

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 2 OTTOBRE 2018

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1089/2017

PROMOSSA DA: UNICREDIT S.P.A.

CONTRO: ..OMISSIS..

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

INCARICO

In data **21 febbraio 2018** il Giudice Esecutore nominava il sottoscritto ing. Sandro Frugoni, albo di Brescia n. 1661, con studio in Brescia via Dei Musei n. 65, quale consulente estimatore per la procedura esecutiva in epigrafe, disponendo che le formalità venissero espletate il giorno **11 aprile 2018, alle ore 9.00.**

All'udienza fissata, prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha preso atto del seguente

QUESITO

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'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 del bene sia una persona giuridica.



-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed 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 tutte 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 nel 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 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della 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.

-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

2



dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel 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 del 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 alla custodia.

- 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 a solo 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 titolo 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, diretti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*
- Indichi specificatamente 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 c.p.c. 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 limitazione 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.*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater 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 settembre 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 stata 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 di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. 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 gli 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. in Legge 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 di 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 G.E. 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. 6/6/2001 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 su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e, indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni 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 quanto 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.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

5



- 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 artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di 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 ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle 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 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G -

Valore del bene e 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. 1 relative 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 D.P.R. 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.



PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, **per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ed entrambi per l'intero**, sono dei signori:

- ..OMISSIS.., ..OMISSIS..
- ..OMISSIS.., nata a

entrambi residenti a Remedello (Brescia) in via XXIV Aprile n. 9.

Lo scrivente non ha ritenuto necessaria l'acquisizione dell'eventuale estratto di matrimonio, in quanto nell'atto di acquisto del **18 giugno 2002 n. 1420/443** di repertorio notaio Giammatteo Rizzonelli (vedasi copia, allegato n. 1 alla presente), i coniugi ..OMISSIS.. dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.



DATI CATASTALI

In ditta ..OMISSIS.., per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ed entrambi per l'intero, **unità residenziale ed autorimessa**, facenti parte di un fabbricato più ampio, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Remedello (Brescia), foglio 23 del Catasto Terreni, con:

- **mappale n. 127/1, categoria A/2, classe 5°, vani 5, Rendita € 296,96**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 3 alla presente), consistente in unità residenziale a piano terra;
- **mappale n. 127/5, categoria C/6, classe 3°, mq. 20, Rendita € 33,05**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 4 alla presente), consistente in autorimessa a piano terra.

Competono alle unità di cui sopra quote proporzionali delle parti comuni che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni con particolare riferimento a quelle evidenziate sulle planimetrie catastali.

Per i confini delle singole unità immobiliari, si faccia riferimento alle planimetrie catastali (vedansi allegati numeri 3 e 4 alla presente).

In mappa **Catasto Terreni foglio 23** (vedasi estratto, allegato n. 5 alla presente), il fabbricato, di cui fanno parte i beni in oggetto, risulta identificato con il mappale n. **127**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con:

via XXIV Aprile, via Alessandro Manzoni, mappali numeri 132, 130, 123 e 122.

Si precisa che il sopralluogo ha evidenziato che il fabbricato indicato in colore



arancione sull'allegato n. 5 alla presente risulta demolito a seguito Licenza di
Costruzione n. **240 del 22 giugno 1972** (vedasi allegati numeri 12 e 13 alla
presente); le planimetrie catastali di cui agli allegati numeri 3 e 4 riportano la
situazione attuale.





DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Al fine del sopralluogo nelle unità oggetto della presente relazione, il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue:

- in data **20 aprile 2018** lo scrivente trasmetteva alla proprietà lettera raccomandata A.R. (vedasi copia, allegato n. 6 alla presente);
- la stessa non veniva ritirata e successivamente restituita al mittente il **6 giugno 2018** (vedasi documento, allegato n. 7 alla presente);
- in data **12 giugno 2018** lo scrivente inoltrava alla società procedente la richiesta di nomina del Custode Giudiziario (vedasi copia, allegato n. 8 alla presente);
- in data **19 luglio 2018** il Giudice dell'Esecuzione nominava quale Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l. (vedasi copia, allegato n. 9 alla presente);
- in data **29 agosto 2018** l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l. comunicava al C.T.U. che il sopralluogo era previsto per il giorno **31 agosto 2018 alle ore 10.00** (vedasi copia, allegato n.10 alla presente).

In data **30 agosto 2018** lo scrivente, accompagnato dal Custode Giudiziario, ha eseguito accesso ai luoghi oggetto di procedura.

Trattasi di **unità abitativa con autorimessa**, facenti parte di un fabbricato più ampio, ubicato in discreta posizione a Remedello Sotto (Brescia) in **via XXIV Aprile n. 9** angolo via **A. Manzoni**.



Al fine della miglior commerciabilità dei beni in parola, si ritiene di formare unico lotto costituito da unità residenziale ed autorimessa.

Si allega sotto il n. 11 alla presente ampia documentazione fotografica.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della presente, costruito in epoca antecedente il 1967, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni **1997-1998**, presenta finiture e stato di manutenzione discreti; facciata ad intonaco civile tinteggiato e parte inferiore "strollata", serramenti in PVC e vetrocamera, con inferriate e persiane avvolgibili a piano terra ed ante ai piani superiori.

L'unità residenziale di cui trattasi risulta a piano terra e presenta finiture medie: pavimenti in monocottura, porte in legno tamburate, pareti ad intonaco civile tinteggiato.

Vi si accede da via XXVI Aprile al civico n. 9 con portone d'ingresso in legno e dall'area comune pavimentata in autobloccanti con accesso pedonale e carraio da via Manzoni.

Il bagno risulta completo e piastrellato.

Gli impianti sono completi: quello di riscaldamento è assicurato da termosifoni in ghisa alimentati da caldaia autonoma a gas metano ubicata nel bagno.

L'unità è composta da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio e servizio igienico e **conta lordi mq. 107 circa.**



All'autorimessa posta a piano terra vi si accede dalla corte comune con ingresso carraio non automatizzato da via Manzoni: basculante in metallo verniciato, pavimento in battuto di cemento.

Conta lordi mq. 23 circa.

Considerando al 100% la superficie abitabile ed al 50% quella dell'autorimessa, risulta una metratura commerciabile equivalente di mq. 119 circa.

Per la consistenza e la distribuzione degli spazi interni si faccia riferimento alle planimetrie catastali, allegate sotto i numeri 3 e 4 alla presente.

Alla data del sopralluogo, i beni di cui trattasi risultavano condotti dalla proprietà.



SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Per il fabbricato, di cui fanno parte i beni di cui trattasi, realizzato antecedente il 1967, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 240 Registro Costruzioni e n. 1169 di Protocollo del 22 giugno 1972** (vedasi copia reperita presso il Comune di Remedello, allegato n. 12 alla presente), rilasciata a nome _____ per rifacimento di solai, intonaci, serramenti e pavimenti.

Si allega sotto il n. 13 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito presso il Comune di Remedello.

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 120/86 del 2 ottobre 2002** (vedasi copia reperita presso il Comune di Remedello, allegato n. 14 alla presente), rilasciata a nome _____ per modifiche interne e prospettiche.

Si allegano rispettivamente sotto i numeri 15 e 16 stralcio elaborato grafico di progetto e relazione tecnica, documenti reperiti presso il Comune di Remedello.

- **Concessione Edilizia n. 4084 e n. 80/87 Registro Costruzioni del 31 dicembre 1987** (vedasi copia reperita presso il Comune di Remedello, allegato n. 17 alla presente), rilasciata a nome _____ i per tamponamento portico con formazione di portoncino e trasformazione in locale garage.

Si allega sotto sotto il n. 18 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito



presso il Comune di Remedello.

- **Concessione gratuita per opere edilizie n. 20 di Protocollo e n. 01/94 Registro Costruzioni del 19 gennaio 1994** (vedasi copia reperita presso il Comune di Remedello, allegato n. 19 alla presente), rilasciata a nome Mazzoleni Serafina per modifica prospetti.

Si allega sotto sotto il n. 20 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito presso il Comune di Remedello.

- **Concessione Edilizia n. 27/97 e n. 4104 di Protocollo del 23 luglio 1997** (vedasi copia reperita presso il Comune di Remedello, allegato n. 21 alla presente), rilasciata a nome per ristrutturazione di civile abitazione, successivamente volturata a nome in data **19 maggio 1999**.

Si allegano sotto il numeri 22, 23, 24 e 25 stralci elaborati grafici di progetto reperiti presso il Comune di Remedello.

In riferimento ai provvedimenti di cui sopra non risulta richiesto nessun certificato di agibilità; non risulta nemmeno agli atti alcuna pratica strutturale ai sensi della Legge n. 1086/1971, come si evince dalla mail del Comune di Remedello del 21 settembre 2018 (vedasi allegato n. 26 alla presente).

Il confronto fra le tavole di progetto approvate con particolare riferimento alla Concessione di ristrutturazione del **23 luglio 1997** e la situazione di fatto dei



beni oggetto della presente relazione, ha evidenziato quanto segue:

- il progetto prevedeva due unità a piano terra, mentre risulta realizzata un'unica unità con diversa distribuzione degli spazi interni e varianti prospettiche;
- l'autorimessa doveva essere ridotta per formazione di un ingresso al piano primo, che non risulta realizzato con varianti anche prospettiche.

Non risulta agli atti richiesta di variante in corso d'opera; **necessiterà regolarizzare** la posizione con una richiesta in sanatoria, il cui costo viene stimato dallo scrivente in **€ 2.000,00**.

