

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 26 FEBBRAIO 2019

PROCEDURA ESECUTIVA N. 36/2018

PROMOSSA DA: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO: .. OMISSIS ..

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

INCARICO

In data **11 giugno 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 **7 settembre 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.

Ing. Sandro Frugoni
Dott. ing. Sandro Frugoni



-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 progressa 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

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

Via dei Musei, 65
25121 Brescia
Italy

P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175
E: info@frugoniprogettoedesign.it

FRUGONI
SANDRO
ENRICO
CRISTINA
CAGNA
N. 1981



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 sovraintendenze 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

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

Via dei Musei, 65
25121 Brescia
Italy

P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175
E: info@frugoniprogettoedesign.it

FRUGONI
A. n. 1281



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

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

Via dei Musei, 65
25121 Brescia
Italy

P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175
E: info@frugoniprogettoedesign.it

1991



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

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

Via dei Musei, 65
25121 Brescia
Italy

P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175
E: info@frugoniprogettoedesign.it

FRUGONI
A.D. 1991



- 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 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

FRUGONI
SANDRO
A. n. 158/11



- 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;

6



- 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.

FRUGONI SANDRO
INGEGNERE
A. n. 1684




PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima sono dei signori:

- **..OMISSIS..**, nato a Montichiari (Brescia) il 26 settembre 1967 (codice fiscale VRN GZN 67P26 F471W), residente a Carpenedolo (Brescia) in via Ercoliani n. 21, per le unità identificate al Catasto Fabbricati (foglio 9 Catasto Terreni) **con i mappali numeri 213/5 e 213/4, in piena ed esclusiva proprietà;**
- **..OMISSIS..**, nata a Montichiari l'8 marzo 1975 (codice fiscale CHD BBR 75C48 F471E), residente a Carpenedolo in via Papa Giovanni XXIII n. 73, per le unità identificate al Catasto Fabbricati (foglio 9 Catasto Terreni) **con i mappali numeri 213/8 e 213/9, in piena ed esclusiva proprietà.**

Lo scrivente non ha ritenuto necessaria l'acquisizione dell'eventuale estratto di matrimonio, in quanto nell'atto di acquisto del **9 gennaio 2004 n. 24712/3972** di repertorio notaio Sabrina Chibbaro (vedasi copia, allegato n. 1 alla presente), i coniugi **..OMISSIS..** dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

DOTTORE SANDRO FRUGONI
CANTIERE BRESCIA n. 1681



DATI CATASTALI

1) In ditta ..OMISSIS.., in piena ed esclusiva proprietà, **unità residenziale ed autorimessa**, facenti parte di un fabbricato più ampio, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Carpenedolo (Brescia), foglio 9 del Catasto Terreni, con:

- **mappale n. 213/5, categoria A/2, classe 5°, vani 6,5, Rendita € 486,76** (vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 2 e 3 alla presente), consistente in unità residenziale a piano primo;
- **mappale n. 213/4, categoria C/6, classe 3°, mq. 26, Rendita € 49,68** (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 sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni (vedasi copia, allegato n. 5 alla presente) e precisamente:

- **mappale n. 213/10** (ingresso e portico), comune ai subalterni 5, 8 e 9;
- **mappale n. 213/11** (corte), comune ai subalterni 4, 5, 8 e 9.

Per i confini delle singole unità immobiliari, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico, allegato n. 5 alla presente.

Dot. Ing. SANDRO FRUGONI
ALBO DI ROMA n. 1881



2) In ditta ..OMISSIS.., in piena ed esclusiva proprietà, **negozio e laboratorio**, facenti parte di un fabbricato più ampio, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carpenedolo (Brescia), foglio 9 del Catasto Terreni, con:

- **mappale n. 213/8, categoria C/1, classe 4°, mq. 38, Rendita € 382,69** (vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 6 e 7 alla presente), consistente in negozio a piano terra;
- **mappale n. 213/9, categoria C/3, classe 2°, mq. 382, Rendita € 729,96** (vedansi visura per soggetto e scheda planimetrica, allegati numeri 6 e 8 alla presente), consistente in laboratorio a piano terra.

