

**Esecuzione Immobiliare n. 172/2024**

**Creditore procedente:**

[REDACTED]

**Debitore esecutato:**

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**Esperto incaricato: Ing. Massimiliano Gelfi**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n.3587

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n.812

Tel.: 388 9776860 – Email: [ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it](mailto:ing.gelfi@studiotecnicogelfi.it)

PEC: [massimiliano.gelfi@ingpec.eu](mailto:massimiliano.gelfi@ingpec.eu)



**DATE**

Nomina dell'esperto:	01/07/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/07/2024
<b>Accesso al bene pignorato:</b>	<b>18/07/2024</b>
Data di deposito della relazione di stima:	31/10/2024

**DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

- 1) E' stata riscontrata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. In atti è depositata “*Certificazione notarile sostitutiva*” a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco, recante data 07/05/2024, relativa al bene oggetto del presente procedimento.
- 2) E' stata acquisita copia del titolo d'acquisto in favore del debitore esecutato: atto di compravendita del 07/05/2020, Rep.9276 Racc.5664 Notaio dott. Francesco Ambrosini, trascritto a Salò il 13/05/2020 ai numeri 2173/1556 (All.1).
- 3) Si è ritenuto non necessario acquisire copia della visura camerale della società esecutata in quanto già presente in atti, allegata alla prima relazione informativa del custode giudiziario.

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la **piena ed esclusiva proprietà di un appartamento e del relativo posto auto scoperto pertinenziale**, facenti parte del condominio residenziale “Condominio Garda”, sito a **Toscolano Maderno (BS) in via Mazzini n. 7**.

L'appartamento ed il posto auto sono attualmente identificati al Catasto Fabbricati come segue (Cfr. visure catastali – All.2):

**Comune di Toscolano-Maderno – Sezione Urbana MAD – Foglio 19 – Particella 1038**

**Sub 13** – Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe 2 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale: 60 m<sup>2</sup> – Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 55 m<sup>2</sup> – Rendita: 232,41 €;

**Sub 34** – Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 1 – Consistenza 10 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 10 m<sup>2</sup> – Rendita: 32,54 €.

Per i confini catastali si rimanda ai seguenti allegati: estratto di mappa catastale (All.3), elaborato planimetrico catastale (All.4) e planimetrie catastali (All.5).

Il condominio si trova in una zona residenziale del centro abitato di Maderno, ad una distanza di circa 250 m dalla strada statale 45 bis (Gardesana Occidentale) e di circa 500 m dal lago, e più precisamente dal Golfo di Maderno.

Il fabbricato, nella sua conformazione attuale, è stato realizzato tra il 2006 ed il 2007.

Si tratta di un edificio residenziale a quattro piani (terra, primo, secondo e terzo), composto da un totale di 12 appartamenti (4 al piano terra, 3 al piano primo, 3 al piano secondo e 2 al piano terzo).

Due dei quattro appartamenti che si trovano al piano terra hanno un ingresso indipendente da via Beltrami, mentre l'accesso principale al condominio si trova in via Mazzini n.7, dove vi sono un ingresso pedonale ed uno carrabile, tra loro accostati.

Dall'ingresso carrabile si accede al cortile condominiale, che di fatto è lo spazio di manovra per 12 posti auto scoperti (tra cui quello oggetto della presente relazione).

