

**RELAZIONE DI STIMA EX ART. 173 BIS
DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE
ESECUZIONE N. 465/2019**

Il sottoscritto Arch. Tognazzi Oliviero nato a Brescia il 16/06/1960 con studio in via Broli n. 46 - Rezzato (BS), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1334, in qualità di "esperto per la stima dei beni pignorati" come da ordinanza di nomina in data 19/09/2019 - nella causa promossa da "*Banca di Credito Cooperativo di Brescia Soc. Coop. contro Omissis*" determina con la presente "relazione di stima" il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti.

Gli elementi descrittivi sotto riportati sono stati desunti mediante ispezioni presso gli uffici pubblici, nonché sopralluogo effettuato in data 26/11/2019 presso l'immobile, le parti comuni, le adiacenze e le aree esterne allo stesso.

A) VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Per la verifica degli elementi relativi allo stato di possesso e alle formalità, oneri e vincoli si è fatto riferimento alla documentazione disponibile nel fascicolo del Tribunale e in particolare alla certificazione notarile redatta dal notaio dott. Francesco Ambrosini in data 04/09/2019. Sul contenuto di detto fascicolo non vengono formulate osservazioni.

B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Abitazione con autorimessa in via Atleti Azzurri d'Italia n. 15 a Manerba del Garda (BS) –

dati catastali:

dati catastali: catasto fabbricati foglio 12 particella 11293;

appartamento: subalterno 14, p. 1 cat A/2 cl.6 vani 6 rendita € 697,22;

autorimessa: subalterno 299, p. S1 cat C/6 cl.3 mq 43 rendita € 95,49;

con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge:

- sub 292: piscina, solarium, magazzino interrato, tennis, camminamenti, piazze, giardini e locale macchine interrato;
- sub 293: viabilità, corselli, scivolo, ingresso e portineria;
- sub 294: porticato verso la piazza comunale
- sub 295: area urbana asservita a parcheggio uso pubblico;
- sub 296: cabina elettrica condominiale.

confini del complesso immobiliare:

- a nord-est: con piazzetta, parcheggio pubblico e strada comunale via Atleti Azzurri d'Italia;
- a sud-est: con strada comunale via D'Annunzio;
- a sud-ovest: strada comunale via D. Alighieri;
- a nord- ovest e nord: con mappali 10363, 10826, 10830 terreni ineditati.

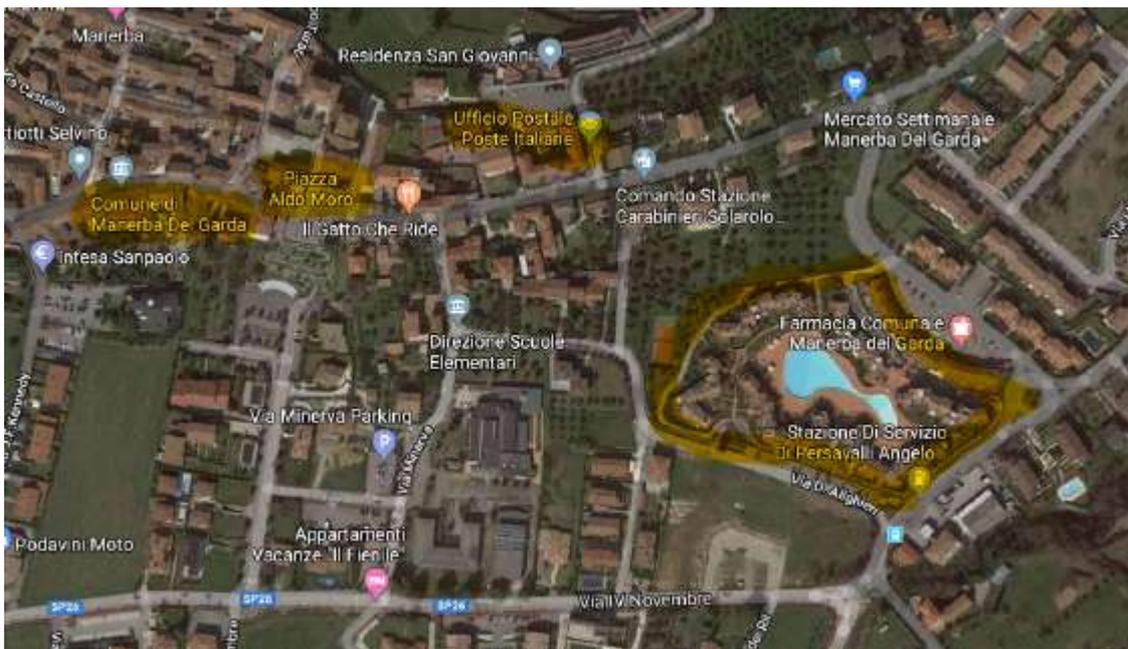
B1) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento trilocale collocato al piano primo con soprastante terrazza, in testata di un edificio in linea;