Si precisa che i mappali di cui sopra derivano dai mappali numeri **213/3, 213/6 e 213/7** secondo la denuncia di variazione protocollo n. **BS0226155 del 6 luglio 2004**, così come precisato nella relazione notarile ventennale a firma **dott. Carmelo Candore del 6 giugno 2018**, allegata sotto il n. 35 alla presente.

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 sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni (vedasi copia, allegato n. 5 alla presente) e precisamente:

- **mappale n. 213/10** (ingresso e portico), comune ai subalterni 5, 8 e 9;
- **mappale n. 213/11** (corte), comune ai subalterni 4, 5, 8 e 9.

FRUGONI
SANDRO
CANDORE
n. 16681



Per i confini delle singole unità immobiliari, si faccia riferimento all'elaborato planimetrico, allegato n. 5 alla presente.

N.B.:

I beni immobili oggetto della presente relazione di proprietà esclusiva ..OMISSIS.., costituiscono un unico fabbricato ove le zone comuni risultano di fatto di pertinenza esclusiva dell'intero complesso.

In mappa **Catasto Terreni foglio 9** (vedasi estratto, allegato n. 9 alla presente), il fabbricato oggetto della presente relazione, risulta identificato con il mappale n. **213**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con:

mappali numeri 360 (ora via Raffaello), 212, via Ercoliani, mappali numeri 214, 357 e 359 (quest'ultimi due ora via Raffaello).

FRUGONI SANDRO
ALLO STABILIMENTO N. 1681



DESCRIZIONE E CONSISTENZA

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

- in data **14 settembre 2018** lo scrivente trasmetteva alle proprietà lettere raccomandate A.R. (vedasi copia, allegato n. 10 alla presente);
- le stesse non venivano ritirate e successivamente restituite al mittente il **1° ottobre ed il 7 novembre 2018** (vedansi documenti, allegato n. 11 alla presente);
- in data **22 ottobre 2018** lo scrivente inoltrava alla società precedente la richiesta di nomina del Custode Giudiziario (vedasi copia, allegato n. 12 alla presente);
- in data **30 ottobre 2018** il Giudice dell'Esecuzione nominava quale Custode Giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l. (vedasi copia, allegato n. 13 alla presente);
- nel mese di **dicembre 2018** l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l. comunicava al C.T.U. il recapito telefonico del sig. ..OMISSIS.., che nei giorni successivi veniva contattato: si concordava sopralluogo per il giorno **8 gennaio 2018 alle ore 10.00.**

Aut. Ing. Sandro Frugoni
ALIND. UN. 1881

In data **8 gennaio 2018** lo scrivente ha eseguito accesso ai luoghi oggetto di procedura.

Il fabbricato oggetto della presente relazione risulta ubicato in discreta posizione a Carpenedolo in via Ercoliani n. 21; il lotto **misura catastali mq. 1.790.**



Il fabbricato oggetto della presente è stato realizzato negli anni **1973-1974** e successivamente ampliato negli anni **1983 e nel 2000**. Presenta finiture e stato di manutenzione medi; facciata ad intonaco civile in parte tinteggiata, i serramenti del piano terra sono parte in legno (dotati di persiane avvolgibili ed inferriate) e parte in ferro; quelli di piano primo sono in legno con persiane avvolgibili. Tutti a vetro semplice.

I plurimi ingressi al fabbricato sono parte in legno, parte in ferro e parte ancora in alluminio.

Si allega sotto il n. 14 alla presente ampia documentazione fotografica.

Nonostante le unità costituenti il fabbricato siano intestate parte a ..OMISSIS.. e parte a ..OMISSIS.., lo scrivente ritiene di considerarle come unico lotto per le seguenti motivazioni:

- **indipendenza del bene con accessi e pertinenze esclusive;**
- **conformazione e consistenza del fabbricato;**
- **l'attuale destinazione urbanistica commerciale;**
- **la consistenza delle pertinenze esclusive, con particolare riferimento all'area, che possono essere apprezzate ai fini estimativi, a differenza delle pertinenze comuni in caso di vendita frazionata, con valore trascurabile.**

Si procederà alla descrizione del fabbricato suddividendolo sostanzialmente in due zone: piano terra (adibito a negozio/laboratorio/magazzino con locali



accessori) e piano primo (adibito ad unità residenziale).

Piano terra (negoziolaboratorio/magazzino con locali accessori).

Presenta finiture medie e stato di manutenzione scadente: pavimenti parte in marmette di graniglia e parte in monocottura, pareti ad intonaco civile in parte tinteggiato.

Il bagno risulta piastrellato; necessita di intervento manutentivo.

Gli impianti sono completi: quello di riscaldamento, che serve la sola zona destinata a negozio/esposizione/bagno, nonché il piano primo adibito a residenza, è assicurato da termosifoni in ghisa alimentati da caldaia autonoma a gas metano ubicata in apposito vano al piano terra.

Conta lordi complessivi mq. 492 circa (vano scala escluso di mq. 18) **più portico di mq. 27 circa; considerando il portico al 50% risulta una metratura commerciale di mq. 505 circa.**

Unità residenziale piano primo.

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

Vi si accede dal piano terra transitando sul portico e dalla scala esclusiva quest'ultima finita in marmo.

Il bagno risulta completo e piastrellato.

Gli impianti sono completi: quello di riscaldamento è assicurato da termosifoni in ghisa alimentati da caldaia a gas metano ubicata in apposito vano al piano

FRUGONI
S.p.A.
Via dei Musei, 65
25121 Brescia
Italy



terra che serve anche parte del piano terra.

L'unità è composta da soggiorno, cucina, tre camere, ingresso, disimpegno e servizio igienico e **conta lordi mq. 135 circa (vano scala escluso), più balcone di mq. 15 circa e loggia di mq. 14 circa.**

Considerando al 100% la superficie abitabile, al 30% quella del balcone ed al 70% quella della loggia chiusa, risulta una metratura commerciabile equivalente di **mq. 149 circa.**

FRUGONI
S.p.A. R. 1681


Area di pertinenza esclusiva.

L'area di pertinenza si presenta parte in porfido, parte a verde e parte in battuto di cemento; risulta recintata parte da muretto in prismi con sovrastante rete metallica e parte da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro; è provvista di ingresso pedonale e carraio da via Ercoliani ed un ingresso carraio da via Raffaello.

Conta mq. 1.253 (mq. 1.790 - mq. 537).

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

Per la consistenza e la distribuzione degli spazi interni si faccia riferimento alle planimetrie catastali allegate sotto i numeri 3, 4, 7 e 8 alla presente.



SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Per il fabbricato oggetto della presente relazione sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 2910 di Protocollo del 25 settembre 1973** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 15 alla presente), rilasciata a nome Rossini Bonaventura **per nuova costruzione di laboratorio artigiano di falegnameria con appartamento e sala esposizione.**

Si allega sotto il n. 16 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito presso il Comune di Carpenedolo.

In riferimento alla Licenza di cui sopra risultano agli atti:

- **permesso di agibilità n. 2994 del 2 aprile 1986** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 17 alla presente);
 - **permesso di abitabilità n. 2995 del 2 aprile 1986** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 18 alla presente).
 - **Licenza di costruzione n. 4737 di Protocollo del 6 dicembre 1976** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 19 alla presente), rilasciata a nome Rossini Bonaventura **per costruzione di recinzione.**
- Si allega sotto il n. 20 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito presso il Comune di Carpenedolo.
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1035 di Protocollo del 9 febbraio**

FRUGONI
PROGETTO E DESIGN
n. 1684



1991: presso il Comune di Carpenedolo è stata reperita solo la pratica di condono corredata di documentazione (vedasi allegato n. 21 alla presente), ma non la relativa Concessione.

