Residenziale estensiva di completamento* e le prescrizioni di tale ambito sono contenute nell'art.17 delle NTA.

Inoltre l'immobile in esame ricade in ambito sottoposto a tutela ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) con vincoli apposti da:

- art. 136 “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (ex L. 1497/39), apposto con D.M. 15.03.1958,
- art. 142 co. 1 del D.Lgs. 42/2004 “Aree tutelate per legge” (ex L. 431/85) relativamente alle lett. b) e f).

L'immobile ricade anche nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, poi abrogata e ricompreso nella L.R. 16/2007 (Legge quadro sulle aree protette), dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 1 Agosto 2003 – n. 7/13939 (primo supplemento straordinario del 9 Settembre 2003 al B.U.R.L. n. 37/2003) e pertanto è soggetto alle relative disposizioni delle norme tecniche di attuazione, delle norme di indirizzo e delle prescrizioni del Piano stesso; l'immobile per il sistema Ambientale del Parco ricade in “**ambito a potenzialità ecologica diffusa**”.

Per tutte le specifiche si rimanda a quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente, di cui si allega un estratto (**Allegato 3**).

Al fine di verificare la conformità dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Gargnano ed è stata analizzata la documentazione edilizia depositata presso i pubblici uffici inerente all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'indagine svolta risulta presente negli uffici comunali la documentazione di seguito riportata relativa all'immobile in esame (Allegato 4).

Licenza edilizia PE n°26/1969 - prot.n°22/1969 rilasciata il 18.11.1969

Tale pratica edilizia è relativa alla costruzione di un fabbricato industriale da parte della società

Concessione edilizia PE n°132/97 - prot.n°2226 rilasciata il 19.03.1998

Tale pratica edilizia è relativa alla ristrutturazione e cambio d'uso da industriale a residenziale del fabbricato originario ed è stata inizialmente rilasciata alla società poi volturata alla società Hobag spa e successivamente volturata per le opere di completamento degli alloggi e delle pertinenze indicati negli elaborati progettuali ai sigg.

Concessione edilizia PE n°233/98 - prot.n°6882 rilasciata il 26.07.1999

Tale pratica edilizia presentata dalla società Hobag spa è una variante alla Concessione edilizia precedente PE n°132/97.

Concessione edilizia PE n°176/99 - prot.n°10574 rilasciata il 10.12.1999



Tale pratica edilizia rilasciata alla società Hobag spa ed ai sigg. Scheiflinger Maria Christine, Schramm Dieter, Reichegger Christine in Schramm e Reichegger Paul è una variante alla Concessione edilizia PE n°132/97 ed alla Concessione edilizia PE n°233/98.

Certificato di abitabilità a seguito di domanda presentata il 27.01.2000 prot. n°671.

Tale certificato di abitabilità rilasciato l'11.03.2003 è relativo alle pratiche edilizie PE n°132/97, PE n°233/98 e PE n°176/99.

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente all'unità immobiliare oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Si evidenzia innanzitutto che la destinazione d'uso dell'immobile staggito risulta essere compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito.

Inoltre dal confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 8**) e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici (**Allegato 4**) in merito ai beni oggetto di perizia emergono diverse difformità, delle quali vengono di seguito elencate le principali.

1) Appartamento

- Non è presente la camera provvista di portafinestra con affaccio sul giardino privato, rappresentata nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici;
- non è presente l'antibagno rappresentato nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici;



- il locale indicato come “ripostiglio” nell’ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici viene utilizzato come camera, pur non possedendo i requisiti aereo-illuminanti richiesti dalla norma per le camere;

- il soggiorno-cucina ha dimensioni molto maggiori rispetto a quelle previste nell’ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici, in quanto la superficie della camera e dell’antibagno, rappresentati in tale pratica edilizia, è stata inglobata in quella del soggiorno-cucina.

Si evidenzia inoltre che dall’analisi delle piante e dei prospetti relativi all’ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune di Gargnano (Concessione edilizia PE n°176/99) il valore del rapporto aeroilluminante (RAI) riportato nelle piante è stato calcolato considerando una forma rettangolare dei due serramenti presenti, mentre essi presentano superiormente una forma ad arco e pertanto hanno una superficie finestrata utile differente.

