

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 10 LUGLIO 2017

IMMOBILI IN PONCARALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 424/2016

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

INCARICO

In data **25 agosto 2016** il Giudice Esecutore nominava il sottoscritto ing. Enrico Frugoni, albo di Brescia n. 1660, 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 ottobre 2016 alle ore 9.00.**

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

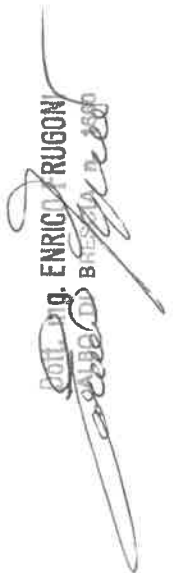
QUESITO

-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.*

DOT. ING. ENRICO FRUGONI
ALBO DI BRESCIA N. 1660



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. 155 quater 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

3

ENRICO FRUGONI
PRESIDENTE

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*

4

Ing. ENRICO FRUGONI
Brescia

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.

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.

- 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.
- 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

5

ENRICO FRUGONI
Cristina Cagna

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.

- 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

6

Do... EN... FRUGONI
Brescia 11/12/2020

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.

Ing. ENRICO FRUGONI
Brescia
2015

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, in piena ed esclusiva proprietà, sono della società:

FRUGONI PROGETTO E DESIGN S.p.A., con sede a
Via dei Musei, 8 (partita fiscale-partita I)

Come richiesto dal quesito si allega sotto il n. 1 visura camerale storica della società.

Dott. G. ENRICO FRUGONI
BRESA

DATI CATASTALI

In piena ed esclusiva proprietà _____ l., unità
residenziali, cantine, autorimesse e posti auto scoperti, facenti parte di un
complesso più ampio, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di
Poncarale (Brescia), foglio 8 del Catasto Terreni con:

- **mappale n. 50/32, categoria A/2, classe 6°, vani 4,5, Rendita € 325,37**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 3 alla
presente), consistente in unità residenziale disposta sui piani secondo e
terzo;
- **mappale n. 50/34, categoria A/2, classe 6°, vani 4,5, Rendita € 325,37**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 4 alla
presente), consistente in unità residenziale disposta sui piani secondo e
terzo;
- **mappale n. 50/41, categoria C/6, classe 2°, mq. 14, Rendita € 24,58**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 5 alla
presente), consistente in posto auto scoperto;
- **mappale n. 50/46, categoria C/6, classe 2°, mq. 13, Rendita € 22,83**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 6 alla
presente), consistente in posto auto scoperto;
- **mappale n. 50/47, categoria C/6, classe 2°, mq. 12, Rendita € 21,07**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 7 alla
presente), consistente in posto auto scoperto;
- **mappale n. 50/48, categoria C/6, classe 2°, mq. 13, Rendita € 22,83**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 8 alla

ENRICO FRUGONI
PROGETTO E DESIGN

- presente), consistente in posto auto scoperto;
- **mappale n. 50/52, categoria C/6, classe 2°, mq. 12, Rendita € 21,07**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 9 alla presente), consistente in posto auto scoperto;
 - **mappale n. 50/54, categoria C/2, classe 2°, mq. 13, Rendita € 23,50**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 10 alla presente), consistente in cantina al piano interrato;
 - **mappale n. 50/55, categoria C/2, classe 2°, mq. 6, Rendita € 10,85**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 11 alla presente), consistente in cantina al piano interrato;
 - **mappale n. 50/57, categoria C/6, classe 4°, mq. 14, Rendita € 33,98**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 12 alla presente), consistente in autorimessa al piano interrato;
 - **mappale n. 50/58, categoria C/6, classe 4°, mq. 15, Rendita € 36,41**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 13 alla presente), consistente in autorimessa al piano interrato;
 - **mappale n. 50/61, categoria C/6, classe 4°, mq. 14, Rendita € 33,98**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 14 alla presente), consistente in autorimessa al piano interrato;
 - **mappale n. 50/64, categoria C/6, classe 4°, mq. 31, Rendita € 75,25**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 15 alla presente), consistente in autorimessa con cantina al piano interrato;
 - **mappale n. 50/66, categoria C/2, classe 2°, mq. 7, Rendita € 12,65**
(vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 16

ING. ENRICO FRUGONI
PRESIDENTE
[Handwritten signature]

alla presente), consistente in cantina al piano interrato.

