

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Relativa ai beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. 294/2024

Riunita alla procedura n. ____/____

GOT delegato per l'Esecuzione:
GOP

Dott. Alessandro Pernigotto
dott.ssa Liliana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:	
Rappresentato dall'Avvocato	
Esecutato	
Rappresentato dall'Avvocato	
Creditore intervenuto	
Rappresentato dall'Avvocato	
Esperto incaricato	Dott. Ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli Con studio Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) CF GRL GPP 72 A15 B 157N Tel 030.9911980 Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it

e-mail giuseppe.girelli72@gmail.com

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr.3125 e all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414

F.to digitalmente

Date

Nomina dell'esperto	30 GENNAIO 2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12 FEBBRAIO 2025
Deposito telematico perizia	19 APRILE 2025
Data ultima per la consegna del rapporto di valutazione	04 MAGGIO 2025
Revisione per osservazione di parte relativa a pignoramento	26 MAGGIO '25
Prossima Udienza	03 GIUGNO 2025

PREMESSA

Io sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante GIRELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero 3125 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414, nominato dal Giudice dell'Esecuzione delegato GOP dott.ssa Liana ZACCARA perito per l'esecuzione in oggetto ho prestato il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico secondo le modalità telematiche indicate nel decreto di nomina nella giornata di mercoledì 12 FEBBRAIO 2025.

Il Quesito sottopostomi è suddiviso in 8 capitoli indicati da Lettere dalla A alla G che nella perizia verranno riportati integralmente utilizzando la medesima numerazione e successione e data risposta a ciascuno.

Di seguito riporto la titolazione contenuta nel medesimo quesito:

- A verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- B identificazione e descrizione attuale dei beni
- B 2 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 del Bene e dei costi

Alla fine le conclusioni riporteranno in un unico paragrafo i dati significativi per individuazione dei due lotti e i rispettivi valori di stima.

Nel prosieguo della perizia i vari punti del quesito sono riportati in *italico* all'inizio di ciascun capitolo. Dopo aver estratto copia del fascicolo telematico presso codesto Tribunale; ho iniziato le operazioni peritali.

Sono stato contatto dal custode nominato dott. GIANLUIGI VIELMI, custode nominato, direttamente e tramite i collaboratori di Istituto Commissionario R & M Servizi Giudiziari S.r.l. per poter eseguire congiuntamente accesso all'immobile e sopralluogo. In preparazione allo stesso, fissato congiuntamente per lunedì 24 febbraio ore 09.00 (entro il termine dei 30 giorni dal giuramento 14 marzo 2025) ho scaricato il fascicolo telematico, ho richiesto ed ottenuto copia dell'atto di provenienza dal Notaio rogante, ho ottenuto la scheda catastale per poterla avere sottomano la scheda catastale e poter essere edotto sulle pertinenze da verificare in sito. Ho depositato presso Ufficio Tecnico Comunale di Sirmione istanza per accesso agli atti per poter estrarre copia delle autorizzazioni rilasciate e della agibilità.

Alle ore 09.00 presso l'immobile di SIRMIONE alla presenza di dott. Vielmi, custode nominato, e di due suoi collaboratori ho dato inizio le operazioni peritali. Era presente il dottore

in qualità di Amministratore delegato della società eseguita proprietaria degli immobili.

Ho dato lettura del quesito e ho esposto la metodologia con cui intendevo condurre le operazioni peritali. Il Custode, per quanto di sua competenza, ha istruito la proprietà

Ho raccolto dalla proprietà una serie di informazioni sullo stato dell'immobile. Ho avuto accesso a tutti i locali dell'immobile ad uso scuola di musica/teatro, dell'autorimessa interrata pertinenziale e dei posti auto esterni pertinenziali, verificato con planimetria catastale e preso misure direttamente con distanziometro digitale LEICA. Redatto un sintetico verbale con le informazioni raccolte.

Ho visionato tutti i locali sito al piano interrato, ivi compresi gli spazi tramezzati, i locali ad uso bagno ed accessori e la porzione di corte esclusiva.

Circa alle ore 10.15, ritenute sufficienti le informazioni acquisite abbiamo terminato e dichiarato concluso il sopralluogo.

Precedentemente ho presentato domanda presso gli UT dei comuni di SIRMIONE di accesso alle pratiche edilizie relative agli immobili nelle giornate del 14 febbraio 2025 con protocollo 4874.

In data 18 marzo 2025 ho ricevuto il materiale richiesto con tutte le pratiche relative all'immobile.

Visionato lo stesso ho avuto un colloquio con Arch Lorenzo De Pani per alcuni chiarimenti in merito all'immobile e ai documenti rilasciati.

Ho fatto un accesso telematico ai siti della Regione Lombardia, del Ministero delle Finanze (OMI) per ottenere ulteriori informazioni. Verificato il mercato immobiliare tramite siti, banche dati e tramite agenzie ed operatori da me conosciuti. Ho reperito presso banche dati copia di atti di vendita per poter applicare metodi di stima moderni con utilizzo di comparabili come indicato dalla più recente letteratura in tema di estimo e vivamente consigliato dall'ABI. Ritenuto sufficiente il materiale raccolto ho fatto le mie considerazioni e redatto la presente perizia di stima.

Osservazioni ricevute

Su segnalazione cortese di parte ho modificato unicamente il punto D "Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale e delle trascrizioni" inserendo la lettera e a pagina 22 contenente estremi del pignoramento eseguito da Cherry Bank.

IMMOBILI IN SIRMIONE (LOTTO 1 di 1)**A verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2 comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

2. acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)

3 Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

- a. Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto
- b. Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica.

A1 completezza documentazione ex art. 567 2 comma cpc

Estratto catasto

☐ Si ☒ No

Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

☐ Si ☒ No

Oppure

Certificato notarile ventennale attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari

☒ Si ☐ No

A2 Titolo di Acquisto

Tramite atto segue titolo

☐ Tramite iure hereditatis

**Sala per concerti/scuola di musica in SIRMIONE via SAN MARTINO DELLA
BATTAGLIA snc**

SEZIONE URBANA NCT

SIRMIONE Foglio 15, mappali nn.: 1259, sub. 39, piano S1, cat. A/10, mq 438

**AUTORIMESSA PERTINENZIALE nel medesimo fabbricato in SIRMIONE via
SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA snc**

**Sez. NCT SIRMIONE foglio 15 mappale 1259, sub. 34 piano S1, cat. C/6, mq
17.**

e area per posteggio auto di pertinenza comuni individuate a

SIRMIONE fg 15 particella 1259 sub 45 ;

Proprietà: piena

Provenienza:

tramite atto di compravendita immobiliare dei precedenti immobili, poi demoliti e ricostruiti a seguito di approvazione di piano attuativo di recupero con relativa convenzione notarile, rilascio di autorizzazioni edilizie e frazionamento.

Atto di compravendita immobiliare nella quale la
acquisisce gli immobili che demoliti e ricostruiti daranno origine agli immobili
oggetto della perizia da con atto del 16 maggio
2013 redatto da NOTAIO LUCA PAOLUCCI, notaio in SONA VR, Repertorio 29770
registrato in Verona il 23 maggio 2013 al numero 9409 serie 1T e trascritta a
Brescia il data 23 maggio 2013 ai numeri 17736 RG e 12436 RP i terreni e il
fabbricato demolito individuato al mappale 1170 del foglio 15, Successivamente a
nuova edificazione, accatastamento di nuove unità immobiliari con frazionamento e
deposito presso UTE provinciale numero BS0172323 prot. 172323.1/2023 del 12
10 2023.

Quota di proprietà☒ intera ☐ parziale 1/1**Tipologia di proprietà**
PERTINENZIALE

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI e AUTORIMESSA interrata

A3 Stato civile se debitore persona fisica, stato giuridico se società

B identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivo dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono due come di seguito individuati:

1. LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

in SIRMIONE via SAN MARTINO della BATTAGLIA snc

SIRMIONE Foglio 15, mappali nn.: 1259, sub. 39, piano S1, cat. A/10, mq 438

2. AUTORIMESSA PERTINENZIALE nel medesimo fabbricato in

In SIRMIONE via SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA snc

Sez. NCT SIRMIONE foglio 15 mappale 1259, sub. 34 piano S1, cat. C/6, mq

17.

Intera e piena

IMMOBILI a SIRMIONE

Descrizione sintetica degli immobili periziati

Gli immobili oggetto della perizia sono un ampio locale con annessi e pertinenze ubicato al piano interrato di un complesso di nuova costruzione ad uso "teatro" o scuola di musica, un'autorimessa interrata nel medesimo complesso e tre posti auto scoperti pertinenziali affacci antesi su via I Tutti gli immobili sono siti in SIRMIONE (BS) e relative quote delle parti comuni per accedere al medesimo appartamento.

Il Comune di Sirmione conta circa 8.500 abitanti.

Ubicato sulle coste sud del lago di Garda, ne è considerato la "perla" per la bellezza geografica e architettonica. A metà strada dai centri maggiori di Desenzano e Peschiera, ha un'economica basata su turismo e agricoltura, principalmente vino. Il centro storico è ubicato sulla parte terminale

della penisola, Negli anni lo sviluppo ha coinvolto anche l'urbanizzazione della radice della penisola, la località Colombare, dove si sono negli anni spostati i servizi e anche la sede municipale.

Gli immobili si trovano ad est, verso il confine con il Veneto, **nella frazione di Lugana** che poco alla volta è stata collegata con Colombare di fatto costituendo un unico centro senza soluzione di continuità.