Si precisa che le difformità riscontrate relativamente all’appartamento non risultano essere sanabili e pertanto la regolarizzazione dell’unità abitativa presuppone la realizzazione di opere di regolarizzazione e la presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso i pubblici uffici come meglio specificato al capitolo 8.

2) Cantina

- la cantina posta al piano interrato presenta un’altezza interna di 2,80 m mentre nell’ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici viene indicata un’altezza di 2,90 m.

3) Posto auto



- il posto auto collocato al piano interrato presenta un'altezza interna di 2,80 m mentre nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici viene indicata un'altezza di 2,90 m.

In merito alla sanabilità della difformità riscontrata relativa alla minore altezza interna della cantina e del posto auto ubicati al piano interrato rispetto a quanto autorizzato, si sottolinea che tale difformità coinvolge l'intero fabbricato condominiale, evidenziando che il piano interrato è sottoposto al rilascio del Certificato di prevenzione incendi da parte dei Vigili del fuoco; pertanto una valutazione in merito alla sua regolarizzazione necessita di un maggiore approfondimento considerando l'intero fabbricato condominiale, da effettuarsi a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria, non oggetto del presente incarico.

Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici e dal confronto con quanto rilevato in loco, si desume **la non regolarità edilizia** dell'immobile in oggetto.

Si precisa inoltre che il CTU ha analizzato le difformità edilizie relative all'unità immobiliare in esame, mentre non sono state esaminate eventuali difformità riguardanti il fabbricato condominiale in cui l'immobile si colloca e le sue pertinenze, in quanto la loro determinazione necessiterebbe di rilievi e valutazioni molto più approfondite ed estese all'intero fabbricato condominiale, non oggetto della presente perizia; pertanto il CTU non può esprimersi in merito ad eventuali ulteriori irregolarità relative al fabbricato condominiale in cui l'immobile si colloca ed alle sue pertinenze.



6 - CONFORMITA' CATASTALE

Si evidenzia che la destinazione d'uso dell'immobile in esame risulta essere compatibile con quella censita in catasto.

Inoltre a seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile in data 05.06.2023 è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 8**) e le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 2**).

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e quanto rilevato emergono diverse difformità, delle quali vengono di seguito elencate le principali.

1) Appartamento

- Non è presente la camera provvista di portafinestra con affaccio sul giardino privato rappresentata nelle planimetrie catastali ultime in atti;
- non è presente l'antibagno rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti;
- il locale indicato come "ripostiglio" nelle planimetrie catastali ultime in atti viene utilizzato come camera, pur non possedendo i requisiti aereo-illuminanti richiesti dalla norma per le camere;
- il soggiorno-cucina ha dimensioni molto maggiori rispetto a quelle previste nelle planimetrie catastali ultime in atti, in quanto la superficie della camera e dell'antibagno rappresentati nelle planimetrie catastali ultime in atti è stata inglobata in quella del soggiorno-cucina.

2) Cantina

- la cantina posta al piano interrato presenta un'altezza interna di 2,80 m mentre nelle planimetrie catastali ultime in atti viene indicata un'altezza di 2,90 m.



3) Posto auto

- il posto auto collocato al piano interrato presenta un'altezza interna di 2,80 m mentre nelle planimetrie catastali ultime in atti viene indicata un'altezza di 2,90 m.

Pertanto dall'analisi della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio e da quanto rilevato in loco, si desume **la non regolarità catastale** dell'immobile in oggetto.

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 23.05.2023 ed a quanto riportato nella Relazione notarile ex Art.567 C.P.C. redatta dal notaio Maria Canzano in data 14.02.2023, l'immobile in oggetto risulta colpito dai seguenti gravami (**Allegato 7**):

1) servitù ENEL

| |
|--|
| |
| |

2) atti in data 16.03.1998 Rep.1656 segretario comunale di Gargnano ed in data 11.06.1999 Rep.1678 medesimo segretario comunale, con cui la società stipulava con il Comune di Gargnano, fra l'altro, accordi in merito alle opere di urbanizzazione; con l'atto di compravendita Notaio Ida Tratter del 10.04.2002 Rep.149437 la parte acquirente sigg.

dichiaravano di ben conoscere detti accordi e di subentrarvi in proporzione all'acquisto fatto, oneri e spese del cui



assolvimento si era resa però garante la predetta società. In detto atto si precisava che le aree da cedere al Comune di Gargnano erano tutte identificate da propri subalterni (593 – 590 – 591 -594), allora di proprietà della predetta società []