Competono alle unità quote proporzionali delle parti che per Legge, uso, destinazione sono da ritenersi comuni con particolare riferimento a quelle evidenziate sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni (vedansi allegati numeri 17 e 18) e precisamente:

- **mappale n. 50/22**, bene comune non censibile (corte), comune ai **subalterni dal 25 al 35**;
- **mappale n. 50/23**, bene comune non censibile (vano scala e vano ascensore), comune ai **subalterni 26, 27, 29, 30, 32, 33 e 34**;
- **mappale n. 50/36**, bene comune non censibile (spazio di manovra carraio e pedonale, aiuola), comune ai **subalterni dal 38 al 68**;
- **mappale n. 50/37**, bene comune non censibile (vano per elevatore auto, spazio di manovra coperto, scala), comune ai **subalterni dal 54 al 67**.

Per i confini delle singole unità immobiliari, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico, allegato n. 17 alla presente.

In mappa **Catasto Terreni foglio 8** (vedasi estratto, allegato n. 19 alla presente), il complesso, di cui fanno parte i beni in oggetto, risulta identificato con il mappale n. **50**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con:

via Agostino Gallo, mappali non individuabili, mappali numeri 226 e 92.

M. In. ENRICO FRUGONI
Cristina Cagna

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Per eseguire il sopralluogo nell'unità oggetto della presente relazione, il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue:

- in data **27 ottobre 2016** trasmetteva alla proprietà lettera raccomandata A.R. (vedasi copia, allegato n. 20 alla presente);
- la stessa veniva ritirata il **31 ottobre 2016** (vedasi copia, allegato n. 21 alla presente);
- nulla ricevendo dall'esecutato, in data **7 dicembre 2016** veniva inoltrata alla società procedente la richiesta di nomina del Custode Giudiziario (vedasi copia, allegato n. 22 alla presente);
- in data **7 dicembre 2016**, il Difensore della società procedente avv. Cesare Peroni, comunicava di aver contattato il legale della parte esecutata, invitandolo a prendere contatti con lo scrivente;
- solo in data **24 febbraio 2017**, accompagnato dal sig. Ranchetti, legale rappresentante della società esecutata veniva eseguito sopralluogo.

Trattasi di **n. 2 unità abitative, n. 4 autorimesse, n. 3 cantine e n. 5 posti auto scoperti**, facenti parte di un complesso più ampio, ubicato in discreta posizione a Poncarale (Brescia) in via Agostino Gallo n. 24.

Si allega sotto il n. 23 ampia documentazione fotografica.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto della presente, ristrutturato tra gli anni 2006-2011, si presenta a tre piani fuori terra più interrato con finiture medie e stato di manutenzione buono; facciata ad intonaco civile tinteggiato,



serramenti in legno a vetrocamera con ante in legno ed inferriate a piano terra.
Copertura in legno e coppi, con gronda intonacata.

Il piano interrato adibito a cantine ed autorimesse è pavimentato in battuto di cemento con trattamento antiusura al quarzo; vi si accede da piattaforma elettrica e scala esterna.

L'area pertinenziale comune a tutto il complesso risulta finita parte in porfido (piastrelle e cubetti), parte con autobloccanti in cemento e parte ancora a verde.

Le unità abitative di cui ai mappali numeri 50/32 e 50/34 sono entrambe ubicate ai piani secondo e terzo e risultano pressoché speculari con una leggera modifica all'ingresso: sono costituite a piano secondo da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e camera 2L ed a piano terzo trovano posto locale guardaroba con bagno/lavanderia e ripostiglio.

Le unità presentano intradosso con travi, travetti ed assito a vista con alcune finiture da completare: mancano pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari con rubinetteria e scala interna a chiocciola di collegamento fra il piano secondo e terzo.

Riscaldamento autonomo garantito da caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa.

Le unità contano ciascuna lordi mq. 98 circa più mq. 4 di balcone.

Considerando al 100% la superficie abitabile ed al 50% quella del balcone risulta una **metratura commerciabile equivalente di lordi mq. 100 circa.**

Per la distribuzione degli spazi interni si faccia riferimento alle planimetrie catastali allegati numeri 3 e 4 alla presente e allo stralcio della tavola di progetto,

allegato n. 28 alla presente.

Di seguito verrà riportata la stima dei costi necessari per completare le due unità di cui trattasi, che verrà successivamente detratta dal valore finale nel paragrafo "Giudizio di stima e valutazioni".