Autorimessa monoposto con annessa cantina, collocata in posizione sottostante rispetto all'unità principale;

entrambe le unità facenti parte del vasto Residence denominato “La Rocca di Garda Resort Village”, con destinazione residenziale per i corpi interni, e anche commerciale e terziaria per l'edificio curvo collocato a nord est in fregio alla piazzetta.

Il complesso immobiliare è collocato in zona semicollinare in posizione sud-ovest rispetto al centro storico di Manerba del Garda. Il contesto urbanistico è prevalentemente costituito da edifici residenziali, di tipologia in linea e a schiera, su due livelli fuori terra, anche destinati ad uso turistico.



Collocazione del complesso immobiliare rispetto ad alcuni edifici pubblici

Gli **accessi pedonali** al complesso avvengono principalmente dalla piazzetta di forma curva limitrofa alla via Atleti Azzurri d'Italia, ove è collocata la postazione del custode e da cui si accede alle unità oggetto di stima. Per altre unità l'accesso avviene anche da altri punti collocati sugli altri punti perimetrali del complesso.

Gli **accessi carrai** avvengono dai punti est-ovest come indicato in giallo nella seguente immagine. L'autorimessa oggetto di esecuzione ha diritto di accesso da ovest lungo via Alighieri.



Piazzetta su via Atleti Azzurri d'Italia



Accesso pedonale da via Atleti Azzurri d'Italia





Accessi carrai





Corsia carraia



Parti comuni



piscina



Esiste una piscina condominiale scoperta, rappresentata nella documentazione fotografica, al cui utilizzo l'u.i. oggetto di stima ha diritto.

Dalla documentazione fotografica si desume inoltre il complessivo BUONO stato di conservazione delle parti comuni;





Viste d'insieme dall'unità oggetto di stima



Il Complesso immobiliare è stato realizzato con diversi titoli autorizzativi, più avanti meglio specificati, a partire dal 2004. Le caratteristiche delle diverse unità sono tra loro diversificate e meglio desumibili dalla inclusa documentazione fotografica.



UNITA IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Si descrivono di seguito le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima, evidenziate in giallo nell'estratto catastale soprariportato.

L'appartamento e l'autorimessa sono ubicati in prossimità dell'accesso pedonale in lato via Atleti Azzurri d'Italia, della piscina comune e della corsia carraia.

L'appartamento è collocato al piano primo e vi si accede mediante una scala esterna aperta di proprietà esclusiva, con parapetto rivestito in pietra. Le pareti dell'unità sono intonacate, mentre la copertura è parte a capanna e parte a terrazza piana.

Raggiunto il piano primo, tramite una terrazza con soprastante pergolato, si accede all'appartamento.

Si segnala che il pergolato è stato coperto mediante una serie di lastre trasparenti, ma tale intervento non risulta autorizzato. In merito alla possibilità di sanare quanto realizzato, si rimanda al successivo capitolo "titoli autorizzativi e conformità edilizia".

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera; di analogo materiale le ante, come meglio desumibile dalla documentazione fotografica.



Sopra: Accesso al piano primo

Sotto: la terrazza e il pergolato "coperto"





L'appartamento comprende i seguenti ambienti: soggiorno con cucina separata, bagno e due camere di cui una matrimoniale.

Sono state accertate le seguenti finiture: intonaco al civile sulle pareti; impianto elettrico autonomo dotato di interruttore salvavita; impianto di riscaldamento autonomo con sistema di emissione a termosifoni, pavimenti in ceramica in tutti i locali.





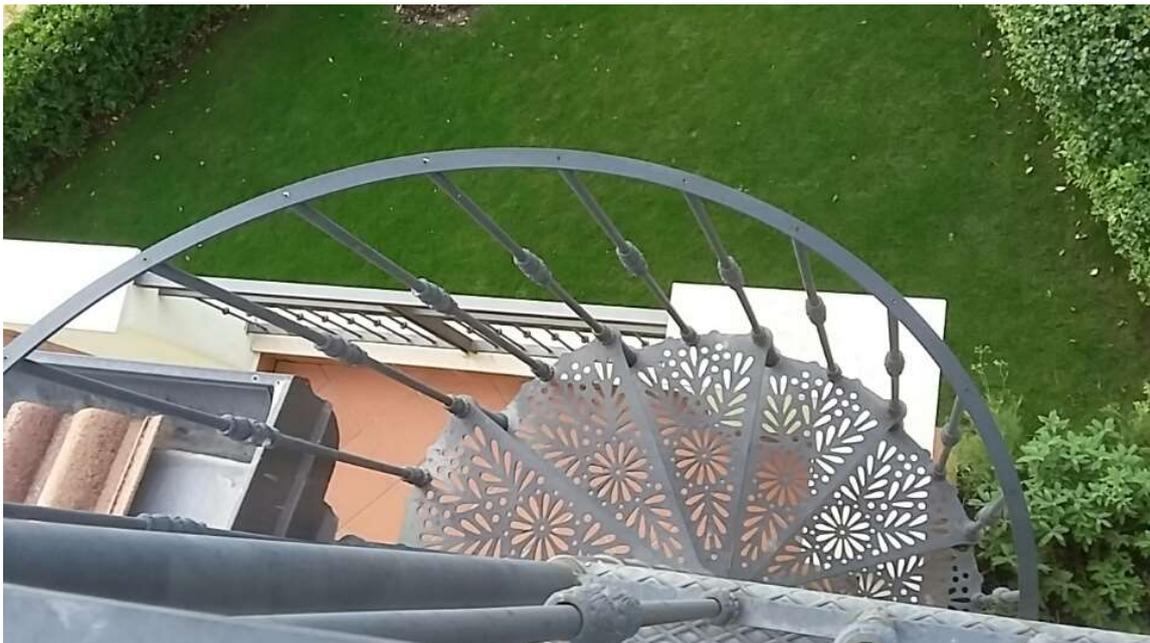


Il soffitto dell'intero appartamento è rivestito con travetti e assito in legno.





Tramite una scala a chiocciola si accede alla copertura piana utilizzabile come terrazza.





Una parte della terrazza, costituente anche copertura piana dell'edificio, è soprastante all'unità immobiliare limitrofa (sub 7)





Sottostante all'appartamento, a livello interrato è ubicata l'autorimessa, raggiungibile tramite percorso scoperto lungo le parti comuni. Pur se ampio, per la sua conformazione il box consente il ricovero di un solo autoveicolo.

La serranda di apertura è a struttura metallica con rivestimento esterno in legno e apertura manuale. Annessa all'autorimessa troviamo un piccolo ripostiglio.





B2) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO, SITUAZIONE CATASTALE E AUTORIZZATA DAI TITOLI ABILITATIVI

1) Copertura pergolato

Come già più sopra indicato si segnala che il pergolato è stato coperto mediante una serie di lastre trasparenti realizzando a tutti gli effetti un porticato soggetto alle verifiche edilizio-urbanistiche della normativa comunale. Tale modifica non risulta né autorizzata dal Comune, né indicata nella documentazione catastale.

Circa la possibilità di sanare la modifica si rileva la necessità di acquisire:

- a) preventivamente il nullaosta del condominio (essendo la modifica intervenuta successivamente alla costituzione del Condominio);
- b) l'autorizzazione paesistica in subdelega, rilasciata dal Comune su conforme parere/silenzio assenso della Soprintendenza di Brescia;
- c) il titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune, sulla base di verifica di conformità alla vigente normativa.
- d) Aggiornamento della situazione catastale.

Il costo per spese tecniche inerenti la stesura di dette pratiche, sanzioni e diritti comunali, ammonta a complessivi € 3.000,00 (compreso cassa previdenza e iva del professionista).

2) Scala per accesso terrazza

La scala a chiocciola di accesso alla terrazza, e l'utilizzo della stessa come spazio accessibile, non risulta indicata negli elaborati depositati c/o il Comune di Manerba del Garda e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Lo stato reale è invece correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Circa la possibilità di sanare c/o il Comune la modifica si rileva la necessità di acquisire:

- a) preventivamente il nullaosta del condominio (salvo che la modifica sia intervenuta prima della costituzione del Condominio);
- b) l'autorizzazione paesistica in subdelega, rilasciata dal Comune su conforme parere/silenzio assenso della Soprintendenza di Brescia;
- c) il titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune, sulla base di verifica di conformità alla vigente normativa.

Il costo per spese tecniche inerenti la stesura di dette pratiche, sanzioni (€ 516,00) e diritti comunali, è così quantificabile:

- spese tecniche e diritti comunali: assommabili con quelle per la sanatoria della copertura in quanto è possibile presentare un'unica pratica;
- sanzioni: va versato il doppio del contributo sul costo di costruzione derivante dall'aver reso accessibile la terrazza: circa € 1.500,00;

Si ritiene che il costo per regolarizzare le due difformità, fatto salvo il parere favorevole del condominio e degli enti preposti, ammonti a complessivi € 4.500,00 (compreso cassa previdenza e iva del professionista).

B3) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

La destinazione in atto nell'immobile è conforme al vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Manerba del Garda.

C) STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE PROPRIETARIA ODIERNA:

PROPRIETARIO: **OMISSIS** nato a omissis, codice fiscale omissis;

L'immobile oggetto di stima è pervenuto al suindicato in forza dell'atto di compravendita in data 05/12/2011 n.26436/10275 di rep. Notaio Cirilli Guido registrato all'Ufficio di "Brescia 1" il 12/12/2011 al n. 11249 1T, trascritto a Salò in data 13/12/2011 al n. 7488/5098 -venditore *La Rocca di Garda Villa Resort s.r.l.*

Per le specifiche pattuizioni tra le parti si rinvia alla lettura dell'allegato atto di compravendita.

D1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si richiama integralmente quanto contenuto nella allegata certificazione notarile redatta dal notaio dott. Francesco Ambrosini in data 04/09/2019, reperita nel fascicolo del Tribunale.

D2) OBBLIGHI DI NATURA CONDOMINIALE

L'appartamento è inserito in un complesso immobiliare condominiale denominato "La Rocca di Garda Resort Village".

L'Amministratore condominiale protempore ha comunicato che:

- non esistono spese condominiali arretrate;
- non sono stati deliberati ad oggi lavori straordinari;
- l'importo annuo delle spese condominiali ammonta a € 2.000,00 circa all'anno. Tali spese sono comprensive di gestione della piscina.

Si allega il Regolamento Condominiale di natura contrattuale.

D3) ALTRE SPESE PREGRESSE

E' stata richiesta all'Ufficio Tributi del Comune di Manerba del Garda la quantificazione dei tributi pregressi dell'esecutato, ma nonostante i solleciti non è pervenuta alcuna comunicazione.

Da comunicazione pervenuta in data 22/11/2019 dall'Agenzia delle Entrate di Salò (BS), non risultano contratti di locazione in atto relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

E) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

a) titoli autorizzativi e agibilità (relativi all'intero complesso immobiliare):

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire con contributo n. 550/2002 in data 07/08/2003 per la costruzione dell'intero complesso immobiliare;
- Permesso di Costruire n. 249/2004 per la costruzione piscina, nuovi campi da tennis e recinzione;
- Permesso di Costruire n. 265/2006 in data 04/10/2006 per opere in variante al permesso n. 550/2002.

La citata documentazione viene allegata, unitamente ad un estratto dei pertinenti elaborati grafici.