3) **vincolo irrevocabile di pertinenzialità** costituito con atto di compravendita Notaio Ida Tratter del 10.04.2002 Rep. n°149457, in adempimento di quanto previsto dall'art.3 del predetto atto in data 11.06.1999 Rep.1678 Segretario comunale di Gargnano, del posto auto censito con il sub.544 nei confronti dell'abitazione di cui al sub.534 del mapp.6431. In detto atto di compravendita la parte acquirente, sigg. [] e [] si obbligava nei confronti del Comune di Gargnano, a non cedere, per nessun titolo, la proprietà del precitato garage disgiuntamente dalla cessione della rispettiva unità immobiliare principale predetta, mantenendo così il vincolo pertinenziale dei corpi di fabbricato (posto auto e fabbricato principale).

4) **ipoteca volontaria di € 232.500,00** a favore di []
[] contro []
e [] iscritta a Salò il 07.06.2002 Reg. Gen. 3555 Reg. Part. 607, derivante da atto Notaio Ida Tratter del 10.04.2002 Rep. n°149438, quota capitale di € 155.000,00 della durata di 20 anni; si precisa che con decreto di trasferimento immobili in data 10.03.2021 n°1304/2016 del Tribunale di Brescia, annotato a Salò il 07.06.2021 ai n°3973/544, è stata stralciata dall'ipoteca la quota indivisa di 1/2, spettante a [] sugli immobili in Gargnano di cui ai



mapp.6431 sub.534 e 544; detta ipoteca non risulta ad oggi né rinnovata né cancellata.

5) **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** a favore di
contro iscritta a Salò il 28.06.2022 Reg.
Gen.4815 Reg. Part.639, derivante da atto giudiziario Tribunale di
Brescia del 05.04.2022 n°3712.

6) **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** a
favore di contro
trascritto a Salò il 16.12.2022 Reg. Gen.9142 Reg. Part.6914,
derivante da atto giudiziario Ufficiali Giudiziari Tribunale di Brescia
del 25.11.2022 n°10822, che colpisce quota indivisa di metà degli
immobili in Gargnano in oggetto.

8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione del bene

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU
alla presenza del Custode Giudiziario nominato risultava occupata
dall'esecutato

Oneri di natura condominiale

L'immobile in oggetto si colloca all'interno di un complesso edilizio
costituito da 29 unità immobiliari, denominato CONDOMINIO PATIO ed
amministrato dalla società

La società amministratrice ha fornito il
Regolamento condominiale e la Tabella dei millesimi (**Allegato 9**), che
costituiscono parte integrante della presente relazione.

E' stato inoltre accertato che esistono obblighi economici di natura



condominiale a carico dell'immobile oggetto di perizia. Infatti da quanto comunicato dalla società (**Allegato 9**), le spese condominiali insolute, relative alla quota complessiva dell'immobile staggito, ammontano per la stagione corrente (corrispondente all'anno solare 2023) a € 1.687,30 e per la passata stagione (corrispondente all'anno solare 2022) a € 169,51, per un totale di spese non saldate pari a € 1.856,81.

Essendo la quota staggita dell'immobile pari a 1/2, le spese condominiali insolute, relative alla quota oggetto di pignoramento sono pari alla metà del valore sopra indicato e rimarranno a carico della parte acquirente.

Si precisa inoltre che, dalla documentazione fornita dalla società amministratrice (**Allegato 9**), si desume che le spese condominiali annue relative all'intera quota dell'immobile staggito per l'anno 2020 sono pari a € 2.241,10, per l'anno 2021 sono pari a € 2.307,62, per l'anno 2022 sono pari a € 1.901,72 e per l'anno 2023 sono pari a € 1.687,30, da cui si deduce che le spese condominiali annue relative all'intera quota dell'immobile oggetto di pignoramento sono mediamente pari a circa € 2.000,00 e sono pertanto pari a circa € 1.000,00 per la quota staggita di 1/2.

Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente *Capitolo 5 - Conformità urbanistica ed edilizia* relative all'appartamento, trattandosi di opere non sanabili, si ritiene necessario procedere con l'esecuzione di opere di regolarizzazione, che lo riportino nella configurazione



autorizzata o in una similare conforme alla norma, e con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia, la cui esecuzione dovrà essere in capo al proprietario dell'unità immobiliare in oggetto.