Il conteggio sotto riportato è riferito sia all'unità di cui al mappale n. 50/32, sia all'unità di cui al mappale n. 50/34, in quanto di medesima consistenza (speculari).

- Fornitura e posa di pavimentazione:

mq. 86 (netti) x €/mq. 90,00 = € 7.740,00 -

- Fornitura e posa di porte interne e battiscopa:

n. 4 x €/cad. 600,00 = € 2.400,00 -

- Fornitura e posa di sanitari-rubinetterie-rivestimenti
(bagno e lavanderia):

n. 2 x €/cad. a corpo 2.400,00 = € 4.800,00 -

- Scala a chiocciola interna € 2.600,00 -

arrotondati € 17.500,00 -
=====

Ing. ENRICO FRUGONI
[Handwritten signature]

I posti auto esterni di cui ai mappali numeri **50/41, 50/46, 50/47, 50/48 e 50/52** contano mediamente cadauno **mq. 13 circa**.

Le cantine al piano interrato contano lordi:

- mq. 15 circa per il mappale n. 50/54;
- mq. 7 circa per il mappale n. 50/55;
- mq. 7 circa per il mappale n. 50/66.

Le autorimesse al piano interrato contano lordi:

- mq. 16 circa per il mappale n. 50/57;
- mq. 16 circa per il mappale n. 50/58;
- mq. 15 circa per il mappale n. 50/61;
- mq. 16 circa per l'autorimessa e mq. 18 circa per la cantina di cui al mappale n. 50/64.

Per l'ubicazione dei posti auto esterni, delle cantine e delle autorimesse si faccia riferimento all'elaborato planimetrico allegato sotto il n. 17 alla presente.

Si precisa che, alla data del sopralluogo, i beni di cui trattasi risultavano non condotti.

ING. ENRICO FRUGONI
PROGETTO E DESIGN

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Si precisa che la richiesta di accesso agli atti è stata inoltrata al Comune di Poncarale il **9 maggio 2017** a mezzo posta certificata; il Comune ha consentito l'accesso solo il **6 luglio 2017**.

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni di cui trattasi, risulta ristrutturato in forza a:

- **Permesso a costruire oneroso n. 3/2006, protocollo n. 1406/bs del 28 febbraio 2006** (vedasi copia, reperita presso il Comune di Poncarale, allegato n. 24 alla presente), rilasciato a nome ' _ _ _ _ _ ', per ristrutturazione di fabbricato residenziale.
- **Denuncia di inizio attività n. 4186 di protocollo del 31 luglio 2008** (vedasi copia, reperita presso il Comune di Poncarale, allegato n. 25 alla presente), inoltrata a nome _ _ _ _ _ per formazione di autorimesse interrate con accesso tramite elevatore, posti auto scoperti a piano terra, ingresso pedonale e nicchie per contatori.

Si allega sotto il n. 26 stralcio della tavola di progetto significativa.

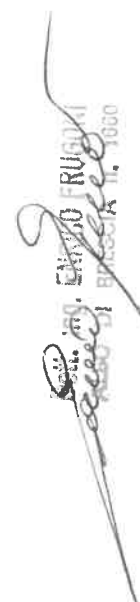
- **Permesso di costruire oneroso n. 04/2011, protocollo n. 2496/bs del 3 maggio 2011** (vedasi copia, reperita presso il Comune di Poncarale, allegato n. 27 alla presente), rilasciato a nome _ _ _ _ _ per modifiche interne ed esterne in variane al permesso di costruire n. 03/2006.

Si allegano sotto i numeri 28 e 29 stralci delle tavole di progetto significative.

FRUGONI
ENRICO FRUGONI
INGEGNERE
PROFESSIONISTA
REG. ING. 1000/1978

In riferimento ai provvedimenti di cui sopra risulta agli atti il certificato di agibilità n. **05/2013, protocollo n. 7737/2013 del 28 ottobre 2013** (vedasi copia conforme all'originale, visionato dallo scrivente, allegato n. 30 alla presente).

Il confronto fra le tavole di progetto approvate e la situazione di fatto dei beni oggetto della presente relazione, ha evidenziato la sostanziale regolarità edilizio-urbanistica dei beni oggetto della presente relazione.