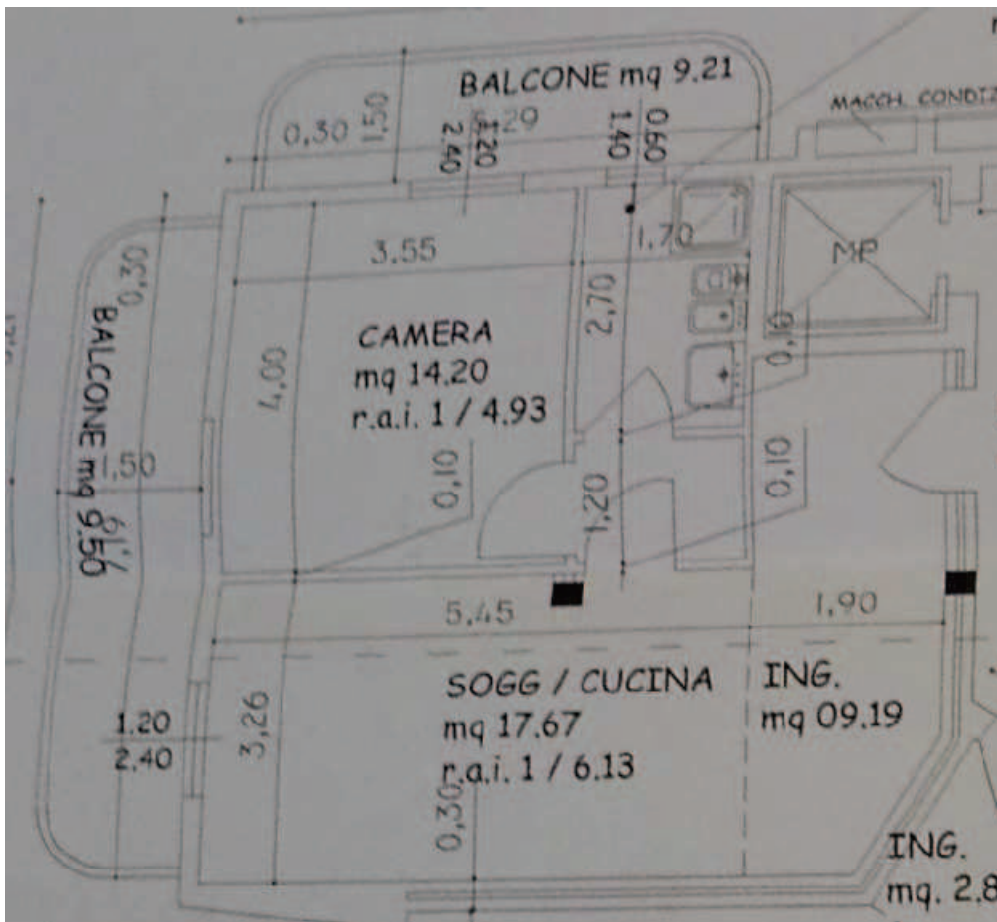
Dall'ingresso pedonale si accede ad un vialetto che conduce all'androne d'ingresso condominiale, dal quale partono la scala e l'ascensore condominiali.

Per una miglior identificazione delle parti comuni, si rimanda all'elaborato planimetrico catastale (All.4).

Lo stato di manutenzione del condominio è complessivamente buono in relazione all'età.

**L'appartamento in oggetto si trova al primo piano dell'edificio ed è composto da un soggiorno/cucina, una camera, un bagno e due balconi.**

Per maggior chiarezza, di seguito si riporta un estratto della planimetria allegata al permesso di costruire in sanatoria n.187/2007 del 09/10/2007, che risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione di una nicchia per la caldaia realizzata in un angolo del soggiorno/cucina.



L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, impianto idrosanitario, allacciamenti ad acquedotto, fognatura e gas metano ad uso cottura, impianto di climatizzazione (costituito da un'unità esterna e due ventilconvettori interni) e impianto di riscaldamento (costituito da una caldaia autonoma a metano che alimenta radiatori a parete e provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria).

Nel complesso, le finiture dell'appartamento si presentano in buone condizioni.

A completamento di quanto esposto si rimanda all'allegato fotografico.

### **IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEL BENE**

Relativamente alla documentazione prodotta in atti dal creditore precedente non vi sono difformità da segnalare, anche alla luce di quanto esposto nella prima relazione informativa del custode giudiziario riguardo alla continuità delle trascrizioni.

Si ritiene comunque opportuno evidenziare che, probabilmente per un mero refuso, nella nota di trascrizione del pignoramento la natura del posto auto staggito è erroneamente indicata come C/3 (laboratori), mentre dalle visure catastali risulta essere sempre stata C/6 (autorimesse), come compare anche nell'atto di provenienza e come è nello stato di fatto.

I dati catastali e la planimetria del posto auto sono conformi allo stato di fatto, mentre la planimetria catastale dell'appartamento riporta le modifiche previste nella D.I.A. n.49/2010 del 30/03/2010, che tuttavia, come si dirà meglio in seguito, non risultano essere state realizzate.

Pertanto, la planimetria catastale dell'appartamento va conformata allo stato di fatto tramite deposito in catasto di apposita pratica, per un costo che si stima complessivamente pari a 1.500,00 €.

### **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento ed il posto auto in oggetto vengono utilizzati per brevi periodi di vacanza dal legale rappresentante della società esecutata e dalla sua famiglia.

È stato verificato che non ci sono contratti di locazione registrati (Cfr. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – All. 6).

Con riferimento alle caratteristiche dell'immobile ed al mercato degli affitti della zona, si stima che il valore locativo del bene sia pari a 450,00 €/mese.

### **FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

Sui beni oggetto della presente relazione gravano le seguenti formalità (Cfr. certificazione notarile in atti e ispezioni ipotecarie – All. 7):

- Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 11/08/2008 ai nn. 6351/1101, a favore di [REDACTED], successivamente frazionata in quota con annotazione n.4776/729 del 01/07/2010, per

cui sull'appartamento oggetto della presente relazione ricade una quota ipoteca pari a 444.300,00 € e sul posto auto oggetto della presente relazione ricade una quota ipoteca pari a 28.500,00 €;

- Pignoramento trascritto a Salò in data 06/05/2024 ai nn. 2992/2395, a favore di [REDACTED] e contro il debitore esecutato.