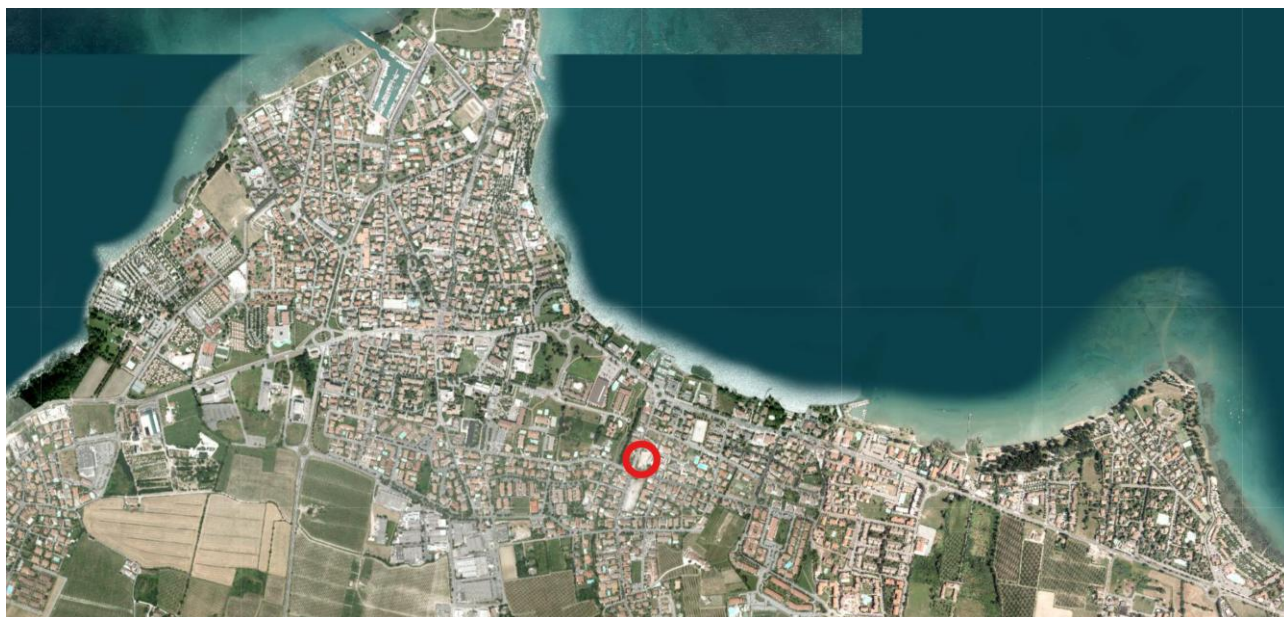
Gli immobili non sono vista lago, pertanto pur trovandosi a Sirmione, comune molto appetibile per il mercato immobiliare, sono nella zona di minor valore.

Una zona ex paludosa recuperata negli anni. Tuttavia è comunque una zona di pregio.

Nello specifico gli immobili sono il risultato di una piacevole nuova costruzione di un complesso generato dal recupero edilizio dell'ex locale da ballo Kursaal.

È una zona dotata di servizi, di facile accesso dalla rete viaria, caratterizzata da edifici su due e tre piani. Il mercato che può interessare la zona è costituito sia dai residenti che dalle seconde case di bresciani, veronesi e mantovani.

La zona è caratterizzata da piccoli condomini, come quello di cui l'immobile oggetto della perizia fa parte e da villette mono o bifamiliari.

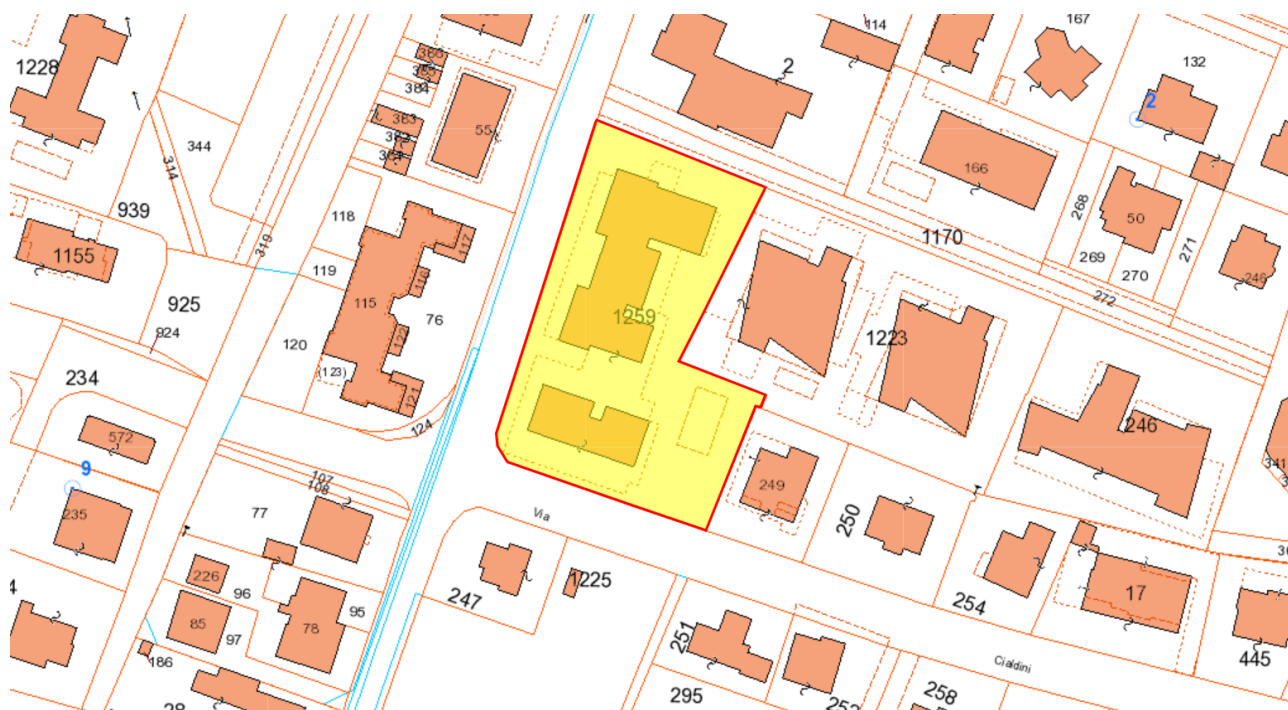


Ubicazione degli immobili rispetto alla porzione sud di Sirmione

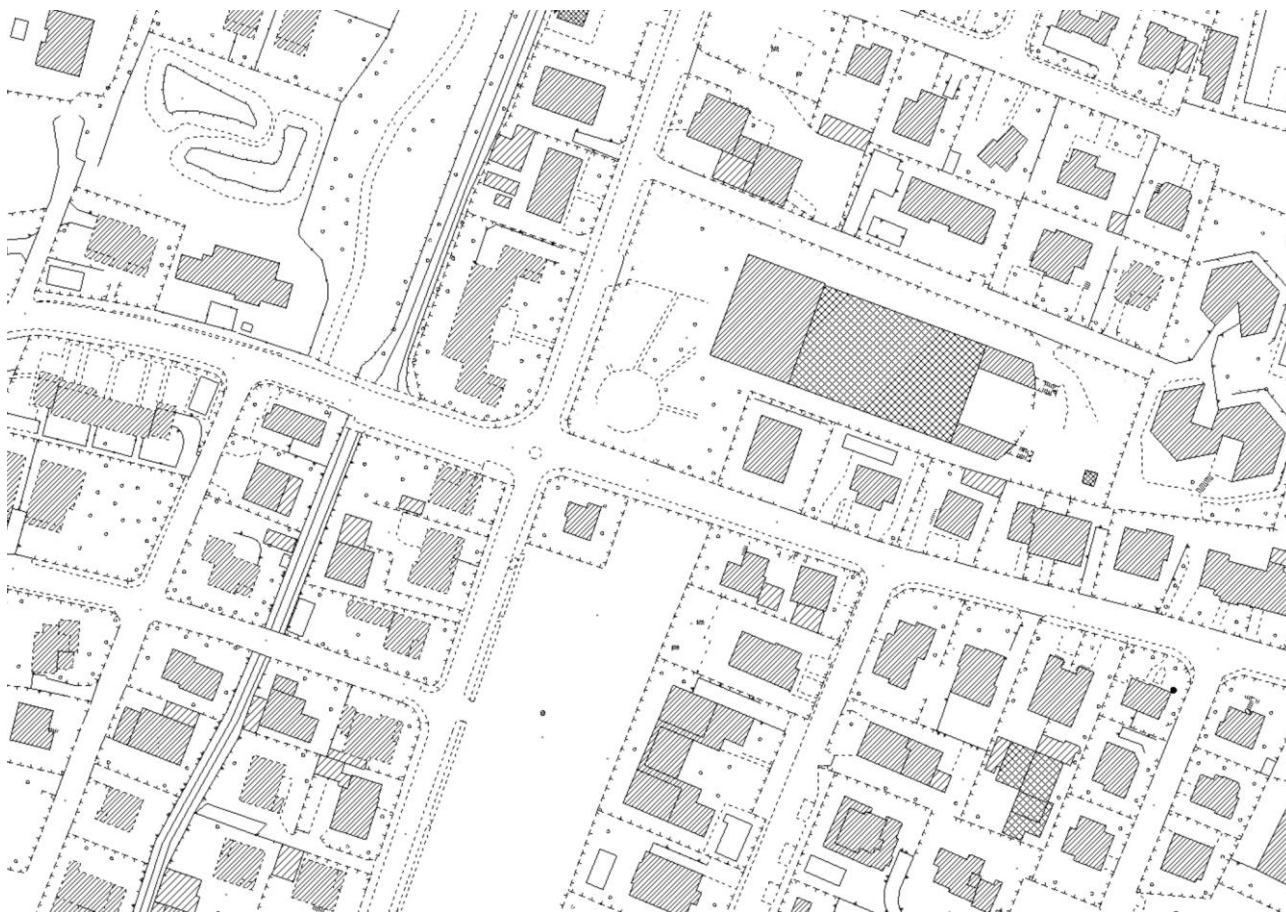


Ortofoto regione Lombardia gli edifici sono in costruzione

Estratto mappa catastale – fonte portale SIT provincia Brescia



Estratto mappa catastale



Nella carta Regionale è ancora rappresentato il vecchio “kursaal” demolito ed oggetto del piano di recupero da cui gli immobili hanno origine

Il piano di recupero ha dato origine ad una serie di corpi di fabbrica, alcuni in edilizia libera, altri in edilizia convenzionata.

Al di sotto di uno di questi si trovano sia la sala da concerti che l'autorimessa pertinenziale.

Nello specifico la sala da musica si trova nell'interrato nel corpo di fabbrica posto in angolo sud ovest in prossimità dell'incrocio tra via San Martino della Battaglia e via Cialdini, mentre l'autorimessa al di sotto del corpo di fabbrica posto poco più a nord lungo via San Martino della battaglia.

Sala da musica ubicato al piano interrato, ampio immobile di circa 400 metri quadrati, suddiviso in due locali principali, uno ad uso ingresso/foyer e il secondo a sala concerti/laboratorio musicale. I due locali sono tra loro collegati da un'ampia porta. Dal foyer si può accedere anche ai locali a servizi igienici, per uomini e donne. È presente anche un servizio igienico per persone dotate di scarsa mobilità, una scala con funzione di via di fuga permette di uscire dai servizi igienici. Il foyer è collegato al piano terra tramite due ampie porte verso la corte esclusiva. Spazio aperto realizzato al di sotto del piano campagna a cui si accede tramite un'ampia scalinata. Al foyer si può accedere

anche tramite un ascensore dedicato ubicato in angolo sud est, prossimo ai posti auto scoperti di via Cialdini.

L'ampia sala musicale è collegata, oltre che come detto al Foyer a quattro locali ciechi di altezza interna inferiore (2.40 m) ad uso magazzino/servizi per gli orchestrali.

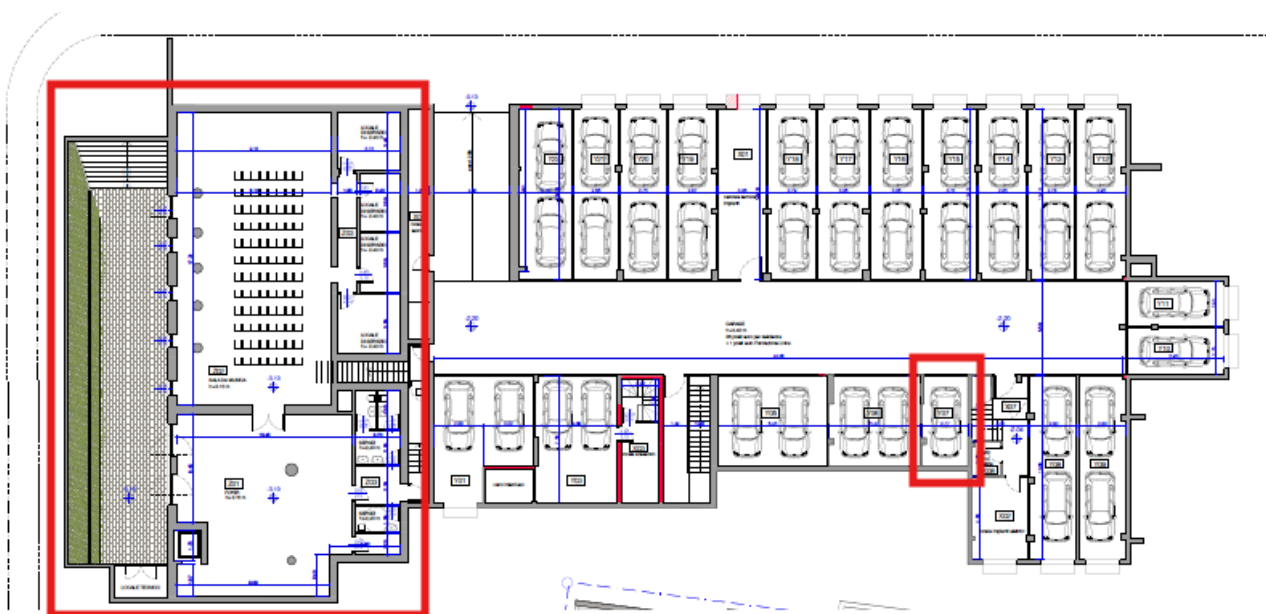
Le finiture sono nuove, in piastrelle di grandi dimensioni di materiale ceramico simil pietra, impiantistica nuova, con alcuni elementi da completare. Riscaldamento a pavimento dei locali, sistema di aerazione con raffrescamento. Impianto di illuminazione. Finestre verso il cortile esclusivo.

Cortile esclusivo con scalinata in pietra, pavimento in pietra, ampia aiuola longitudinale piantumata di recente volta a ridurre l'effetto di interrato.

La struttura è in calcestruzzo armata di recentissima costruzione, pertanto si suppone secondo le nuove normative antisismiche. Le murature perimetrali sono rivestite in modo pregevole da Pietra naturale di buon valore estetico e pecuniario.

L'immobile non è mai stato utilizzato per cui lo stato manutentivo è praticamente nuovo. Serramenti con vetrocamera

Autorimessa ubicata al piano interrato vi si accede tramite rampa collegata all'esterno da via San Martino. Dimensioni di circa 15 metri quadrati. Possibile il parcheggio di un'unica autovettura. Basculante di chiusura metallica. Luce. Finiture con muri al grezzo



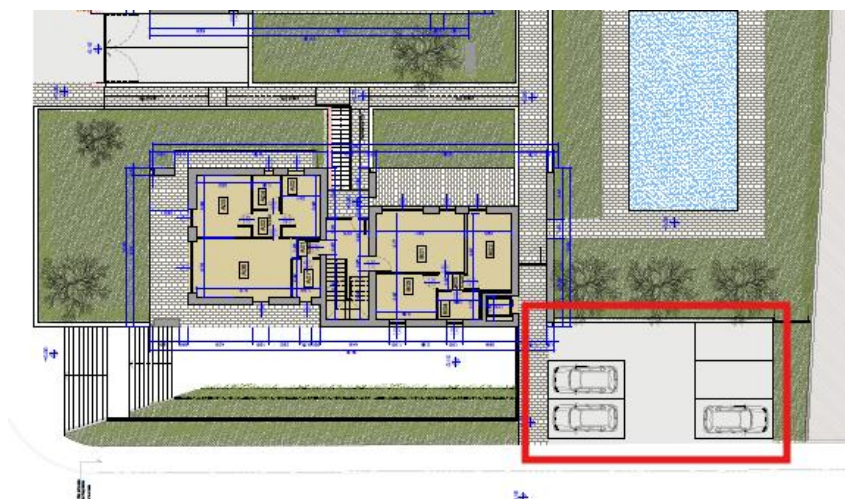
Pertinenze

L'autorimessa individuata come mappale autonomo fg 15 1223 sub 34 è di fatto una pertinenza esclusiva del mappale 1223 sub 39 ad essa legata da vincolo di pertinenzialità ex atto registrato e pertanto non compravendibile separatamente

Le due unità hanno come pertinenza esclusiva alle due il mappale foglio 15 map 1223 sub 45 che rappresentano dei posti auto scoperti.

Pertinenziale, ma in quota millesimale con gli altri subalterni facenti parte del condominio il corsello di accesso alle autorimesse individuato al 1223/44

Meno chiaro il discorso del foglio 15 map 1223 sub 47 che rappresenta un passaggio pedonale a livello strada che collega via Cialdini con l'ingresso pedonale. Dallo specchio riepilogativo dell'accatastamento allegato all'elaborato planimetrico si legge che lo stesso non sarebbe di quota millesimale delle due unità, tuttavia si ravvisa che in tale modo lo sbarco al piano terra dell'ascensore facente parte dell'unità 1223 sub 39 (scuola di musica) non sarebbe raggiungibile e di fatto la stessa scuola sarebbe inaccessibile a persone con limitate capacità deambulatorie di fatto negando la possibilità di ottenere la licenza d'uso. Peraltro non si comprenderebbe la necessità di suddividere il subalterno 47 dal subalterno 43.



Area scoperta pertinenziale per posti auto su via Cialdini

Confini

I confini appaiono chiari e precisi costituiti da manufatti non movibili.

INTERA PROPRIETA' LOCALE SCUOLA DI MUSICA 1223/39

- ☐ Nord Muro di fabbrica verso autorimessa 38 (tramite via scala/via di fuga) poi muro di fabbrica verso passaggio comune 44
- ☐ Est muro di fabbrica interrato verso area comune al Condominio/zona piscina
- ☐ Sud muro di contenimento dell'area a corte esclusiva e poi pubblica via
- ☐ Ovest Muro di fabbrica contro terra