- **Concessione Edilizia n. 29 di Protocollo del 6 marzo 1992** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 22 alla presente), rilasciata a nome Rossini Bonaventura **per ristrutturazione porzione fabbricato ad uso laboratorio artigianale.**

Si allega sotto il n. 23 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito presso il Comune di Carpenedolo.

In riferimento a detta pratica non sono stati reperiti **né il certificato di agibilità né il collaudo statico.**

- **Concessione Edilizia n. 66 di Protocollo del 6 aprile 2000** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 24 alla presente), rilasciata a nome Rossini Bonaventura **per ampliamento di fabbricato esistente.**

Si allegano sotto i numeri 25 e 26 stralci degli elaborati grafici di progetto reperiti presso il Comune di Carpenedolo.

In riferimento alla pratica di cui sopra è stato reperito presso il Comune di Carpenedolo **certificato di collaudo statico depositato il 13 gennaio 2004 al n. 429 di Protocollo** (vedasi allegato n. 27 alla presente). **Non risulta agli atti il certificato di agibilità.**

FRUGONI
EDILIZIA N. 1661



- **Concessione gratuita per opere edilizie n. 23 di Protocollo del 21 febbraio 2001** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 28 alla presente), rilasciata a nome Rossini Bonaventura per **rifacimento copertura.**

Si allega sotto il n. 29 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito presso il Comune di Carpenedolo.

In riferimento a detta pratica non sono stati reperiti **né il certificato di agibilità né il collaudo statico.**

- **Denuncia di Inizio Attività n. 6878 di Protocollo del 20 aprile 2004** (vedasi copia reperita presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 30 alla presente), inoltrata a nome Carpenfiori **per cambio di destinazione d'uso.**

Si allega sotto il n. 31 stralcio di elaborato grafico di progetto reperito presso il Comune di Carpenedolo.

In riferimento a detta D.I.A. risulta agli atti il **certificato di agibilità n. 15563 Protocollo Generale del 1° ottobre 2004** (vedasi documento reperito presso il Comune di Carpenedolo, allegato n. 32 alla presente).

Ai fini della presente relazione, per la mancanza di taluni collaudi statici, lo scrivente considererà il **fabbricato collaudabile**; i costi per l'ottenimento di un certificato di **idoneità statica** vengono stimati dallo scrivente in **€. 4.500,00** al quale aggiungere **€ 1.000,00** per l'ottenimento del certificato di agibilità complessivo.

FRUGONI
P. n. 1007



Il confronto fra le tavole di progetto approvate e la situazione di fatto dei beni oggetto della presente relazione, ha evidenziato difformità interne e prospettiche, nonché variazioni nella conformazione del fabbricato, precisando però che la superficie coperta risulta sostanzialmente invariata rispetto ai progetti approvati. Necessiterebbe regolarizzare la situazione con una variante in sanatoria i cui costi tecnici stimati ammontano ad **€ 3.000,00**.

Secondo il P.G.T. vigente il lotto di cui trattasi cade in zona **D3 attività commerciali esistenti consolidate** (vedasi allegato n. 33 alla presente).

Si allega sotto il n. 34 stralcio delle Norme di Attuazione, dal quale si evince rapporto di copertura **pari al 50%**.

Ne segue:

- Superficie lotto:	mq. 1.790,00;
- Superficie da realizzare (50% di mq. 1.790,00):	mq. 895,00;
- Superficie realizzata:	mq. 537,00;
- Possibilità di ampliamento (mq. 895 - 537):	<u>mq. 358,00.</u>

FRUGONI
SANDRO
FRUGONI
INGEGNERE
N. 1581



PROVENIENZA

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

- atto di compravendita del **9 gennaio 2004, n. 24712/3972** di repertorio notaio Sabrina Chibbaro (vedasi copia, allegato n. 1 alla presente).

Parte venditrice: Vergolini Rita.

Con tale atto **..OMISSIS..** acquistava beni in Carpenedolo (Brescia) identificati al Catasto Fabbricati foglio 9 con i mappali numeri **213/5 e 213/4**, per un valore dichiarato di **€ 62.000,00**; **..OMISSIS..** acquistava bene in Carpenedolo (Brescia) identificato al Catasto Fabbricati foglio 9 con il mappale **n. 213/3**, per un valore dichiarato di **€ 93.000,00**.

FRUGONI
n. 1001



FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla relazione ventennale a firma notaio **Carmelo Candore del 6 giugno 2018**, agli atti della procedura esecutiva (vedasi copia, allegato n. 35 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Brescia il **5 febbraio 2004** ai numeri **5831/1114** di formalità, per € 810.000,00 a favore della "Banca Agricola Mantovana S.p.A.", a carico dei pignorati;
- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Brescia il **29 novembre 2005** ai numeri **69043/15635** di formalità, per € 375.000,00 a favore della "Banca Agricola Mantovana S.p.A.", a carico dei pignorati;
- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Brescia il **7 aprile 2009** ai numeri **14641/2599** di formalità, per € 100.000,00 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", a carico dei pignorati;
- trascrizione del **23 gennaio 2018** ai numeri **2786/1888** di formalità, portante verbale di pignoramento immobili a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena 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 a nome dei pignorati, per i beni di cui trattasi, altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli (vedasi allegato n. 36 alla presente).



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 (1973-1974) e dei successivi ampliamenti (1983 e 2000);
 - l'indipendenza del bene con accessi e pertinenze esclusive;
 - le finiture e lo stato di manutenzione medi;
 - la documentazione catastale;
 - il bene immobile staticamente collaudabile ed il certificato di "idoneità statica" per le porzioni sprovviste da ottenere;
 - la situazione edilizio – urbanistica da regolarizzare;
 - il certificato di agibilità complessivo da ottenere;
 - i listini immobiliari:
 - Probrixia di Brescia n. 02/2018, che indicano nel Comune di Carpenedolo:
 - per unità residenziali agibili 1 (con vetustà da 30 a 40 anni), un valore minimo €/mq. 450,00 ed un valore massimo €/mq. 750,00;
 - per unità residenziali agibili 2 (con vetustà da 50 a 60 anni), un valore minimo €/mq. 360,00 ed un valore massimo €/mq. 420,00;
- (vedasi copia, allegato n. 37 alla presente);

Uscita
SANDRO FRUGONI
Via ...
Brescia, 1987



- Agenzia dell'Entrate 1° semestre 2018, che indicano nel Comune di Carpenedolo nella zona B1centrale:

- per unità abitative con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 950,00 ed un valore massimo €/mq. 1.250,00;
- per negozi con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.100,00 ed un valore massimo €/mq. 1.350,00;

(vedasi copia, allegato n. 38 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.

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



PIANO TERRA (NEGOZIO/LABORATORIO/MAGAZZINO CON LOCALI ACCESSORI).

Le indicazioni per un corretto approccio alle valutazioni vengono fornite da criteri basilari di estimo e precisamente:

- **considerazione del “valore marginale”, che consiste nel maggior prezzo che il mercato è disposto a riconoscere per una peculiarità reale, propria del bene immobile;**
- **il miglior sfruttamento del bene immobile, compatibilmente con gli strumenti urbanistici vigenti (“*high and best use*”).**

Nel caso di specie lo scrivente ritiene che il miglior sfruttamento del bene sia la riconversione dello stesso a commerciale, secondo gli attuali strumenti urbanistici.

Il valore attuale del bene sarà dato dalla differenza tra il valore finale a commerciale detratti i costi di intervento manutentivo e gli oneri di urbanizzazione da corrispondere al Comune.

Per quanto riguarda il valore finale verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI pari ad €/mq. 1.225,00 (€/mq. 1.100,00+1.350,00)/2, 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**



corrispondere al Comune sarà quindi pari ad €/mq. 12,00.

Nell'operare il cambio di destinazione d'uso a commerciale, come indicato dal tecnico comunale, dovrà essere corrisposto anche il costo di costruzione che nel caso di specie sarà pari a €/mq. 60,00 (10% del costo di costruzione determinato dal Comune pari a €/mq. 600,00).

Ne segue:

- Unità piano terra a destinazione commerciale:		
mq. 505,00 x €/mq. 735,00 (1.225,00 x 0,60) =		€ 371.175,00 -
- A dedurre costi di trasformazione:		
mq. 505,00 x €/mq. 300,00 =		€ - 151.500,00 -
- A dedurre oneri da corrispondere al Comune:		
mq. 505,00 x €/mq. 12,00 =		€ - 6.060,00 -
- A dedurre costo di costruzione da corrispondere al Comune:		
mq. 505,00 x €/mq. 60,00 =		€ - 30.300,00 -

TOTALE ARROTONDATO		€ 183.000,00 -

Dott. Ing. SANDRO FRUGONI
Architetto
P. 030 2944174
E: info@frugoniprogettoedesign.it



UNITA' RESIDENZIALE.

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. 02/2018 per unità agibili 1 ed agibili 2, considerando i dati OMI troppo eterogeni ed imprecisi, pari ad €/mq. 495,00 (€/mq. $360+420+450+750$)/4, alle quali applicare i seguenti coefficienti decrementativi.

Deputato SANDRO FRUGONI
AL 10/11/2018 A. N. 1088



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 recepita 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, 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 piano primo:

mq. 149 x €/mq. 396,00 (495,00 x 0,80) = arrotondati € 59.000,00

Dr. Ing. SANDRO FRUGONI
ALBO ING. BRESCIA N. 1041



POSSIBILITA' AMPLIAMENTO A DESTINAZIONE COMMERCIALE.

Per quanto riguarda il valore finale verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI pari ad €/mq. 1.225,00 (€/mq. 1.100,00+1.350,00)/2, 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, 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%
 - Per la consistente superficie da adibire a commerciale - 10%
 - Per la posizione non tutta su fronte strada - 10%

Costr. per S. M. G. Frugoni
S. M. G. Frugoni n. 1001



Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo per i beni oggetto della presente relazione del -40% (-5%-15%-10%-10%).

Per quanto riguarda i costi di intervento si ritiene congruo €/mq. 600,00 (spese tecniche incluse).

Per gli oneri di urbanizzazione, si allega sotto il n. 39 documento reperito presso il Comune di Carpenedolo dal quale si evince che gli **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la destinazione commerciale risultano pari ad €/mq. 18,10**; dovrà essere corrisposto anche il costo di costruzione che nel caso di specie sarà pari a **€/mq. 60,00** (10% del costo di costruzione determinato dal Comune pari a €/mq. 600,00).

- **Possibilità di ampliamento:**

mq. 358 x €/mq. 56,90 [(1.225,00x0,60)-600,00-18,10-60,00] = arrotondati

€ 20.000,00 -

Carpenedolo, 10/05/2011
Sandro Frugoni
Ingegnere
P. 030 2944175
A. 030 2944175
C. 030 2944175
R. 1981



RIEPILOGO

- Unità piano terra a destinazione commerciale al netto dei costi per la trasformazione	€ 183.000,00 -
- Unità residenziale piano primo	€ 59.000,00 -
- Possibilità di ampliamento a destinazione commerciale	€ 20.000,00 -
- A dedurre costi per regolarizzare la situazione edilizio-urbanistica, per ottenimento dei certificati di idoneità statica e di agibilità (€ 4.500,00+1.000,00+3.000,00)	€ - 8.500,00 -
arrotondati	€ 253.500,00 -
	=====
(duecentocinquantatremilacinquecento/00)	

SANDRO FRUGONI
 INGEGNERE
 VIA D. N. 1181


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. 32 pagine e n. 39 allegati.

Brescia 26 febbraio 2019.

Dott. ing. SANDRO FRUGONI
1981