Ai sensi della vigente variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Toscolano Maderno, approvata con delibera C.C. n.2 del 13/01/2023, l'immobile in oggetto ricade in zona A1 (Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storici), regolata dall'art.30 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole (All.8).

Il bene in oggetto fa parte di un condominio ed è quindi soggetto alle vigenti norme in materia. Relativamente all'ammontare delle spese condominiali ed alla situazione dei beni in oggetto, si allegano (All.9): il rendiconto consuntivo 2022/2023 e quello preventivo 2023/2024 con i relativi riparti ed il dettaglio dei beni in oggetto, dal quale risulta che vi sono rate scadute per un importo pari a 2.127,60 €.

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'edificio di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è stato realizzato nella sua attuale conformazione in forza di permesso di costruire n.170/2006 del 01/08/2006 (P.E. 21/2006) e successivo permesso di costruire in variante in sanatoria n.187/2007 del 09/10/2007 (P.E. 134/2007), a cui hanno fatto seguito la comunicazione di fine lavori del 09/07/2008 (prot. 9112 del 10/07/2008) e l'attestazione di agibilità n.60/2008 del 23/09/2008 (All.10).

Successivamente, in data 30/03/2010, è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività per modifiche interne del solo appartamento oggetto della presente relazione, a cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori prot. 1882 del 11/02/2014, con la quale viene comunicato che i lavori sono stati ultimati in data 04/04/2013 (All.10).

Tuttavia, lo stato di fatto attuale dell'appartamento in oggetto risulta conforme al permesso di costruire in sanatoria del 2007 (ad eccezione di una nicchia per la caldaia realizzata in un angolo del soggiorno/cucina) e non alla D.I.A. del 2010, pertanto, si presume che in realtà i lavori di cui alla D.I.A. del 2010 non siano stati realizzati.

In ogni caso, è necessario presentare una pratica per sanare le difformità dello stato di fatto attuale rispetto all'ultima pratica edilizia depositata (cioè, la D.I.A. del 2010), per un costo che si stima complessivamente pari a 3.500,00 €.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

### FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare formano un unico lotto di vendita.

### VALORE DEL BENE E COSTI

Di seguito si riporta la stima del valore commerciale dei beni in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo il Regolamento 575/2013/UE e le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 14/12/2015) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”*

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il metodo del confronto, comparando i beni in oggetto con immobili simili per tipologia e caratteristiche tecnico/funzionali, recentemente compravenduti in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate (tra le quali la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – All.11) e verificando l'offerta del mercato immobiliare della zona.

Alla luce di quanto esposto nella presente relazione, ed in particolare nel capitolo “Identificazione e descrizione attuale del bene”, si è stimato che il valore commerciale per metro quadrato del bene in oggetto è pari a 2.700,00 €/m<sup>2</sup>.

Tale valore va applicato alla superficie commerciale dell'immobile, il cui calcolo viene riportato di seguito.

La misurazione è stata effettuata col criterio della Superficie Esterna Lorda, tramite rilievo diretto in loco con riferimento alla planimetria catastale.

Superficie principale:		55 m <sup>2</sup>
Balconi:	20 m <sup>2</sup> x 25% =	5 m <sup>2</sup>
Posto auto:	10 m <sup>2</sup> x 50% =	5 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale complessiva = 65 m <sup>2</sup>		

Si ottiene un valore arrotondato pari a 175.000,00 €, dal quale vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, stimati sopra complessivamente pari a 5.000,00 €, ottenendo così che **la stima del valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto è pari a 170.000,00 €.**

Per l'assenza della garanzia per vizi si propone una riduzione del 5% del suddetto valore, ottenendo che **la stima del valore di realizzo dell'immobile in oggetto è pari a 161.500,00 €.**

Brescia, 31/10/2024

Ing. Massimiliano Gelfi



#### ELENCO ALLEGATI

- Allegato fotografico
- Allegato 1: Titolo d'acquisto in favore del debitore esecutato
- Allegato 2: Visure catastali
- Allegato 3: Estratto di mappa catastale
- Allegato 4: Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 5: Planimetrie catastali
- Allegato 6: Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato 7: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 8: Estratto delle vigenti N.T.A. del Comune di Toscolano Maderno
- Allegato 9: Documentazione condominiale
- Allegato 10: Estratto delle pratiche edilizie
- Allegato 11: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate