

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 416/2023

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daniela Martori Mancini, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 643, riceve DECRETO di NOMINA, quale esperto per la stima dei beni pignorati, con *notifica* dalla Cancellaria, via P.e.c., in data 28 Marzo 2024; ed invia con Posta Elettronica Certificata il Verbale di Accettazione dell'incarico di stima il giorno 2 Aprile 2024 giorno indicato per il deposito telematico.

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

Con il **Custode Giudiziario**, dott. Fornasari Tommaso, PhD, domiciliato in Via Aldo Moro n.10 Brescia, si decide che il sopralluogo si può fare in modo autonomo in quanto i terreni oggetto della stima non necessitano della disponibilità del debitore per accedervi. Data questa facilità organizzativa la scrivente, in occasione del primo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toscolano Maderno si reca in località Gaino per la verifica dello stato dei luoghi. Si tratta di terreno parzialmente recintato totalmente visibile come documentato dall'allegata rappresentazione fotografica.

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. A conferma del possesso della proprietà da parte della _____ si fa riferimento all'allegata Nota di Trascrizione n. 407 del 26.01.2018. dell'Atto di VENDITA di "porzione di terreno compreso nel perimetro del Piano Attuativo denominato Le Villette" a rogito del Notaio Francesco Trapani con sede ad Ospitaletto (*Allegato lettera lettera C*).



B1. Identificazione e descrizione attuale dei beni

Gli immobili oggetto della presente stima sono terreni siti nella frazione di Gaino Comune di Toscolano Maderno; essi risultano ubicati nella parte Nord del territorio comunale. Morfologicamente il terreno è caratterizzato da terrazzamenti e da una piana prevalentemente coltivata ad ulivi. Tutti i mappali rientrano nel *Parco Regionale Dell'Alto Garda Bresciano*. Come risulta dalla ricerca catastale le particelle in esame componevano un *comparto* più ampio ed erano di proprietà del Comune di Toscolano Maderno fino al 2006 come riportato nell'Atto n. 53545/16437 del 30.05. 2006.

Sono cinque particelle comprese nel Comparto del *Piano Attuativo* approvato con Delibera G.C. 03.09.2007, n. 150 Convenzione n. 3432 Rep. del 14.09.2007, come dichiarato nel CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA (*Allegato lettera D*). L'attuale formazione delle particelle deriva dal Frazionamento del 14.02.2017, dal quale si desumano le superfici di ognuna di esse per un totale di mq 4.775,00 da stimare. Dall'analisi dei dati rilevati dallo studio della pratica si riporta quanto segue:

- 1 la Convenzione regola gli interventi edilizi realizzabili nel PIANO ATTUATIVO "GAINO" come definito dal vigente Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 02 del 13.01.2023. L'area oggetto della Convenzione è di mq 29.612;
- 2 La Convenzione obbliga il soggetto attuatore del Piano a realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definisce realizzabili mq 8.000 mq di slp, pari ad un volume edificabile di mc 24.000, di cui mq 551 di Edilizia Convenzionata;
- 3 Esiste un progetto approvato, P.d.C. n. 198/2010 depositato, presso l'archivio comunale da cui si è estratto la sottostante planimetria che interessa e perimetra tutta l'area compresa nel Piano Attuativo;
- 4 L'ufficio Tecnico conferma che l'intervento regolato dalla Convenzione 3432 è possibile solo se realizzato su tutta l'area inclusa nella P.A., diversamente se l'area sarà suddivisa in più comparti per la presenza di proprietà diverse sarà necessario definire nuove Convenzioni per un rielaborato P.A. Attualmente l'unica possibilità per determinare un valore dell'area pignorata è quella di elaborare delle proporzioni tra i dati stabiliti dalla Convenzione e la superficie che la scrivente deve stimare.