SANDRO FRUGONI
INGEGNERE
BRESCIA 11, 1000

PROVENIENZA

Dagli atti risulta che il complesso, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione, perveniva all'attuale proprietà, attraverso:

- atto di compravendita del **14 luglio 2006, n. 30079/10343 di repertorio** notaio Fabrizio Santosuosso (vedasi copia, allegato n. 31 alla presente).

Parte venditrice: ~~_____~~

Valore dichiarato in atto per l'intero complesso € 950.000,00.

Ing. ENRICO FRUGONI
Sandro di ~~_____~~

FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla relazione ventennale a firma notaio Roberta Rotondo **del 20 giugno 2016**, agli atti della procedura esecutiva (vedasi copia, allegato n. 32 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Brescia il **27 dicembre 2006** ai numeri **70214/16525** di formalità, a favore della "B.C.C. del Garda - Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda società cooperativa";
- ipoteca iscritta a Brescia il **20 gennaio 2011** ai numeri **2445/435** di formalità, a favore della "Banca Popolare di Bari società cooperativa per azioni";
- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia l'**8 marzo 2016** ai numeri **8690/1392** di formalità, a favore del "Condominio Gallo";
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data **18 aprile 2016** ai numeri **14577/9166** a favore del "Condominio Gallo".

Le visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Brescia dal **1° aprile 2016 al 29 maggio 2017**, a nome del pignorato, non hanno evidenziato altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli (vedasi allegato n. 33 alla presente).

Dott. Ing. ENRICO FRUGONI
Cristina Cagna

PENDENZE VERSO L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

In data **28 ottobre 2016** il sottoscritto inviava all'Amministratore condominiale geom. Enzo Bertoli, richiesta che si allega sotto il n. 34 alla presente.

A seguito di sollecito, il geom. Enzo Bertoli, a mezzo mail, comunicava che nell'assemblea straordinaria del **16 dicembre 2016**, il Condominio aveva nominato nuovo amministratore nella persona del geom. Luciano Fappani (vedasi copia, allegato n. 35 alla presente).

In data **12 gennaio 2017** il geom. Luciano Fappani rispondeva alla richiesta del sottoscritto, che si intende integralmente riportata (vedasi copia, allegato n. 36 alla presente) e trasmetteva il consuntivo gestione condominiale dal 1/03/2015 al 29/02/2016 ed il preventivo gestione condominiale dal 1° marzo 2016 al 28 febbraio 2017 (vedasi allegato n. 37 alla presente).

Per completezza si allega sotto il n. 38 copia del Regolamento Condominiale.

ES. 110 ENRICO FRUGONI
BRES. 10/01/2017



GIUDIZIO DI STIMA

**Rilevate le caratteristiche degli immobili,
considerati:**

- **le superfici commerciabili ed i volumi;**
- **la discreta posizione del complesso, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione;**
- **la destinazione d'uso delle superfici;**
- **gli anni di costruzione (ante 67) e del successivo intervento di ristrutturazione nel 2006-2011;**
- **le finiture medie e lo stato di manutenzione buono;**
- **le unità come ultimate con finiture medie;**
- **la documentazione catastale completa;**
- **la situazione edilizio – urbanistica sostanzialmente regolare con le agibilità agli atti;**
- **i listini immobiliari:**
 - **Camera di Commercio di Brescia n. 01/2017, che indicano nel Comune di Poncarale:**
 - **per unità recenti (con vetustà da 10 a 20 anni), un valore minimo €/mq. 1.160,00 ed un valore massimo €/mq. 1.430,00 (vedasi copia, allegato n. 39 alla presente);**
 - **Agenzia dell'Entrate 2° semestre 2016, che indicano nel Comune di Poncarale nella zona centrale:**
 - **per unità abitative con stato conservativo normale, un valore**

ENRICO FRUGONI
INGEGNERE

minimo di €/mq. 1.050,00 ed un valore massimo €/mq. 1.350,00;

- per autorimesse con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 610,00 ed un valore massimo €/mq. 790,00;
- per i posti auto scoperti con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 340,00 ed un valore massimo €/mq. 440,00;

(vedasi copia, allegato n. 40 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;

- il bene libero e non condotto;
- 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.

ING. ENRICO FRUGONI
Brescia 11/10/2020

UNITA' RESIDENZIALI

Nel caso di specie verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini Camera di Commercio di Brescia n. 01/2017 per unità recenti e le quotazioni riportate sui listini OMI 2° semestre 2016 per unità con stato conservativo normale pari ad €/mq. 1.247,50 (€/mq. 1.160,00+1.430,00+1.050,00+1.350,00)/4, ai quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 4% 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%**

Stampa in F. Frugoni Frugoni
1990

Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per le unità residenziali oggetto della presente relazione del -19% (-15% - 4%).