E' stata inoltre presentata domanda di rilascio del Certificato di Agibilità prot. 13875 in data 13/12/2006 e integrazioni prot. 4818 del 04/05/2007 e prot. 6193 del 04/05/2010.

b) difformità accertate

Si rinvia a quanto indicato nella precedente sezione B2.

F) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nell'atto di provenienza in data 05/12/2011 viene citata l'esistenza di un Attestato di Certificazione Energetica relativo all'immobile, in corso di validità, senza precisarne la data di emissione o di scadenza. Avendo il documento validità decennale è possibile che alla data odierna l'attestato sia scaduto, o prossimo al termine.

Non risulta inserito nel Catasto Energetico (CEER) altro attestato in corso di validità.

G) CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO (in condizioni di vendita forzata)

Criterio di valutazione: Metodo del confronto - MCA + Sistema di stima con valori comparabili

Descrizione analisi estimativa:

- 1) determinazione di un valore medio unitario di superficie commerciale comparando i prezzi delle offerte immobiliari rilevabili in zona e adeguando i valori con il seguente criterio:
 - definizione di coefficienti rivalutativi (>1) o svalutativi (<1) tra l'immobile dell'offerta immobiliare e quello staggito;
 - detraendo dal prezzo di listino il presunto sconto ottenibile a seguito di una trattativa d'acquisto (riduzione 5-15% valutata in base al caso in esame);
 - calcolo del prezzo unitario "finale" dell'immobile dell'offerta;
 - applicazione al prezzo unitario così ottenuto del coefficiente (divisore) e ottenendo un prezzo unitario comparabile con quello dell'immobile "staggito"
- 2) confronto del valore unitario ottenuto con le indicazioni dei listini immobiliari (Probrixia e OMI) e verifica dell'eventuale scostamento rispetto al "range" in essi indicato per caratteristiche omogenee di immobili.
- 3) In caso di mancato scostamento dal "range" dei listini applicazione del prezzo unitario alla superficie commerciale e rettifica finale dei valori ottenuti in funzione di ulteriori elementi intrinseci al bene oggetto di stima.

Per la definizione del "valore di mercato in condizioni di vendita forzata" vengono poste come assunzioni limitative che il bene in esame sia comunque "commerciabile" e possa trovare collocazione sul mercato.

Ciò premesso viene applicata una riduzione percentuale (dal 5 al 20%) rispetto al prezzo ottenibile dopo un'adeguata ricerca di mercato.

Superficie commerciale:

appartamento P1

appartamento mq 67,10 x 100% = mq 67,10

balcone P1	mq	27,48	x	30%	=	mq	8,24
terrazza P2	mq	50,49	x	30%	=	mq	15,15
cortile PT	mq	37,50	x	5%	=	mq	1,88
ripostiglio PT	mq	3,50	x	30%	=	mq	1,05
sommano						MQ	93,41
autorimessa	mq	36,43	x	50%	=	mq	18,22
cantina annessa	mq	12,73	x	30%	=	mq	3,82
						MQ	22,04

Analisi estimativa del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare:

a) superficie commerciale <u>appartamento</u> :	mq	93,41
b) valore unitario appartamento	€/mq	2.800,00
c) più probabile valore di mercato <u>appartamento</u>	€	261.560,60
d) superficie commerciale <u>autorimessa</u> :	mq	22,04
e) valore unitario autorimessa	€/mq	1.450,00
f) più probabile valore di mercato autorimessa	€	31.952,70

VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE € **293.513,30**

Valore in condizioni di vendita forzata

Si ritiene applicabile una riduzione di circa il 10% tra il “più probabile valore di mercato” e il “valore di mercato in condizioni di vendita forzata”

Valore appartamento in condizioni di vendita forzata € **260.000,00**

decurtazione del valore a base d'asta/vendita forzata per:

- costi sanatoria copertura pergolato e scala € 4.500,00
- *in alternativa:* per rimozione manufatti € 500,00

ALLEGATI:

- certificazione notarile.
- estratti catastali (estratto mappa, visure storiche, planimetrie, elaborato planimetrico);
- titoli abilitativi con elaborati grafici e agibilità;
- atto di provenienza e Regolamento condominiale (contrattuale)

Rezzato, li 17 gennaio 2020

IL TECNICO INCARICATO
Arch. Tognazzi Oliviero