

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA -- via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 -- 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA N. 12

PROPRIETA' PALAZZO MORGANTE TRADE BUILDING S.R.L.

AUTORIMESSE IN BORGOSATOLLO (BRESCIA)
VIA GIROLAMO ROMANINO N. 27

Del. Ing. Sandro Frugoni
Albo di
BRESCIA

Il sottoscritto ing. Sandro Frugoni, albo di Brescia n. 1661, con studio in Brescia via Tosio n. 28, per incarico della **Atig Bresciana Costruzioni s.r.l.**, dai rilievi effettuati sul posto, dalle informazioni assunte e dalle indagini eseguite, ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica e perizia di stima dei beni immobili siti in Borgosatollo via Girolamo Romanino n. 27.

INDICE

- PREMessa E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag.	2
- PROPRIETA'	pag.	4
- DATI CATASTALI	pag.	5
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA	pag.	8
- SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA	pag.	9
- PROVENIENZA	pag.	11
- GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI	pag.	12
- APPENDICE FINALE	pag.	16

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

Il sottoscritto precisa che le valutazioni che seguono sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della documentazione catastale fornita dalla proprietà;
- b) dell'analisi della documentazione urbanistica fornita dalla proprietà;
- c) dell'analisi degli atti originari di acquisto forniti dalla proprietà;
- d) dell'analisi di eventuali atti di servitù successivi all'acquisto forniti dalla proprietà;
- e) dei rilievi di tutti gli elementi utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.

Per espresso mandato del Committente le valutazioni che seguono sono state eseguite prescindendo dalla verifica di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui trattasi, salvo quanto riportato negli atti allegati alla presente relazione.

Secondo precise indicazioni del Committente, non è stato eseguito l'accertamento della proprietà.

Verranno utilizzati e considerati inoltre:

- i listini immobiliari come utili elementi di riferimento, non vincolanti per le determinazioni del sottoscritto, proprio per le intrinseche caratteristiche di

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

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, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);
- il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione.

N.B.:

- **Il positivo riscontro del mercato sulle valutazioni risulta strettamente legato (oltre che all'immagine del venditore) alla professionale struttura di commercializzazione di cui la proprietà pare dotata, senza la quale (soprattutto in ipotesi di procedura fallimentare o di concordato liquidatorio, per costume diffuso e non giustificato), il mercato potrebbe rispondere diversamente.**
- **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.**

ALBO DEI GEOMETRI
ALBO DEI PERITI
ALBO DEI GEOMETRI
ALBO DEI PERITI

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, **in proprietà superficaria nel sottosuolo**, sono della società:

- **"PALAZZO MORGANTE TRADE BUILDING S.R.L."**, con sede in Brescia via Volta 187, iscritta al Registro delle Imprese di Brescia al n. 03097040988.


PALAZZO MORGANTE TRADE BUILDING S.R.L.
Via Volta 187 - 25121 BRESCIA

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA -- via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 -- 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione (n. 14 autorimesse a piano interrato) risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosatollo foglio 5 del Catasto Terreni con:

— OMISSIS —

- mappale n. 814/7, categoria C/6, classe 3°, mq. 14, Rendita € 28,92 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 6 alla presente);
- mappale n. 814/8, categoria C/6, classe 3°, mq. 14, Rendita € 28,92 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 7 alla presente);
- mappale n. 814/9, categoria C/6, classe 3°, mq. 14, Rendita € 28,92 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 8 alla presente);
- mappale n. 814/10, categoria C/6, classe 3°, mq. 14, Rendita € 28,92 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 9 alla presente);

ALBO DI BRESCIA N. 100
ALBO DI BRESCIA N. 100

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

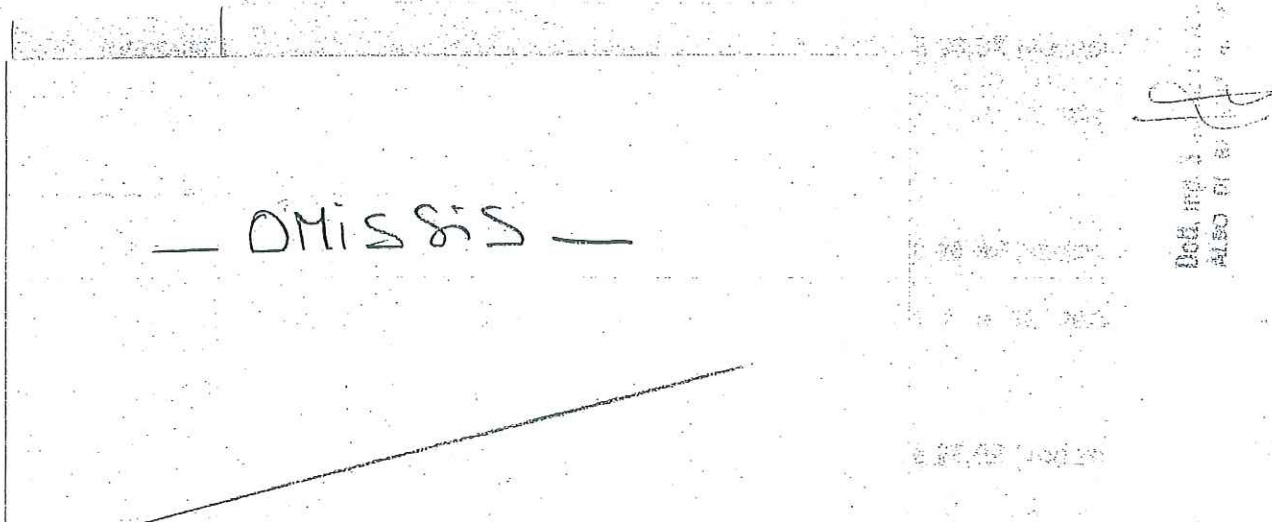
ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

- mappale n. 814/11, categoria C/6, classe 3°, mq. 14, Rendita € 28,92 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 10 alla presente);



Competono alle unità di cui sopra quote proporzionali delle parti che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni, nonché quelle evidenziate sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni (vedasi copia, allegato n. 16 alla presente) e precisamente:

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

- mappale n. 814/67 (corsello e scale), comune ai subalterni dal n. 3 al n. 64;
- mappale n. 814/68 (disbrigo e scala), comune ai subalterni dal n. 3 al n. 65;
- mappale n. 814/69 (spazio di manovra, scivolo e scale), comune ai subalterni dal n. 3 al n. 66.

[Handwritten signature]
Dott. Sandro Frugoni
Dott. Enrico Frugoni
Dott. Cristina Cagna

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Trattasi di 14 autorimesse poste a piano interrato di un complesso più ampio, ubicato in discreta posizione a Borgosatollo (Brescia) in via Girolamo Romanino n. 27.

Si allega sotto il n. 17 documentazione fotografica.

Il complesso, di cui fanno parte le autorimesse di cui trattasi, si presenta a due livelli fuori terra di proprietà del Comune di Borgosatollo ed un piano interrato, con finiture e stato di manutenzione discreti.

Alle autorimesse oggetto della presente relazione, poste al piano interrato si accede da rampa coperta finita in calcestruzzo zigrinato e scale di servizio.

Le autorimesse sono dotate di basculante metallica manuale.

Le **14 autorimesse** contano catastali mq. **14/15 cadauna**.

Per l'ubicazione e la consistenza di faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'elaborato planimetrico allegati dal n. 2 al n. 16 alla presente.

Dati My. 30/01/2000
ALBO DI BORGOSATOLLO

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

Il complesso, di cui fanno parte i beni di cui trattasi, è stato realizzato in forza a:

- **Deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 19 marzo 2007 protocollo n. 5042** (vedasi copia, allegato n. 18 alla presente), avente per oggetto "approvazione del progetto esecutivo costruzione di autorimesse private con obbligo di realizzazione parcheggio pubblico senza oneri per il Comune di Borgosatollo mediante l'alienazione del sottosuolo di proprietà comunale" in via Romanino e piazza Cristina Giulia Terenghi e precisamente:

- parcheggio pubblico a raso sui terreni in Borgosatollo identificati al Catasto Terreni **foglio 5** con i mappali numeri **545, 564, 565, 566, 663, 664 e 656;**
- autorimessa interrata della superficie di **mq. 120;**
- palazzina di circa **mq. 200** da adibire ad uffici.

Si allega sotto il n. 19 copia del disegno esecutivo relativo alla pianta del piano interrato.

Si allega sotto il n. 20 copia del certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori il **25 giugno 2009.**

Si precisa che tutti i documenti di cui sopra sono stati desunti dagli atti di acquisto e successivo atto di identificazione catastale allegati sotto i numeri 46 e 47 alla relazione tecnica e perizia di stima n. 11 del 30 luglio 2013 relativa a beni di proprietà "Atig Bresciana Costruzioni s.r.l." siti nel medesimo complesso.

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

Si allega sotto il n. 21 copia conforme all'originale, visionato dallo scrivente, del certificato di agibilità n. 1382/prot.Ate/pc del 29 gennaio 2009.

Il sopralluogo ha evidenziato, limitatamente alle unità in oggetto, la sostanziale rispondenza dei beni di cui trattasi alla tavola esecutiva di cui all'allegato n. 19 alla presente.

Doc. n. 1382/prot.Ate/pc
ALBO DI BRESCIA


Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

PROVENIENZA

I beni di cui trattasi pervenivano in proprietà superficaria attraverso:

- verbale di assemblea della società "Palazzo Morgante s.r.l." **dell'11 aprile 2013 n. 96030/31864 di repertorio notaio Giovanni Battista Calini** (vedasi copia, allegato n. 22 alla presente).

Con tale atto la società "Palazzo Morgante s.r.l." cambiava denominazione in "Palazzo Morgante Trade Building s.r.l." con aumento di capitale mediante conferimento da parte della società "Atig Bresciana Costruzioni s.r.l." di beni tra cui le unità in Borgosatollo oggetto della presente relazione.

In tale atto veniva richiamato l'atto di provenienza **del 4 giugno 2007 n. 76531/20032 di repertorio notaio Luigi Zampaglione** e successivo atto di identificazione catastale **del 18 febbraio 2009, n. 83878/24080 di repertorio notaio Luigi Zampaglione**, con tutte le relative clausole già riportate nella relazione tecnica e perizia di stima n. 11 del 30 luglio 2013 relativa a beni di proprietà "Atig Bresciana Costruzioni s.r.l.", facenti parte dello stesso complesso, che qui si intendono integralmente riportate.

Come precisato nel paragrafo "premessa" il sottoscritto Consulente non ha proceduto **all'accertamento attuale della proprietà** perché non previsto dall'incarico, verifica demandata al notaio.

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI

Rilevate le caratteristiche degli immobili,

considerati tutti i dati trattati nei precedenti paragrafi, propedeutici alla stima

ed in particolare:


- l'offerta rivolta ad un mercato di utilizzatori finali;
- gli anni di costruzione (2007-2008);
- le superfici commerciabili ed i volumi;
- la discreta posizione;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- la situazione edilizio – urbanistica sostanzialmente regolare;
- il certificato di agibilità già agli atti;
- la documentazione catastale completa;
- i beni liberi e non condotti;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda nel particolare momento di recessione;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;
- da eventuali trascrizioni pregiudizievoli;

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

Aut. n. 100/2008
15/05/2008



Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente relazione il sottoscritto ha preso anche in esame:

- **i listini immobiliari Agenzia del Territorio 2° semestre 2012 (OMI)** (vedasi allegato n. 23 alla presente), che indicano nel Comune di Borgosatollo in zona B1 centrale:
- autorimesse con **stato conservativo normale** un valore minimo di **€/mq. 900,00** ed un valore massimo di **€/mq. 1.000,00**.

Det. Ing. Sandro Frugoni
Studio di Progettazione n. 1981

Il sottoscritto ritiene **detti listini elementi di riferimento non vincolanti** per le proprie determinazioni 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.

I diversi aspetti trattati evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli **incrementi** o **decrementi** di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati.

Nel caso di specie, considerando la quotazione media riportata **sui listini OMI** pari ad €/mq. 950,00 $(900+1000)/2$, al quale applicare il coefficiente decrementativo stimato pari ad un **10%** che tiene conto:

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- 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 della tipologia immobiliare trattata.

La flessione reale dei prezzi infatti non risulta puntualmente registrata dai listini immobiliari che, generalmente, solo negli ultimi 10-12 mesi, portano un'inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;

- della prudenza in ragione dei fini della presente relazione;

si ottiene un valore per autorimessa medio come segue:

mq. 14,5 x 874,00 (950,00x0,90) = arrotondati € 12.000,00.

- N. 14 autorimesse singole (mq. 14/15) mappali numeri 814 subalterni dal n. 3 al n. 14 e numeri 31 e 32:

N. 14 x €/cad. 12.000,00 = € 168.000,00 -
=====

(centosessantottomila/00)

N.B. (come già accennato in premessa):

- Il **positivo riscontro del mercato sulle valutazioni risulta strettamente legato (oltre che all'immagine del venditore) alla professionale struttura di commercializzazione di cui la proprietà pare dotata, senza la quale (soprattutto in ipotesi di procedura fallimentare o di concordato**

Dot. Ing. SANDRO FRUGONI
ALBO DI BRESCIA P. 1197

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA – via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 – 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni


illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

liquidatorio, per costume diffuso e non giustificato), il mercato potrebbe rispondere diversamente.

- **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.**


Data: 11/01/2009
Autografo: [illegibile]

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA -- via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

APPENDICE FINALE

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

La presente relazione tecnica consta di n. 16 pagine e n. 23 allegati.

Brescia 02 agosto 2013.

Doc. n. 101 - 01/08/13
ALLEGATO n. 23