AUTORIMESSE

Nel caso di specie verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI 2° semestre 2016 per unità con stato conservativo normale pari ad €/mq. 700,00 (€/mq. 610,00+790,00)/2, ai quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 4% 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 le autorimesse oggetto della presente relazione del -19% (-15% - 4%).

POSTI AUTO

Nel caso di specie verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI 2° semestre 2016 per unità con stato conservativo normale pari ad €/mq. 390,00 (€/mq. 340,00+440,00)/2, ai quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 4% 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

Ing. Enrico Frugoni
Progetto e Design

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 posti auto scoperti oggetto della presente relazione del - 19% (-15% - 4%).

I posti auto oggetto della presente relazione hanno pressoché la medesima superficie di mq. 13. Ne segue:

mq. 13,00 x €/mq. 390,00 x 0,81 = €/cad. 4.100,00

CANTINE

Per le cantine si ritiene congruo un importo di €/mq. 250,00, corrispondente circa al 25% del valore delle unità residenziali, senza l'applicazione di alcun coefficiente decrementativo.

Doc. Ing. ENRICO FRUGONI
PROGETTO E DESIGN

VALUTAZIONI

- Unità residenziale piani 2° e 3° (mappale n. 50/32):
mq. 100 x €/mq. 1.010,47 (1.247,50x0,81) = arrotondati € 101.000,00 -
A dedurre stima costi per ultimazione come specificato
al paragrafo "descrizione e consistenza" € - 17.500,00 -

€ 83.500,00 -
=====

(ottantatremilacinquecento/00)

- Unità residenziale piani 2° e 3° (mappale n. 50/34):
mq. 100 x €/mq. 1.010,47 (1.247,50x0,81) = arrotondati € 101.000,00 -
A dedurre stima costi per ultimazione come specificato
al paragrafo "descrizione e consistenza" € - 17.500,00 -

€ 83.500,00 -
=====

(ottantatremilacinquecento/00)

- Autorimessa (mappale n. 50/57):
mq. 16 x €/mq. 567,00 (700,00x0,81) = arrotondati € 9.100,00 -

€ 9.100,00 -
=====

(novemilacento/00)

- Autorimessa (mappale n. 50/58):
mq. 16 x €/mq. 567,00 (700,00x0,81) = arrotondati € 9.100,00 -

€ 9.100,00 -
=====

(novemilacento/00)

- Autorimessa (mappale n. 50/61):
mq. 15 x €/mq. 567,00 (700,00x0,81) = arrotondati € 8.500,00 -

€ 8.500,00 -
=====

(ottomilacinquecento/00)

Det. Ing. ENRICO FRUGONI
[Handwritten signature]

- Autorimessa con cantina (mappale n. 50/64):
 autorimessa:
 mq. 16 x €/mq. 567,00 (700,00x0,81) = arrotondati € 9.100,00 -

 cantina:
 mq. 18 x €/mq. 250,00 = arrotondati € 4.500,00 -

 € 13.600,00 -
 =====
 (tredicimilaseicento/00)

- N. 5 posti auto scoperti (mappali numeri 50/41, 50/46, 50/47, 50/48 e 50/52):
 n. 5 x €/cad. 4.100,00 = € 20.500,00 -

 (ventimilacinquecento/00)

- Cantina (mappale n. 50/54):
 mq. 15 x €/mq. 250,00 = arrotondati € 3.750,00 -

 (tremilasettecentocinquanta/00)

- Cantina (mappale n. 50/55):
 mq. 7 x €/mq. 250,00 = arrotondati € 1.750,00 -

 (millesettecentocinquanta/00)

- Cantina (mappale n. 50/66):
 mq. 7 x €/mq. 250,00 = arrotondati € 1.750,00 -

 (millesettecentocinquanta/00)

D. Frugoni
 INGEGNERE
 ENRICO FRUGONI
 BR 20120
 BR 20120

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.

Si precisa che i beni pignorati potrebbero essere alienati a più lotti ed in particolare le due unità abitative unite ad una o più autorimesse con relative cantine e posti auto esterni.

FRUGONI
Sandro Frugoni
Cristina Cagna