INTERA PROPRIETA' Autorimessa 1223/34

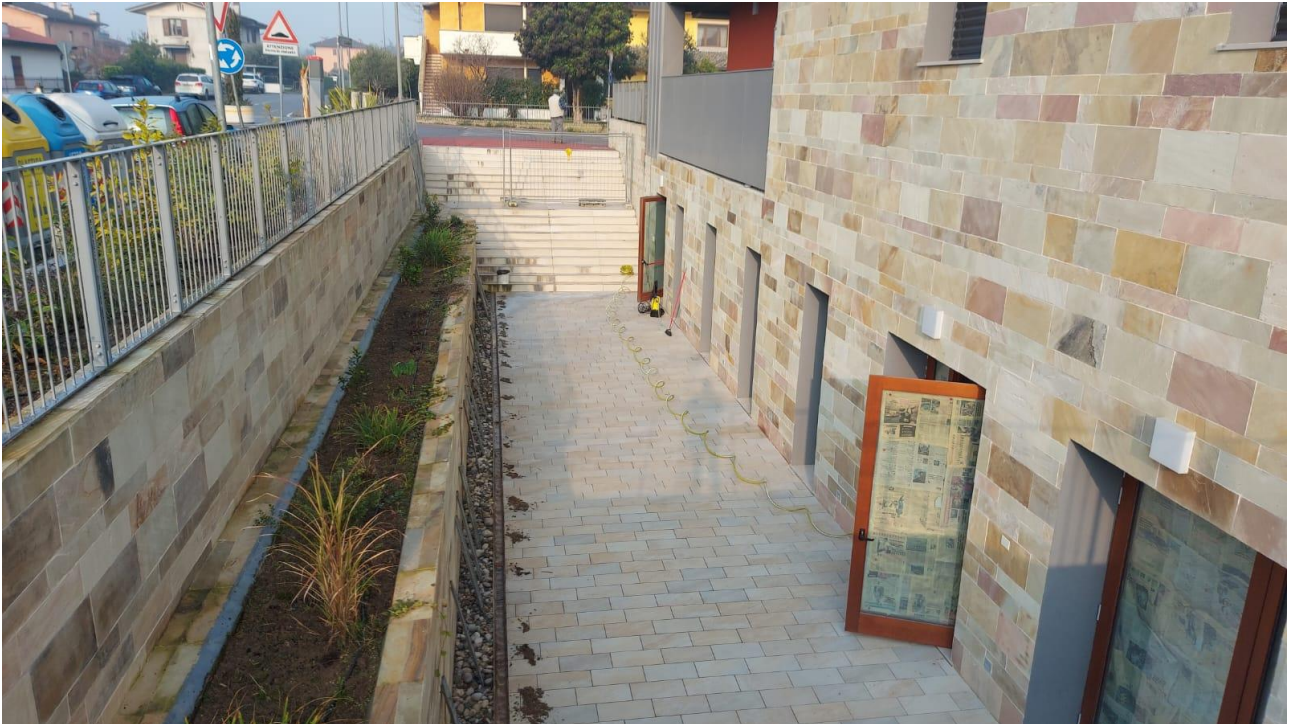
- ☐ Nord unità 41 tramite muro di fabbrica.
- ☐ Est contro terra tramite muro di fabbrica
- ☐ Sud unità 35 tramite muro di fabbrica
- ☐ Ovest corsello comune di accesso/manovra 44 tramite basculante

Accessi

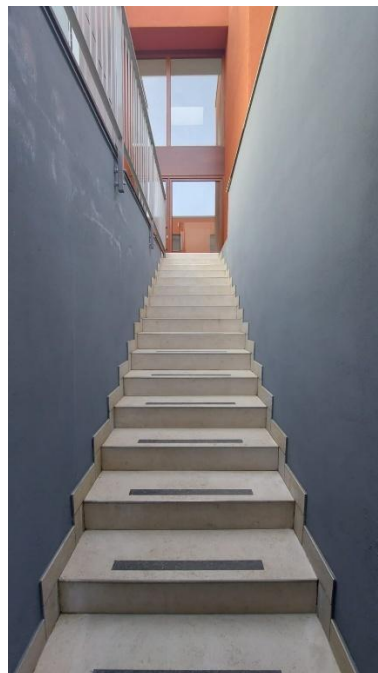
☐ pedonale da via San Martino della Battaglia scalinata e poi portoni in vetro verso corte comune. Accesso pedonale di sicurezza anche da scalinata posteriore

☐ carraio da via San Martino della Battaglia (autorimessa)

☐ carraio da via Cialdini (posti auto scoperti)



La scalinata di accesso da via San Martino d/B e in basso le porte di accesso



Consistenza☒ Rilievo☒ Interno ed esterno☐ Solo esterno☐ impossibilitato ad accedere

ESEGUITO Misure a campione con strumento elettronico DISTANZIOMETRO laser LEICA

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☐ Data del sopralluogo

30 luglio 2024

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)

Murature conteggiate al lordo come da prassi sull'estimo con confine in mezzzeria di muri comuni
 Coefficienti riduttivi come da letteratura dell'estimo e da prassi consolidata: 0.5 per spazi accessori coperti e chiusi, 0.25 per portici, 0.2 balconi, 0.1 per terreni pertinenziali.

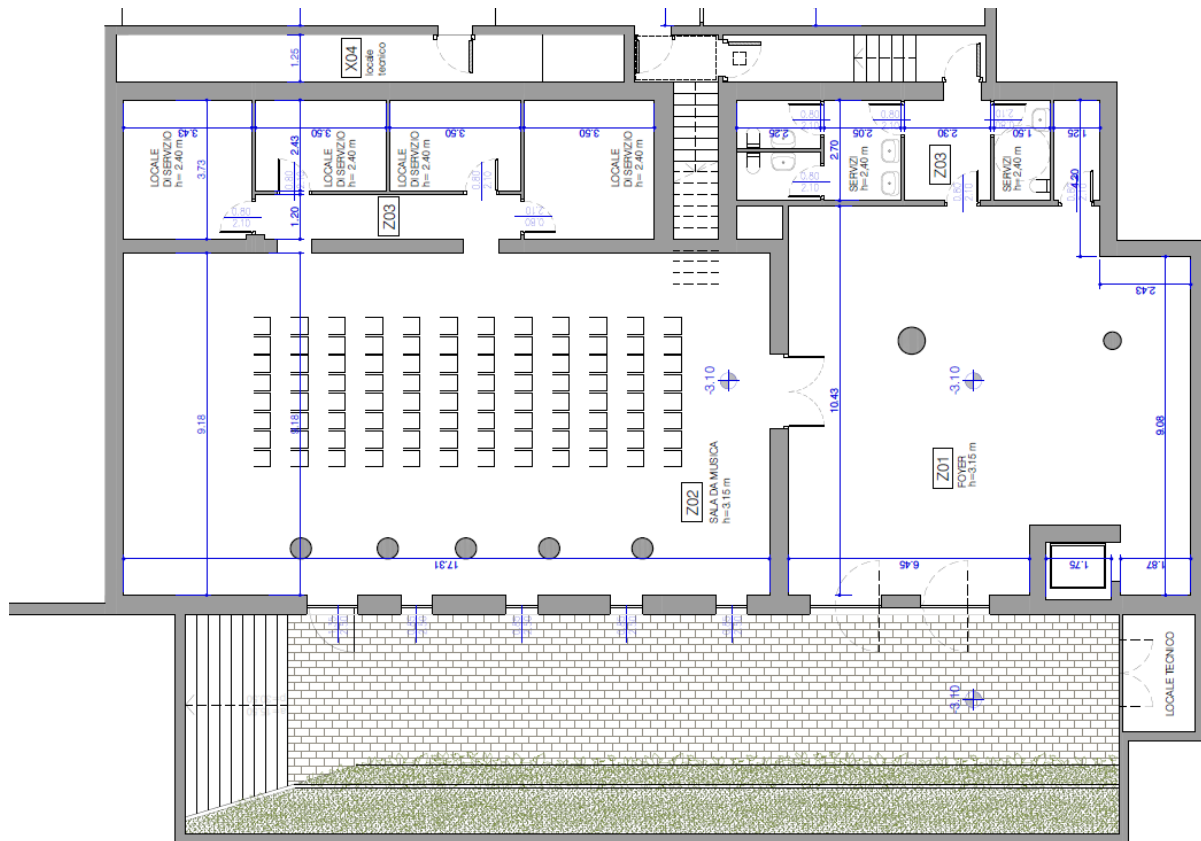
Laboratorio Arti e Mestieri in Sirmione

calcolo superfici commerciali					
voce	descrizione	piano	superficie lorda	indice mercantile	superficie commerciale
			mq		mq
1	superfici principali	interrato	390,00	1,00	390,00
	area cortiva	interrato	147,00	0,10	14,70
			sommano		404,70

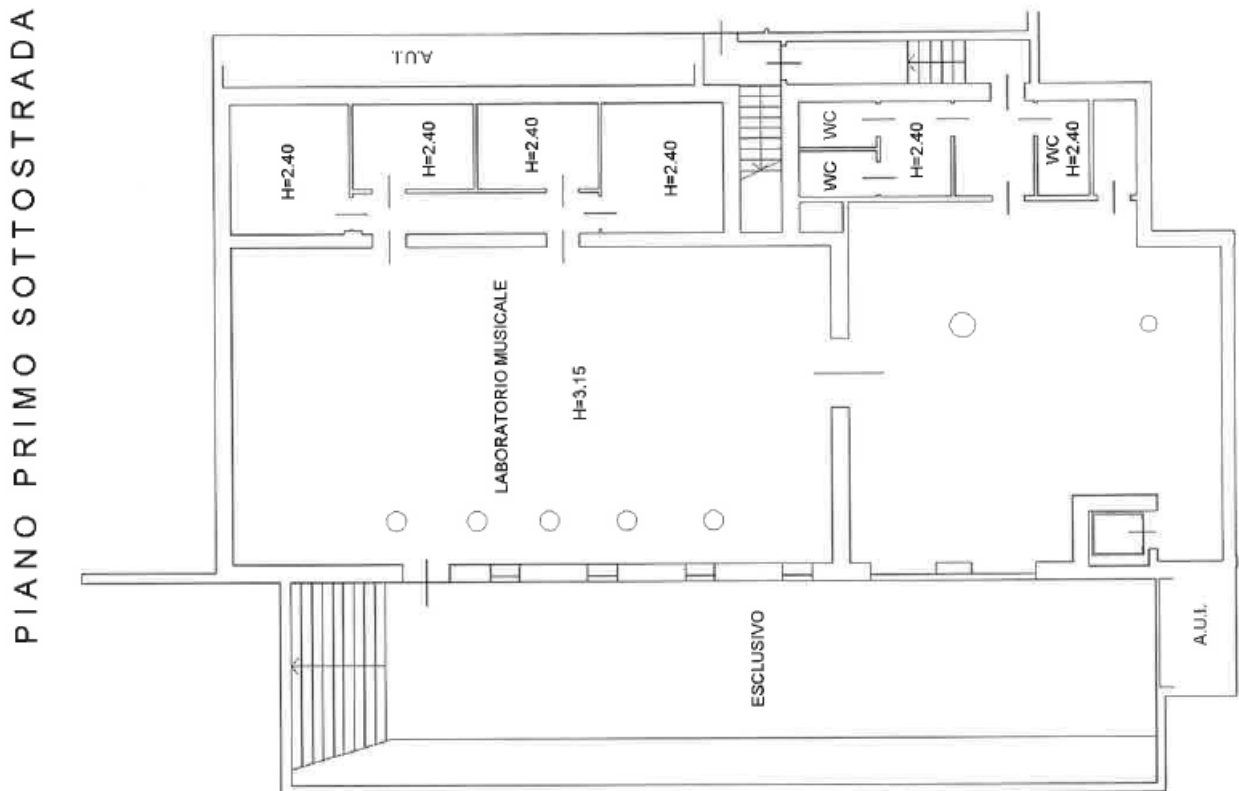
Autorimessa

Il calcolo delle superfici commerciali viene eseguito per le sole parti esclusive conteggiando con gli opportuni indici mercantili normalmente applicati in letteratura di estimo.

calcolo superfici commerciali autorimessa					
voce	descrizione	piano	superficie lorda	indice mercantile	superficie commerciale
			mq		mq
1	superfici principali	interrato	15,00	1,00	15,00



Estratto da SCIA di Variante



Estratto da scheda catastale

B 2 Identificazione pregressa dei beni

*Confronti dettagliatamente la descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze , risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento , al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in legge 30 luglio 2010 n.122 e relativi costi presuntivi.*

Nel caso riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni nascono dall'accatastamento a seguito di nuova costruzione.

Nello specifico l'immobile è stato realizzato a seguito rilascio di una serie di Permessi di Costruire successivi alla stipula di un piano di Recupero convenzionato con Atto Notarile dopo passaggio in Consiglio Comunale. L'intera area su cui è sorto il complesso era infatti facente parte dell'ex sala da ballo Kursaal. Tramite il piano di recupero una parte dei terreni è stata ceduta direttamente al Comune, una parte di edifici sono stati realizzati in edilizia libera ed una parte in edilizia convenzionata. Per tale motivo negli ultimi anni i mappali e i subalterni hanno subito numerose variazioni. Di seguito riportati.

Alla data del 14 gennaio 2000 i beni in oggetto facevano parte uniti ad altri beni ai mappali individuati al NCT SIRMIONE foglio 15 mappali 246 subalterni 1 2 3 4 e 5.

Con variazione del 21 novembre 2008 prat. N. BS 0479985 prot 34964.1/2008 i sub dall 1 al 5 sono stati fusi ed ampliati per dare origine ai mappali 246 dal 6 al 13.

Con variazione del 14 dicembre 2010 prat. BS 0409987 prot 50589.1/2010 i sopracitati sono stati soppressi per dare origine a: mappale 1170 (area urbana) e mappale 246 dal sub 14 al 24.

Per divisione in data 14 maggio 2013 pratica BS 0102434 e successiva fusione e variazione del 14 luglio 2015 prot 81271.1/215 il mappale 246 subalterni dal 14 al 24 sono stati soppressi per originare vari mappali tra i quali il **1223** area urbana di mq 5959.

Più o meno contemporaneamente con divisione, demolizione e ultimazione fabbricato e successivo accatastamento i mappali 246 dal 14 al 24 hanno dato origine anche al mappale 246 sub 25, il quale unendosi col mappale 1222 ha originato il mappale **246 sub 63**.

Con variazione in data 14 luglio 2015 il mappale 1223 e il mappale 246 sub 63 sono stati uniti e hanno originato i mappali foglio 15 1223 sub 18 e sub 19.

Nel 2017 di due mappali sopracitati fg. 15 1223/18 e 1223/19 hanno dato origine all'area urbana 1233/50 di mq 3255

Da tale area nel 12 10 2023 sono stati individuati gli attuali mappali 1259 sub 39, laboratorio di musica, 1259 sub 34 autorimessa pertinenziale e l'area di pertinenza esclusiva ai due mappali individuata con 1259 sub 45

C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

2. verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di Registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine di custodia.

C1 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☐ Occupato

C2 Dati salienti del contratto di locazione

Nessun contratto di locazione in essere

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

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il mappale SIRMIONE Foglio 15 – mappale 1259 sub. 34 (autorimessa) è soggetto a

- a. Vincolo pertinenziale ed impossibilità di essere compravenduto separatamente a seguito di atto pubblico di costituzione di vincolo pertinenziale ai sensi della legge n. 122/1989 Art. 9 Comma 5 con atto Notaio Luca Paolucci di Sona (VR) redatto il 23 gennaio 2023 rep. 52244 e raccolta 41185 registrato a Verona il 26 gennaio 2023 e trascritto a Brescia il 26 gennaio 2023 (R.G. 3117 / R.P. 2145).

Il mappale SIRMIONE Foglio 15 – mappale 1259 sub. 45 (area pertinenziale ai soli subalterni 34 e 39, oggetto della presente perizia) è soggetto a

- b. Servitù di passaggio a favore complesso immobiliare denominato "VILLE AIMARO" sito in Comune di Sirmione (BS), Via Solferino n.4 e distinta nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione NCT foglio 15 mappale 1223 sub. 23, Via Solferino n. 4, Z.C. 2, P. T categoria A/2, classe 3, vani 4,5, rendita catastale Euro 569,39 Rendita catastale proposta D.M. 701/94 istituita su base volontaria dalla proprietà del fondo servente a favore del fondo dominante con atto Notaio Luca Paolucci di Sona (VR) del 06 marzo 2023 rep. 52586 e racc. 41450 registrato in Verona il 07 marzo 2023 e trascritto in Brescia il 07 marzo 2023 R.G. 9556 / R.P. 6498.

Nell'atto sopracitato si legge *“una servitù di passo pedonale esclusivamente per agevolare il passaggio di addetti ai lavori volti alla manutenzione del giardino e della piscina, entrambi di proprietà esclusiva della signora CONTER ERICA, nonché di addetti che devono svolgere lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione di interesse personale nell'area di proprietà della signora CONTER ERICA detta servitù potrà essere esercitata da un addetto alla volta, in orari che non intralciano l'uso della piscina condominiale ed esclusivamente lungo il tratto che va dal cancelletto del giardino dell'unità mappale 1223 sub.23 che si apre sulla confinante unità mappale 1259 sub.48 , per il percorso più breve e più distante possibile dalla piscina, fino a raggiungere il cancelletto esistente sul mappale 1259 sub. 48 che si apre sul mappale 1259 sub.45, al fine di accedere e/o recedere alla/dalla strada comunale via Cialdini. Le parti convengono che detta servitù potrà essere esercitata solo per agevolare il passaggio di addetti ai lavori come sopra specificato e ad ogni modo non potrà in nessun caso essere esercitata come usuale accesso e/o recesso all'/dall'appartamento mappale 1223 sub.23. Per una migliore identificazione della servitù si allega al presente atto sotto la lettera "A" un elaborato planimetrico ove è indicato con tratto rosso il percorso di detta servitù. Al fine inoltre del pieno esercizio della servitù come sopra descritto, le chiavi del cancellino di proprietà della signora CONTER ERICA verranno consegnate alla stessa da un rappresentante di IMMOBILIARE A.B. SRL entro 10 giorni lavorativi dal termine dei lavori del cantiere identificati nel mappale 1259.*

Il mappale SIRMIONE Foglio 15 – mappale 1259 sub. 39 (immobile principale con uso sala da concerti ed attività della Fondazione oggetto della presente perizia) è soggetto a

- c. **Servitù di uso pubblico.** Tutti gli immobili realizzati sono in attuazione di piano attuativo convenzionato (piano di recupero) con atto di convenzione urbanistica Notaio Luca Paolucci di Sona (VR) del 18 aprile 2011 repertorio 25255 e raccolta 18947 registrato in Verona il 29 aprile 2011 e trascritto a Brescia il 03 maggio 2011 (18498 e 11333). Nello specifico all'art. 11 Servitù di uso pubblico che interessa immobile oggetto della presente perizia è riportato quanto segue: *“il progetto di Piano di recupero prevede la realizzazione di una Sala per concerti da Camera ad esclusivo utilizzo della*
e legata alla sua attività. Tale Sala potrà essere utilizzata dal Comune di Sirmione per un numero massimo di 20 (venti) giorni nell'anno solare e per un cumulo massimo di 2 (due) giorni per ogni manifestazione. Il Comune di Sirmione si impegna a fornire alla

una programmazione annuale degli eventi per permettere una coerente gestione e programmazione delle proprie attività. Tali Manifestazioni dovranno essere limitate nell'emissione dei decibel e tenersi solo ed esclusivamente all'interno della sala preposta. Sono vietate le sagre, i concerti all'aperto e altre manifestazioni che possano arrecare disturbo alla quiete pubblica e alle abitazioni limitrofe. Il soggetto attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna inoltre a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, ecc., mentre sarà a carico del Comune il costo della pubblica illuminazione.”

3. Spese condominiali

Immobile seppur facente parte di un condominio non è stato inserito nelle tabelle millesimali, probabilmente per accordi della proprietà cedente con i vari acquirenti.

In data 11 aprile 2025 ho contattato l'Amministratore condominiale del resto del complesso, geom. Marco Ibba di Sirmione, persona da me personalmente conosciuta il quale mi ha riferito tale circostanza, per cui **non risulta alcuna spesa condominiale in sospeso.**

E Regolarità edilizia ed urbanistica (lotto 1 SIRMIONE)

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette dei cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabili. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta degli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. im L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze a sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod ed intg., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5. si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati con una serie di Autorizzazioni derivanti dall'attuazione di un piano di recupero convenzionato con relativa Convenzione urbanistica tra il Comune di Sirmione e la proprietà e stipula del relativo atto notarile.

Successivamente sono stati richiesti i permessi.

Nello specifico sono stati rilasciati:

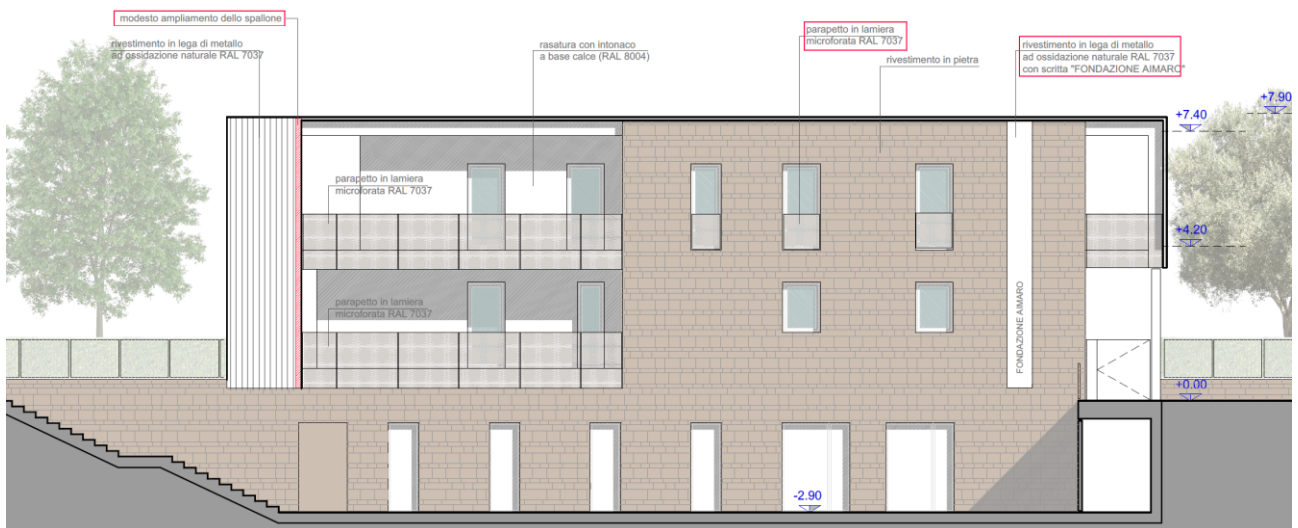
- Permesso di Costruire 198 del 2019
- SCIA in variante 724 2022 prot 29130 del 20 dicembre 2022
- Autorizzazione Paesaggistica semplificata 20-2023 prot 0004309/2023 del 23 02 2023
- SCIA in variante 433 2023 prot 24146 del 13 settembre 2023

Mentre per gli immobili facenti parte del condominio è stata depositata la fine lavori e conseguentemente richiesta la licenza d'uso (agibilità) l'immobile oggetto di perizia è stata stralciato dalla domanda.

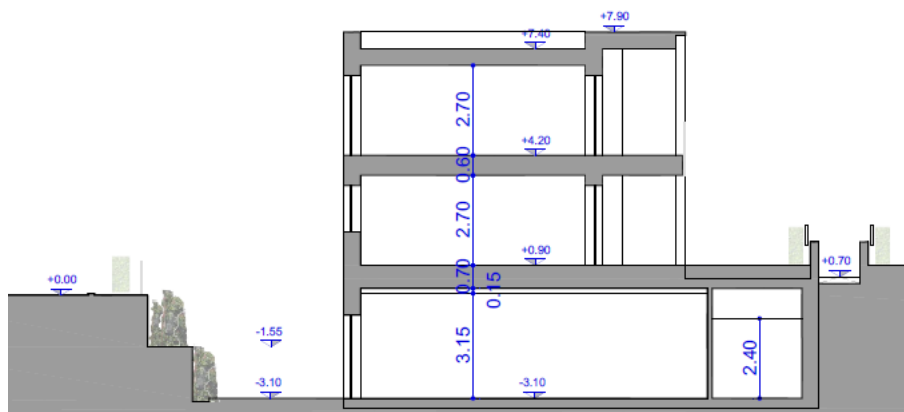
Dall'accesso agli atti non è risultata depositata alcuna comunicazione in merito, né di fine lavori né conseguentemente di richiesta di licenza d'uso (agibilità).

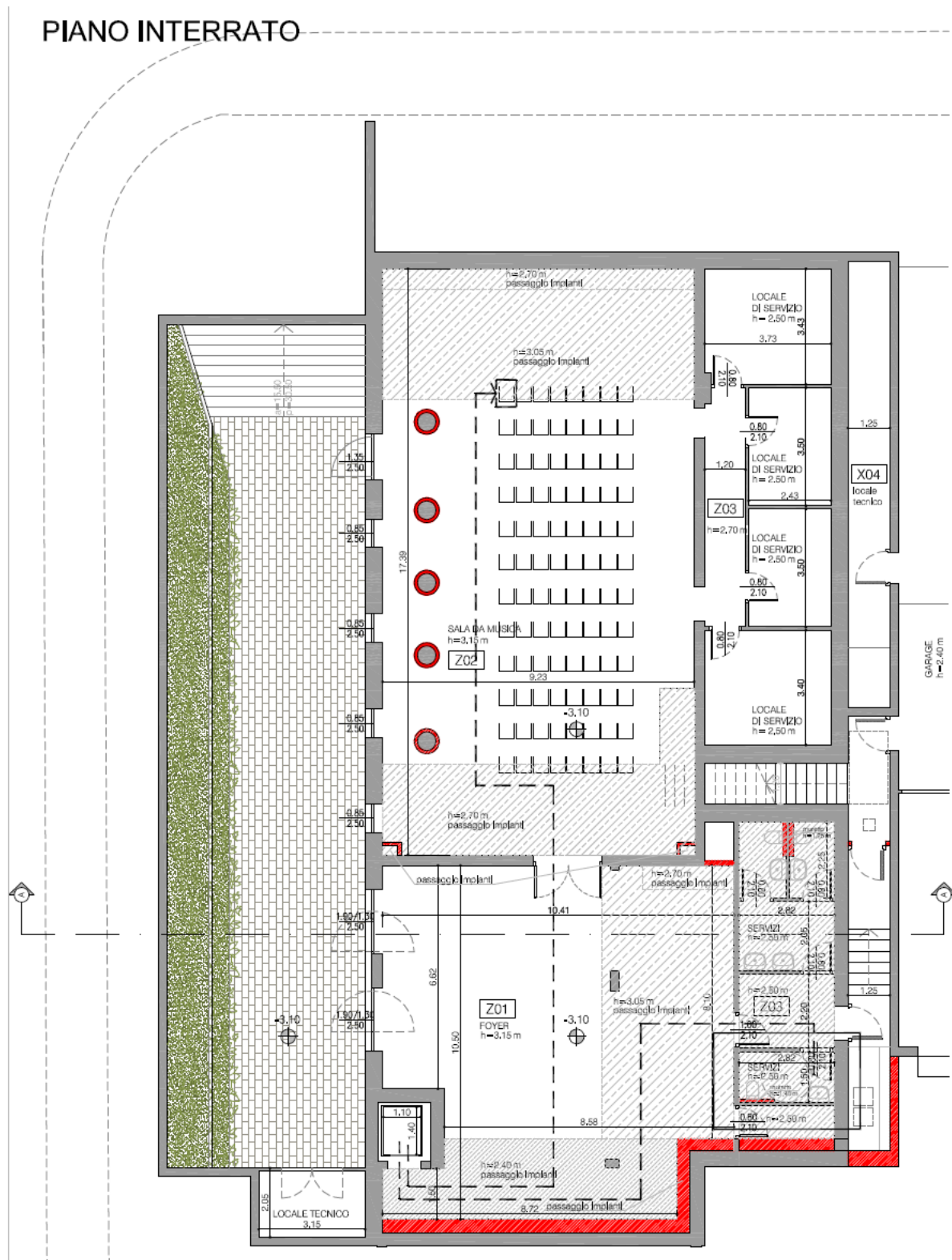
Tale circostanza mi è stata confermata anche durante un colloquio con il tecnico Comunale, Architetto De Pane Lorenzo, accorsa nei giorni successivi all'accesso agli atti nella giornata del 17 aprile '25.

Ad oggi l'immobile risulta PRIVO di agibilità e formalmente i lavori risultano non terminati.



Estratto da variante ad autorizzazione paesaggistica





Estratto da SCIA in variante 433/2023

Eseguito il rilievo in sito, visionato gli ultimi elaborati presentati ed autorizzati, visionata la scheda catastale il sottoscritto CTU può affermare che:

lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato

lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Segnalo tuttavia che ad oggi non è ancora stato rilasciato il certificato di agibilità da parte del Comune, né lo stesso risulta ad oggi richiesto. Non risulta neppure comunicata la fine dei lavori unicamente per l'immobile oggetto della perizia. Per cui formalmente va considerato "in corso d'opera".

F Formazione dei lotti

- 1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3. Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili etc.) individui e distingua i rispettivi valori*
- 4. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia delle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n 246 entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)*

Gli immobili sono una sala interrata per la musica, un'autorimessa interrata con vincolo pertinenziale e un'area per posteggio all'aperto di autovetture.

I beni sono pignorati nella loro interezza.

A mio giudizio tecnico i beni NON sono divisibili in lotti distinti, perché per atto di vincolo l'autorimessa non è compravendibile separatamente e l'area scoperta è una pertinenza esclusiva delle due unità.

Suggerisco la vendita in un lotto unico

LOTTO 1/1

Sala per concerti/scuola di musica in SIRMIONE via SAN MARTINO DELLA

BATTAGLIA snc

SEZIONE URBANA NCT

SIRMIONE Foglio 15, mappali nn.: 1259, sub. 39, piano S1, cat. A/10, mq 438

AUTORIMESSA PERTINENZIALE nel medesimo fabbricato in SIRMIONE via SAN

MARTINO DELLA BATTAGLIA snc

Sez. NCT SIRMIONE foglio 15 mappale 1259, sub. 34 piano S1, cat. C/6, mq 17.

e area per posteggio auto di pertinenza comuni individuate a

SIRMIONE fg. 15 particella 1259 sub 45;

G Valore del Bene e dei costi

1. *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative3 a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate all'art. 173 bis disp. att.cpc come modificato per effetto del DL n 83/2015

L'immobile è attualmente libero, vi abita il custode, ma in modo precario.

Esposizione e descrizione puntuale della stima ed illustrazione dei metodi utilizzati per giungere al valore di libero mercato.

Tra i metodi di stima presenti in letteratura di Estimo e normalmente utilizzati i più comuni ed accettati sono il metodo del confronto, il metodo della redditività finanziaria e il metodo dei costi.

A mia esperienza ritengo il metodo della redditività finanziaria un buon metodo di stima degli immobili nel caso si tratti di immobili atti alla produzione di reddito quali immobili ricettivi, commerciali e direzionali. Non lo ritengo perfettamente idoneo quando, come il caso presente, l'immobile è prettamente residenziale per abitazione abituale perché i canoni di un'eventuale locazione sono soggetti anche ad altri parametri rispetto al mero valore dell'immobile stesso, per esempi calmierazione, e nella realtà italiana in cui la proprietà della casa di abitazione è diffusa, soprattutto dei piccoli centri, può determinare risultati fuorvianti.

Altrettanto a mia esperienza ritengo ottimo il metodo del costo qualora si debba stimare il valore di un terreno edificabile o un immobile intero necessitante una pesante ristrutturazione allo scopo di realizzare unità differenti da proporre sul mercato, ma non è il caso in esame.

Per il residenziale e spesso per gli immobili terziari e commerciali, come quello in esame il metodo preferibile e più attendibile per la stima del valore di libero mercato e conseguentemente per la stima del valore di vendita forzata è il metodo del confronto.

Il metodo del confronto consiste nella raccolta di dati di mercato e di parametrizzarli ad un'unità di misura facilmente confrontabile.

Il metodo del confronto classico si basa sull'unità di misura comunemente accettata ed adottata nelle stime in Italia, ossia il metro quadrato commerciale di superficie. Tale unità di misura è composta dalle misure geometriche dell'immobile parametrizzate con opportuni indici mercantili a seconda della possibilità di utilizzo. Per esempio gli spazi aperti a giardino sono considerati con indici 0.1, i balconi e le terrazze 0.25, gli spazi accessori interrati e nei sottotetti come cantine e soffitte 0.5.

A supporto di tale metodologia esistono delle Banche dati, pubbliche o private, con dati gratuiti o con dati a pagamento che normalmente utilizzo quali la banca dati OMI del Ministero dell'economica e su pro Brixia, pubblicata a pagamento dalla Camera di Commercio di Brescia. Per tale analisi basato sul metodo del confronto il parametro comunemente utilizzato è la superficie commerciale, ossia una superficie virtuale che tiene conto delle superficie reali rese omogenee tramite opportuni ed oggettivi coefficienti funzione delle destinazioni d'uso. In tal modo il

Metodo consente di tener conto di superfici effettivamente abitabili, di superfici accessorie scoperte (terrazze, balconi) o coperte, ma prive dei requisiti di abitabilità (soffitte, cantine, pertinenze), di aree verdi o cortive esclusive.

I dati recuperati vengono poi mediati in base all'esperienza del perito e alle sue sensazioni sull'appetibilità e sul valore del bene, giacché piano, affaccio, orientamento, stato manutentivo, zona e quartiere sono tutti parametri di difficile quantificazione che tutti insieme concorrono al giudizio di stima complessivo.

Un metodo più moderno che normalmente utilizzo è l'**MCA, Market Comparison Approach**, un metodo più moderno facente parte degli EVS (EuropeanValuationSistem), vivamente suggerito dall'ABI, CNI, TecnoBorsa che sta prendendo sempre più piede. E 'un metodo di stima più moderno basato su comparabili, ossia su immobili simili realmente compravenduti.

Si recuperano dei dati relativi ad almeno 3 immobili simili per posizione, dimensione e destinazione d'uso che siano stati effettivamente compravenduti nell'ultimo periodo, detti comparabili. Normalmente si prendono in considerazione atti di compravendita immobiliare libera conclusi negli ultimi 24 mesi, in assenza di altri dati di immobili similari si possono considerare anche compravendite risalenti a periodi precedenti

L'assunzione del metodo è che il valore dichiarato in atto sia il valore effettivamente pagato e tramite vari passaggi lo si porta nelle medesime condizioni del bene che si intende stimare.

In primis si attualizza il prezzo pagato in base al tasso d'attualizzazione. Per tale operazione si considera il tempo trascorso dal rogito notarile alla data della stima, lo stato del mercato immobiliare (espansione, contrazione, recessione o recupero), il costo del denaro, l'inflazione e si assume una percentuale di attualizzazione che può essere sia positiva (recupero e espansione) che negativa (contrazione e recessione). In secondo luogo si prendono in considerazione le caratteristiche salienti oggettive e misurabili degli immobili a paragone e i relativi rapporti mercantili, si analizza la tipologia di Mercato (monopolio, oligopolio, concorrenza monopolistica, monopolio bilaterale) si analizzano i prezzi marginali. Tutta l'analisi è volta ad ottenere una convergenza sul probabile valore di mercato.

In questo caso specifico, tuttavia, sono di difficile applicazione entrambi i metodi per la natura dell'immobile e soprattutto per la sua destinazione d'uso molto peculiare e per la servitù d'uso a favore del Comune. Stante queste condizioni al contorno ho dovuto necessariamente fare degli assunti per poter pervenire ad un valore che abbia un suo significato razionale.

L'immobile principale presenta infatti, come descritto in perizia, delle peculiarità notevoli. In primis la posizione rispetto al comprensorio (interrato), in secondo luogo la destinazione d'uso (scuola di

musica/sala da concerti). In terzo luogo l'immobile è gravato da una servitù derivante dalla convenzione urbanistica che ne pregiudica notevolmente l'utilizzo. Come detto la stessa prevede esplicitamente la destinazione a sala concerti musicali prevede che il Comune ne possa disporre a piacimento per 20 giornate durante l'anno, le stesse non possono essere oltre alle due consecutive.

Tale servitù inoltre è collegata alla convenzione urbanistica per la quale il proprietario ha potuto edificare il resto degli edifici e non vi sono elementi su di una sua scadenza.

Di fatto devo necessariamente considerare la destinazione d'uso come definitiva e non modificabile.

Ragioniamo pertanto sul metodo del MCA, sarebbe necessario trovare almeno tre "comparabili" ossia tre immobili compravenduti che abbiano dimensioni, posizione e destinazione d'uso simile. Ho fatto una prova, ma non ne esistono in un ampio raggio, per cui tale ricerca si rivela infruttifera ed il metodo non utilizzabile per assenza di comparabili efficaci.

Medesimo ragionamento sulle banche dati, le quali forniscono ottimi dati per le destinazioni d'uso più diffuse (residenziale), abbastanza diffuse (terziario ad ufficio e commerciale), ma completamente assenti per la destinazione d'uso dell'immobile.

Per avere comunque una base su cui basare le mie considerazioni di seguito allego il materiale raccolto.

Consultazione della banca dati PROBRIXIA. La stessa per il Comune di Sirmione individua 4 sottozone: Castello fronte Lago, Colombare, Lugana e Rovizza.

Ho assunto i dati relativi alla zona in cui si trova immobile ossia Lugana

VISURA 100612 DEL 11/04/2025

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2024

Comune: Sirmione

Tipo immobile: Abitazioni

	Massimo	Minimo
Nuovo	3.800 €/Mq.	3.515 €/Mq.
Recente	3.230 €/Mq.	2.655 €/Mq.
Agibile 1:	2.080 €/Mq.	1.510 €/Mq.
Agibile 2:	1.390 €/Mq.	1.280 €/Mq.
Da ristrutturare:	1.170 €/Mq.	1.050 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,54 %	2,72 %

Sulla medesima banca dati e per la medesima zona ho eseguito una ricerca anche immobili di tipo artigianale/produttivo.

VISURA 100613 DEL 11/04/2025

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2024

Comune: Sirmione

Tipo immobile: Capannoni

	Massimo	Minimo
Nuovo	1.100 €/Mq.	965 €/Mq.
Recente	830 €/Mq.	690 €/Mq.
Agibile 1:	555 €/Mq.	420 €/Mq.
Agibile 2:	385 €/Mq.	350 €/Mq.
Da ristrutturare:	320 €/Mq.	250 €/Mq.
Rendimento locativo:	4,65 %	3,6 %

Ho eseguito una doppia consultazione della banca dati OMI, dell'osservatorio immobiliare pubblicato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, per destinazione d'uso residenziale e destinazione d'uso terziaria.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: SIRMIONE

Fascia/zona: Centrale/ZONA%20A%20NORD%20DELLA%20STATALE,%20PUNTA%20MBARE%20E%20LUGANA

Codice zona: B2

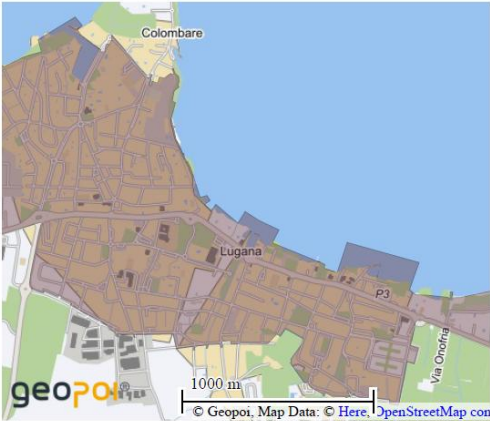
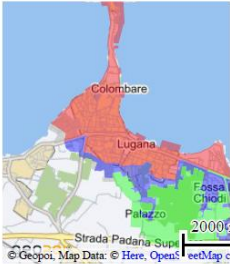
Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2800	3700	L	11,9	15,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	3700	4600	L	14,3	19,2	N
Autorimesse	Normale	1450	1950	L	7	9,8	N
Box	Normale	1600	2100	L	7,7	10,7	N
Posti auto coperti	Normale	1150	1500	L	5	6,8	N
Posti auto scoperti	Normale	810	1100	L	3,8	4,9	N
Ville e Villini	Normale	3000	4000	L	12,4	16,7	N

Spazio disponibile per annotazioni



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: SIRMIONE

Fascia/zona: Centrale/ZONA%20A%20NORD%20DELLA%20STATALE,%20PUNTA%20MBARE%20E%20LUGANA

Codice zona: B2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

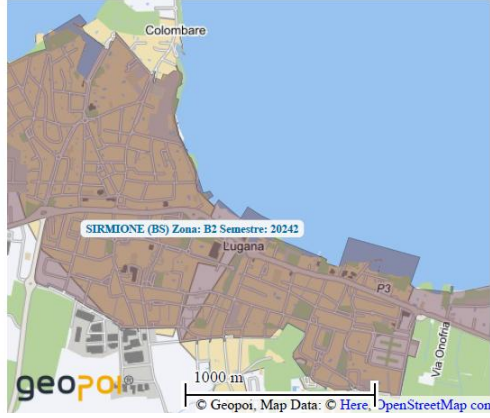
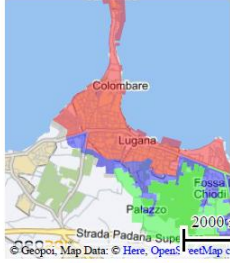
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	2200	2900	L	11,7	15,9	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ho eseguito anche una serie di ricerche su di una Banca dati a pagamento "Stimatrix city" che mette a disposizione atti di compravendite. È la banca dati nella quale ho provato a ricercare immobili simili senza risultati positivi.

COMPARABILI TROVATI (2)							
Punteggio	Distanza (metri)	Categoria / Qualità	Zona Onal	Via	Superficie * (mq)	Range Prezzo/Mq (Euro)	Anno Mese Stipula Tipologia atto
3,82	12.017	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	B1	Via Trieste	406,00	<500	2024/4 Terziario Commerciale
1,67	13.270	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	B1	Via Burlinotto	355,00	<500	2023/10 Terziario Commerciale

Gli unici immobili con destinazioni d'uso e dimensioni simili sono ubicati ad oltre 12 km dagli immobili oggetto di stima con valori unitari al metro quadrato inferiori ai 500 Euro.

Ho allora recuperato gli atti di tre compravendite avvenute negli ultimi anni in prossimità degli immobili.

Compravendita 01 18/07/2019 laboratori al piano terra, ampio laboratorio al piano interrato con autorimessa in Sirmione via San Martino della Battaglia 14/B (gli immobili oggetto della perizia saranno presumibilmente al numero 21 quando verrà assegnato il numero civico). Prezzo di compravendita 201.500,00 Euro. Superficie commerciale 113 mq Vetustà immobile circa 30 anni.

comparabile A laboratorio in via san martino 14 Sirmione					
voce	descrizione	piano	superficie lorda mq	indice mercantile	superficie commerciale mq
	laboratorio principale	terra	31,00	1,00	31,00
	laboratorio secondario	interra	134,00	0,50	67,00
	magazzino	interra	30,00	0,50	15,00
					113,00

Compravendita 02 09/12/2022 appartamento al piano primo, in Sirmione via la Marmora 24 Prezzo di compravendita 120.000,00 Euro. Superficie commerciale 46.1 mq. Vetustà immobile circa 50 anni

comparabile B appartamento in via Lamarmora Sirmione					
voce	descrizione	piano	superficie lorda mq	indice mercantile	superficie commerciale mq
	locali principali	primo	30,50	1,00	30,50
	balcone	primo	4,50	0,25	1,13
	soppalco		14,50	1,00	14,50
			sommano		46,13

Compravendita 03 30/09/2024 appartamento al piano terra e primo con giardino e autorimessa, in Sirmione via san Martino della Battaglia snc Prezzo di compravendita 210.000,00 Euro. Superficie commerciale 108 mq Vetustà immobile circa 40 anni.

Considerazioni.

Come sopradetto i dati disponibili non sono propriamente attinenti all'immobile, tuttavia si possono fare una serie di considerazioni.

L'immobile è nuovo, pur con la limitazione di non avere la licenza d'uso. Il condominio è nuovo, con ottime finiture per cui ragionevolmente il nuovo residenziale ai piani superiori può essere assunto come i valori massimi delle forchette indicata da Pro Brixia che ha una definizione maggiore dell'area di interesse e il minimo della forchetta di OMI che inserisce nella medesima sottozona anche aree che per mia conoscenza personale so essere maggiormente appetibili.

I due valori pressoché coincidono 3.800 Euro al metro quadrato, 3.700 Euro al metro quadrato per OMI.

L'immobile è ubicato al piano interrato, pur considerando un lato quasi libero grazie allo spazio a cielo aperto, si trova comunque nell'interrato. Per le pertinenze al piano interrato si adotta comunemente nell'estimo un indice mercatile pari a 0.5, in altri termini interrato vale la metà di un piano fuori terra.

Per cui se si trattasse di un appartamento "virtuale" al piano interrato il suo valore unitario potrebbe essere ragionevolmente assunto come pari a $3.800/2 = 1.900$ Euro al metro quadrato.

Adesso ragionando sulla destinazione d'uso a "sala concerti" la stessa non appare particolarmente appetibile sul mercato. Ritengo equo pertanto una riduzione sul valore unitario del residenziale del 30% dovuto alla destinazione d'uso, peraltro non modificabile, vista la convenzione urbanistica sottoscritta.

Si determina un valore unitario pari a $1.900 \times (100\% - 30\%) = 1.330$ Euro al metro quadrato.

La sala concerti non è comunque nella piena disponibilità del futuro acquirente, infatti dalla convenzione urbanistica deriva la possibilità del Comune di utilizzarla per 20 giornate all'anno per un massimo di due consecutive. Come detto tali date non sono specificate, ma verranno comunicate dall'Amministrazione stessa. Tale servitù o non pieno possesso determina inevitabilmente una minor libertà di godimento del bene, oltre all'aggravio del deterioramento del bene durante tali giornate.

Minor possibilità di godimento o possesso ridotto che necessariamente nell'Estimo si concretizza nella minor appetibilità dello stesso per i giorni limitati. Ritengo che non sia assolutamente

possibile fare un mero calcolo di 20/365, perché il Comune dispone della scelta ed inoltre tale vincolo impone un controllo costante dello stesso Comune, nonché l'impossibilità di modificare i locali.

Nei miei ragionamenti infatti dei possibili acquirenti avrebbero potuto essere dei condomini che da soli o in un raggruppamento avrebbero potuto acquisire il bene per utilizzi personali ad integrazione dei loro immobili vicini. Tale possibilità si riduce sensibilmente per la presenza della servitù d'uso a favore del Comune per le 20 giornate.

Ritengo che si possa stimare in modo equo tale aggravio con una riduzione del valore pari al 15%.

Un ulteriore riduzione l'applico per la mancanza di agibilità stimabile nel 5% del valore

Il valore unitario dell'immobile risulta pertanto pari a $1.330 \times (100\% - 20\%) = € 1.064$ al metro quadrato.

L'autorimessa pertinenziale può essere considerata un valore intermedio delle forchette di valori indicati dall'OMI pari a 1.325 €/mq, senza ulteriori decurtazioni di valore

I posti auto scoperti possono essere stimati a corpo pari alla metà del valore di un posto auto coperto, come normalmente usato nell'Estimo.

Tale ragionamento conduce alla seguente tabella

voce	descrizione	piano	superficie lorda	indice mercantile	superficie commerciale	valore unitario	valore complessivo
			mq		mq	€/mq	Euro
1	superfici principali	interrato	390,00	1,00	390,00		
	area cortiva	interrato	147,00	0,10	14,70		
			sommano		404,70	1.064,00 €	430.600,80 €
calcolo superfici commerciali autorimessa							
voce	descrizione	piano	superficie lorda	indice mercantile	superficie commerciale		
			mq		mq		
1	superfici principali	interrato	15,00	1,00	15,00	1.325,00 €	19.875,00 €

Applicando per semplicità degli arrotondamenti il sottoscritto CTU stima:

La sala per concerti in Euro 430.000 (quattro centotrentamila/00)

Autorimessa pertinenziale Euro 20.000 (ventimila/00)

5 Posti auto scoperti Euro 50.000 (cinquantamila/00)

Stimo il totale dei beni ha pertanto un valore pari a 500.000 Euro. (cinquecentomila/00)

CONCLUSIONI

Per quanto esposto sopra il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli, Ingegnere in Desenzano del Garda, viale Dal Molin 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3125 ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 372, **stima il valore di libero mercato alla data di oggi 18 aprile 2025 dei beni di proprietà della società comune di SIRMIONE**, facenti parte dell'esecuzione immobiliare n. 188/2024 del Tribunale di Brescia:

LOTTO 1/1

- **Sala per concerti/scuola di musica in SIRMIONE via SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA snc. SEZIONE URBANA NCT SIRMIONE Foglio 15, mappali nn.: 1259, sub. 39, piano S1, cat. A/10, mq 438**
 - **AUTORIMESSA PERTINENZIALE nel medesimo fabbricato in SIRMIONE via SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA snc. Sez. NCT SIRMIONE foglio 15 mappale 1259, sub. 34 piano S1, cat. C/6, mq 17.**
- e area per posteggio auto di pertinenza comuni individuate a SIRMIONE fg 15 particella 1259 sub 45 ;**

Il valore stimato di libero mercato degli immobili facenti parte del LOTTO 1 di 1 al 18 aprile 2025 è pari a **€500.000,00 Euro cinquecentomila/00**

Il valore complessivo degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare 188/2024 è pertanto pari a € 500.000 in libero mercato all'aprile '25

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni individuate

Desenzano del Garda, 18 aprile '25
Desenzano del Garda 26 maggio '25

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giuseppe Dante Girelli
(fto digitalmente)