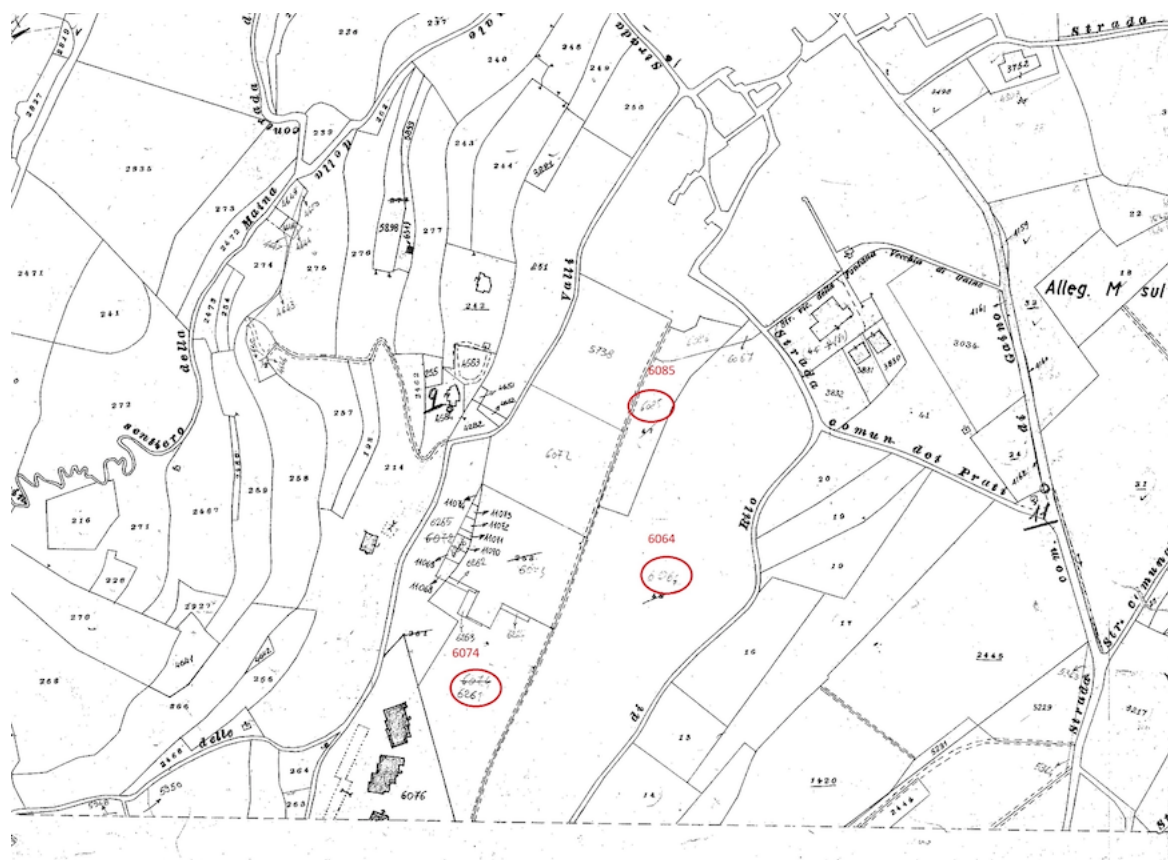


B2. Identificazione pregressa dei beni

(Allegati lettera A e lettera C)

Dalle allegate visure catastali risulta che la proprietà pignorata è censita al NCT del COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO e al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario si riportano i seguenti dati:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Ex Particella	Ex Particella	Ex Particella	Qualità Classe	SUPERFICIE (m ²)	Reddito	
							ha are ca	Dominicale	Agrario
NCT	1	12403	11675	11407	6064	ULIVETO 1	00 18 45	Euro 8,58	Euro 2,38
NCT	1	12404	11675	11407	6064	ULIVETO 1	00 15 40	Euro 7,16	Euro 1,99
NCT	1	12406	11675	11407	6064	ULIVETO 1	00 07 75	Euro 3,60	Euro 1,00
NCT	1	12413	11677	11405	6085	SEMIN ARBOR 2	00 04 40	Euro 1,25	Euro 0,68
NCT	1	12424	6261	6074		ULIVETO 2	00 01 75	Euro 0,72	Euro 0,18



Catasto Terreni

Foglio 1 particella 12403, qualità classe ULIVETO 1, Ha 0.18.45 R.D. Euro 8,58 R.A. 2,38 (già mappale 11675 di Ha 1.50.60, già mappale 11407 di Ha 2.40.10, già mappale 6064 di Ha 2.70.60);