Al fine di quantificare l'onere per la regolarizzazione il CTU ha ipotizzato di riportare l'appartamento nella configurazione prevista nell'ultima pratica edilizia approvata ed ha predisposto un computo metrico delle opere di regolarizzazione e degli ulteriori costi aggiuntivi da sostenere per regolarizzare l'immobile (**Allegato 12**). E' stato inoltre predisposto un elaborato grafico (**Allegato 13**), dove vengono rappresentate le opere di regolarizzazione ipotizzate, pur precisando che per valutare le modalità più opportune per regolarizzare l'immobile dovrà essere predisposto un adeguato progetto di ripristino/sanatoria concordato con la pubblica amministrazione non oggetto del presente incarico.

Il costo complessivo quantificato dal CTU per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è indicativamente pari a € 13.500,00 e tale onere, comprensivo dei relativi costi per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti e la realizzazione di opere edili volte ad eliminare le difformità così come elencate al capitolo 5, viene demandato alla parte acquirente. Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie verrà detratto dal valore di stima del presente immobile, ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a



seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

In merito alla valutazione dell'irregolarità edilizia relativa all'altezza della cantina e del posto auto, meglio precisata al *Capitolo 5 - Conformità urbanistica ed edilizia* a cui si rimanda, il CTU ritiene opportuno applicare all'importo di stima del presente immobile una decurtazione forfettaria pari al 15% del valore della cantina e del posto auto.

Oneri inerenti alla regolarità catastale

In merito alle irregolarità catastali analizzate nel precedente *Capitolo 6 - Conformità catastale* si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione della stessa, anche alla luce delle opere di regolarizzazione che si deciderà di eseguire.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare.

9 – VALORE DEL BENE

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni stima un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo



informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Gargnano;
- imprese e società immobiliari operanti su Gargnano.

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** posti al piano terra si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **locale cantina** posto al piano interrato si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **posto auto coperto** ubicato al piano interrato si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino privato** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.).

Per cui si ottiene:

| Tipologia di superficie | Sup. | Coefficiente | Sup. |
|------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| | (mq) | (%) | (mq) |
| Locali abitativi piano terra | 69,67 | 100% | 69,67 |
| Giardino privato | 50,12 | 10% | 5,01 |
| Cantina piano interrato | 9,54 | 30% | 2,86 |
| Posto auto coperto piano interrato | 12,74 | 35% | 4,46 |
| Superficie commerciale mq | | | 82,00 |



Tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture dell'immobile, della destinazione urbanistica dell'area, si attribuisce al bene un valore di mercato come di seguito calcolato:

| Consistenza | Sup. commercial | Valore unitario | Valore mercato |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| | (mq) | (€/mq) | (€) |
| Locali abitativi piano terra | 69,67 | 3.000,00 | 209.010,00 |
| Giardino privato | 5,01 | 3.000,00 | 15.036,00 |
| Cantina piano interrato | 2,86 | 3.000,00 | 8.586,00 |
| Posto auto coperto piano interrato | 4,46 | 3.000,00 | 13.377,00 |
| Totale € | | | 246.009,00 |

Si ritiene necessario applicare al valore di mercato sopraesposto:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione, per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quantificabile in ragione dell'2%, quindi pari a € 4.920,18;
2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate relative all'appartamento per un importo complessivo di € 13.500,00, secondo quanto riportato nel computo metrico presente nell'**Allegato 12** ed una decurtazione pari al 15% del valore della cantina e del posto auto (pari a € 21.963,00) per l'irregolarità edilizia riscontrata relativa a tali locali, pari ad un importo di € 3.294,45.



3. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, pari a € 500,00;

4. rimarranno a carico della parte acquirente le spese condominiali insolute.

Si ottiene quindi:

VALORE DI STIMA QUOTA 1/1 IMMOBILE € 223.794,37

Essendo oggetto di pignoramento la quota di 1/2 dell'immobile staggito, il predetto valore viene dimezzato e viene inoltre applicato un deprezzamento del 5 %, al fine di considerare l'aggravio di non avere pieno possesso dell'intera quota dell'immobile.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

VALORE DI STIMA QUOTA 1/2 IMMOBILE € **106.300,00**

(diconsi euro centoseimila e trecento/00)

Brescia 10.08.2023

In fede

Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

(documento firmato digitalmente)