Come sopra precisato, **dal punto di vista statico non è stata reperita alcuna pratica**; ai fini della presente relazione lo scrivente considererà il **fabbricato collaudabile**; i costi per l'ottenimento di un certificato di idoneità statica vengono stimati dallo scrivente in **€ 4.000,00** al quale aggiungere **€ 1.000,00** per l'ottenimento del certificato di agibilità.

I costi di cui sopra pari a complessivi **€ 7.000,00** verranno detratti dal valore finale del bene oggetto della presente relazione.



PROVENIENZA

I beni oggetto della presente relazione pervenivano all'attuale proprietà, attraverso:

- atto di compravendita del **18 giugno 2002, n. 1420/443** di repertorio notaio Giammatteo Rizzonelli (vedasi copia, allegato n. 1 alla presente).

Parte venditrice: _____i.

Valore dichiarato in atto soggetto ad IVA € 41.300,00



FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla relazione ventennale a firma notaio **Antonio Trotta del 15 dicembre 2017**, agli atti della procedura esecutiva (vedasi copia, allegato n. 27 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Brescia il **3 luglio 2002** ai numeri **29850/6507** di formalità, per € 149.260,00 a favore della "Bipop Carire S.p.A.", a carico dei pignorati;
- trascrizione del **18 ottobre 2017** ai numeri **45936/27988** di formalità, portante verbale di pignoramento immobili a favore della "Unicredit S.p.A.", a carico dei pignorati.

Le visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Brescia dal **1° luglio 1987 al 13 settembre 2018**, non hanno evidenziato, per i beni di cui trattasi, altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli (vedasi allegato n. 28 alla presente).



PENDENZE VERSO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Secondo quanto riferito dalla proprietà non risulta nominato alcun amministratore.

27/11/2019
S. Frugoni



GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI

Rilevate le caratteristiche degli immobili,
considerati:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
- la discreta posizione del fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- gli anni di costruzione (ante 1967) e del successivo intervento di ristrutturazione (1997-1998);
- le finiture e lo stato di manutenzione medi;
- la documentazione catastale;
- il bene immobile staticamente collaudabile ed il certificato di "idoneità statica" da ottenere;
- la situazione edilizio – urbanistica da regolarizzare;
- il certificato di agibilità da ottenere;
- i listini immobiliari:
 - Probrixia di Brescia n. 01/2018, che indicano nel Comune di Remedello:
 - per unità residenziali recenti (con vetustà da 10 a 20 anni), un valore minimo €/mq. 925,00 ed un valore massimo €/mq. 1.190,00;
 - per unità residenziali agibili 1 (con vetustà da 30 a 40 anni), un valore minimo €/mq. 405,00 ed un valore massimo €/mq. 665,00;(vedasi copia, allegato n. 29 alla presente);
 - Agenzia dell'Entrate 2° semestre 2017, che indicano nel Comune di



Remedello nella zona B1centrale:

- per unità abitative con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 930,00 ed un valore massimo €/mq. 1.150,00;

(vedasi copia, allegato n. 30 alla presente);

come elementi di riferimento non vincolanti per le determinazioni del C.T.U., proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;

- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe;
- il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione;

prescindendo:

- dalla situazione ipotecaria;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato, comprensiva delle pertinenze comuni.

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.

Nel caso di specie, in riferimento allo stato ed alle finiture, verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini



Probrixia di Brescia n. 01/2018 per unità recenti ed agibili 1, considerando i dati OMI troppo eterogeni ed imprecisi, pari ad €/mq. 796,25 (€/mq. $925,00+1.190,00+405,00+665,00$)/4, alle quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.



Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 5% tiene conto:
 - del particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni.

La flessione reale dei prezzi infatti risulta parzialmente registrata dai listini immobiliari che registrano tardivamente la reale inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;

- della prudenza in ragione dei fini della presente relazione.
- Per la particolare condizione di vendita attraverso aste giudiziarie in campo residenziale, senza idonea e valida struttura di commercializzazione capace di tenere gli immobili in condizioni “presentabili” e promuovere contatti, anche attraverso adeguata e mirata pubblicità - 15%

Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per i beni oggetto della presente relazione del - 20% (-5%-15%).



- Unità residenziale con annessa autorimessa (mappali numeri 127/1 e 127/5):

mq. 119 x €/mq. 637,00 (796,25 x 0,80) = arrotondati € 76.000,00 -

- A dedurre costi per l'ottenimento della pratica in sanatoria, dei certificato di idoneità statica e di

agibilità (€ 2.000,00 + € 4.000,00 + € 1.000,00) € - 7.000,00 -

€ 69.000,00 -

=====

(sessantanovemila/00)

N.B.:

In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.



APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 24 pagine e n. 30 allegati.

Brescia 2 ottobre 2018.