Foglio 1 particella 12404, qualità classe ULIVETO 1, Ha 0.15.40 R.D. Euro 7,16 R.A. 1,99 (già mappale 11675 di Ha 1.50.60, già mappale 11407 di Ha 2.40.10, già mappale 6064 di Ha 2.70.60);

Foglio 1 particella 12406, qualità classe ULIVETO 1, Ha 0.07.75 R.D. Euro 3,60 R.A. 1,00 (già mappale 11675 di Ha 1.50.60, già mappale 11407 di Ha 2.40.10, già mappale 6064 di Ha 2.70.60);

Foglio 1 particella 12413, qualità classe SEMIN ARBOR 2, Ha 0.04.40 R.D. Euro 1,25 R.A. 0,68 (già mappale 11677 di Ha 0.15.80, già mappale 11405 di Ha 0.18.30, già mappale 6085 di Ha 0.21.40);

Foglio 1 particella 12424, qualità classe ULIVETO 2, Ha 0.01.75 R.D. Euro 0,72 R.A. 0,18 (già mappale 6261 di Ha 0.57.47, già mappale 6074 di Ha 0.59.75).

In forza, infine, d'ultimo frazionamento, del 14 febbraio 2017 n. BS0025408, presentato il 13 febbraio 2017 (n. 25408.1/2017).

Anteriormente ad un ventennio i suddetti immobili erano di proprietà

"COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO", con sede in Toscolano Maderno (BS),

cod. fisc.: 00839830171

per la piena proprietà

in forza di atto di convenzione e cessione area in data 3 giugno 1993 a rogito del Notaio Bruno Barzellotti, n. 46985/11123 di Repertorio, registrato a Brescia in data 15 giugno 1993 al n. 2268 Atti Pubblici e trascritto a Salò in data 16 giugno 1993 ai n.ri 2359/1854;

- per atto di vendita in data 30 maggio 2006 a rogito del Notaio Giancarlo De Rossi, n. 53545/16437 di Repertorio, registrato a Salò in data 12 giugno 2006 al n. 1471 Serie 1T, trascritto a Salò in data 12 giugno 2006 ai n.ri 4362/2816, i terreni, allora identificati ai mappali 6261 – 11405 – 11407 (fra altri), passavano alla società:

- per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 8 aprile 2016 a rogito del Notaio Francesco Trapani, n. 94444/16901 di Repertorio, registrato a Brescia 2 in data 13 aprile 2016 al n. 14967 Serie 1T e trascritto a Salò in data 14 aprile 2016 ai n.ri 2318/1556, la proprietà dei terreni allora identificati ai mappali 11675 – 11677 – 6261 (fra altri), passava alla società:

per la piena proprietà

- per atto di compravendita in data 28 dicembre 2017 a rogito del Notaio Francesco Trapani, n. 97113/18229 di Repertorio in autentica, registrato a Brescia 2 in data al n. 25 gennaio 2018 al n. 3206 Serie 1T e trascritto a Salò in data 26 gennaio 2018 ai n.ri 526/407, in esecuzione del preliminare di compravendita in data 30 maggio 2017 a rogito del Notaio Francesco Trapani, n. 96219/17792 di Repertorio in autentica, registrato a Brescia 2 in data 1° giugno 2017 al n. 23790 Serie 1T e trascritto a Salò in data 5 giugno 2017 ai n.ri 3636/2498, la proprietà dei terreni ai mappali 12403, 12404, 12406, 12413 e 12424 (fra altri) passava alla società:

====°0°=====

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

-- ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 12 giugno 2006 ai n.ri 4363/788 a favore di **"BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI"** con sede in Brescia, codice fiscale 03336830967 a garanzia di un mutuo condizionato stipulato con atto in data 30 maggio 2006 a rogito del Notaio Giancarlo De Rossi, n. 53546/16438 di Repertorio, debitamente registrato, contro la società **"LE VILLETTE S.R.L."**, gravante sui terreni di cui al Foglio 1 mappali, allora identificati, 8261 – 11405 – 11407, oltre ad altri terreni non oggetto di pignoramento e, successivo atto di erogazione e quietanza redatto in data 30 maggio 2006 a rogito del Notaio Giancarlo De Rossi, n. 53547/16439 di Repertorio, annotato a Salò in data 6 settembre 2006 ai n.ri 6928/1041, nonché atto di erogazione e quietanza finale redatto in data 27 luglio 2009 a rogito del Notaio Simone Frediani, n. 66946/25532 di Repertorio, annotato a Salò in data 6 agosto 2009 ai n.ri 5708/859 (con l'atto di restrizione beni in data 23 febbraio 2018 a rogito del Notaio Francesco Trapani, n. 97384/18352 di Repertorio, annotato a Salò in data 14 marzo 2018 ai n.ri 1736/245, venivano stralciati dall'ipoteca i mappali 12398-12399-12400-12401-12402-12410-12411-12420 del foglio 1)

Trascrizioni

-- verbale di pignoramento di immobili trascritto a Salò in data 1° luglio 2019 ai n.ri 4326/3092 reso esecutivo con atto in data 18 giugno 2019 n. 7106 di Repertorio Ufficiale Giudiziario di Brescia a favore di **"UNICREDIT S.P.A."** con sede in Milano, codice fiscale 00348170101 e contro la società _____, con sede in Brescia (BS), codice fiscale: _____, gravante sui terreni di cui al Foglio 1 mappali, allora identificati, 6261 – 11405 – 11407; TRASCRIZIONE PRESENTATA SUCCESSIVAMENTE ALLA VENDITA ALLA SOCIETA'

-- verbale di pignoramento di immobili trascritto a Salò in data 18 ottobre 2023 ai n.ri 6746/5208 reso esecutivo con atto in data 4 agosto 2023 n. 6957 di Repertorio U.N.E.P. c/o Tribunale di Brescia a favore di **"APORTI S.R.L."** con sede in Milano, codice fiscale 10444350960 e contro la società _____ con sede in Darfo Boario Terme (BS), codice fiscale: _____, gravante sui

terreni di cui al Foglio 1 mappali 12403 – 12404 – 12406 (tutti ex mappale 11407) – 12413 (ex mappale 11405) – 12424 (ex mappale 6261);

– convenzione per atto a rogito del Notaio Bruno Barzellotti in data 3 giugno 1993 n. 46985/11123 di Repertorio, registrato a Brescia in data 15 giugno 1993 n. 2268 Serie 1V, trascritto a Salò in data 16 giugno 1993 ai n.ri 2359/1854;

Le convenzioni sotto citate ed elencate anche nell'ultimo atto di vendita, fanno riferimento a terreni limitrofi alle particelle da stimare (vedere vecchia mappa catasto terreni)

– convenzione per atto a rogito del Notaio Bruno Barzellotti in data 3 giugno 1993 n. 46988/11125 di Repertorio, registrato a Brescia in data 15 giugno 1993 n. 2269 Serie 1V, trascritto a Salò in data 16 giugno 1993 ai n.ri 2351/1856;

– convenzione per atto a rogito del Notaio Bruno Barzellotti in data 29 luglio 1993 n. 47324/11260 di Repertorio, registrato a Brescia in data 6 agosto 1993 n. 3211 Serie 1V, trascritto a Salò in data 7 agosto 1993 ai n.ri 3229/2544;

– convenzione urbanistica di Piano Attuativo per atto a rogito del Segretario Comunale in data 14 settembre 2007 n. 3432 di Repertorio, registrato a Salò data 18 settembre 2007 n. 720 Serie 1.

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 aprile 2024

C. Stato di possesso

Le Unità non sono locate, ma in uso alla proprietà.

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

(Allegati lettera D)

Come già anticipato al punto **B₁**, l'area oggetto di stima rientra in un aggregato di mappali tra loro confinanti creando un complesso di carattere unitario detto Comparto regolamentato dall'Amministrazione Pubblica prima attraverso i P.R.G. ora dal P.G.T. Nel caso in esame il Comparto originariamente faceva capo ad un'unica proprietà. Tutto il comparto è normato dalla CONVENZIONE n. 3432 del 14.09.2007. La Convenzione indica la superficie del Comparto, mq 29.612, norma la tutela delle acque, definisce quale deve essere la superficie edificabile e il relativo volume, quale entità di terreno deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione di opere per urbanizzazione primaria e secondaria, obbliga la proprietà alla realizzazione delle stesse, e in fine impegna la proprietà a realizzare edifici aventi caratteristiche costruttive conformi alle disposizioni di legge vigenti in materia di Edilizia Economica e Popolare. Il terreno oggetto di stima, che ripeto essere una porzione del comparto, ha una superficie di mq 4775,00 pertanto gli indici definiti dalla Convenzione decadono e per intervenire su di esso sarà necessario rivedere i nuovi indici con l'Amministrazione Comunale

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

(Allegato lettera E)

Non deve essere dimostrata una regolarità edilizia perché si sta parlando di un terreno libero. Si segnala comunque l'esistenza di un progetto approvato con P. di C. n. 198/2010 ma che non ha avuto inizio né la costruzione delle abitazioni né le opere di urbanizzazione primaria. Si segnala inoltre un parere negativo da parte dell'Ufficio Tecnico alla richiesta depositata dalla _____ per un parere preventivo ad una diversa perimetrazione del Comparto.

F. Formazione dei lotti

La scrivente ritiene che non sia opportuno dividere in lotti i 4775,00 mq di terreno oggetto di perizia poiché, vista la sua relazione con il Piano Attuativo e la derivante complessità per giungere ad una nuova regolazione o trasformazione della Convenzione, il terreno è più invitante nella sua attuale definizione per un operatore immobiliare che dovrà gestire un accordo con il Comune, operazione impossibile se l'attuale proprietà fosse maggiormente frazionata. È più facile pensare che chi acquisterà i 4775,00 mq abbia più facilità di accordo con la proprietà della restante superficie del Comparto al fine di mantenere la Convenzione così come è attualmente.

G. Valore dei beni e costi

Premesso che un operatore immobiliare per esprimere un'offerta economica su un terreno richiede il volume realizzabile su di esso, si è proceduto calcolando il rapporto tra l'intera superficie del Comparto e la superficie oggetto della presente stima. Ne deriva così la probabile volumetria realizzabile su di esso. Il metodo applicato, concordato con i Tecnici Comunali, porta a determinare valori ipotizzati per arrivare ora, senza certezze, a definire indici che un nuovo Piano Attuativo stabilirà.

Pertanto se su 29.612 mq è stabilito che sono realizzabili 8.000,00 mq si S.L.P. di cui 7.449,00 mq di edilizia libera e 551,00 di edilizia convenzionata per un totale di 24.000 mc, si può dire che su 4775,00 mq si ipotizzano $(29.612,00 : 4.775,00 = 8.000,00 : X)$ 1.290,02 mq di S.L.P. di cui 88,85 mq di edilizia convenzionata per un totale di mc 3.870,06

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 2024;
- Risultanza Agenzie Immobiliari operanti sul territorio del Comune Toscolano Maderno

Elaborazione dei dati raccolti

FONTE	MASS.	MIN.	CALCOLO
Borsa Immobiliare di Brescia	300,00 €/mc	225.00 €/mc	mc 3.870 x €/mq 260,00= € 1.006.200,00
Agenzie immobiliari locali	600,00 €/mq	350,00 €/mq	mq 4775 x €/mq 350,00 = € 1.671.250,00

Per definire il valore dell'immobile si è applicato il valore medio indicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia perché si ritiene che il Vincolo di appartenenza del terreno al Piano Attuativo renda più complessa la commerciabilità dell'area e in più non è certo che la S.L.P. realizzabile sia confermata ad un nuovo e necessario accordo con il Comune. Si fa notare che la Borsa Immobiliare di Brescia definisce il valore del terreno moltiplicando i mc. edificabili per il prezzo unitario diversamente dagli Agenti immobiliari che considerano la superficie.

Ne deriva che il valore attribuito sia di € 1.006.200,00

La scrivente ritiene che l'importo così calcolato sia il più probabile valore di mercato.

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. Estratto P.G.T.
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Copia Frazionamento
D. CONVENZIONE e CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA	H. Ricerca dati per la valutazione
	Ricevute spese

Desenzano del Garda, lì 28 Luglio 2024

arch. Daniela Martori Mancini

