

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 21 FEBBRAIO 2024

PROCEDURA ESECUTIVA N. 57/2023

PROMOSSA DA: GERMANO SEMINARIO

CONTRO: ..OMISSIS..

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIANLUIGI CANALI

INCARICO

In data **30 ottobre 2023**, il Giudice dell'Esecuzione 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 in via telematica l'**8 novembre 2023**.

Si riporta di seguito il quesito:

-A-

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali

pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

- 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in Legge 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene all'uopo, acquisendo - se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diretti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità

e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 1967 (ed ove necessario prima del 1942).

In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stata sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in Legge 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari

per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti su terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e, indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quanto nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex

art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incombenenti di cui all'art. 599 ss. c.p.c.), 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).

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa

distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

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

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, in piena ed esclusiva proprietà, sono del signora:

- **..OMISSIS..**, nata a Brescia il 21 agosto 1952 e residente a Concesio (Bs) in via Giuseppe Mazzini n. 81 (codice fiscale TNG MLS 52M61 B175I).

Lo scrivente non ha ritenuto necessaria l'acquisizione dell'eventuale estratto di matrimonio, in quanto i beni sono pervenuti alla proprietà attraverso successioni del padre e della madre, come specificato nel paragrafo "provenienza".



DATI CATASTALI

In piena ed esclusiva proprietà ..OMISSIS.., **fabbricato unifamiliare singolo ed indipendente con area esclusiva**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Concesio (Brescia), foglio 14 del Catasto Terreni, con:

- **mappale n. 187/4, categoria A/3, classe 3°, vani 10,5, superficie catastale totale mq. 222 (escluse aree scoperte mq. 211), Rendita € 623,62** (vedasi visura storica per immobile e scheda planimetrica, allegati numeri 1 e 2 alla presente), consistente in unità residenziale a piano seminterrato, rialzato e primo con area esclusiva ed area comune;
- **mappale n. 187/3, categoria C/6, classe 1°, mq. 25, Rendita € 77,47** (vedasi visura storica per immobile e scheda planimetrica, allegati numeri 3 e 4 alla presente), consistente in autorimessa a piano seminterrato con area comune.

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 al cortile comune esclusivamente alle unità immobiliari sopra riportate ed evidenziato sulle planimetrie allegate sotto i numeri 2 e 4 alla presente.

In mappa **Catasto Terreni foglio 14** (vedasi estratto, allegato n. 5 alla presente), il fabbricato oggetto della presente relazione, risulta identificato con il **mappale n. 187 di catastali mq. 290**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con: **via Giuseppe Mazzini, mappali numeri 188 e 186.**

Si precisa che le planimetrie catastali corrispondono sostanzialmente alla situazione di fatto, salvo imprecisioni prospettiche a piano seminterrato e la mancata raffigurazione di modesta porzione di balcone in lato sud (circa mq. 1,00); tuttavia, in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate e trattate nel successivo paragrafo dedicato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata.



DESCRIZIONE E CONSISTENZA

In data **20 novembre 2023**, il Custode Giudiziario dott. Gianluca Rosa trasmetteva allo scrivente comunicazione per l'accesso all'immobile oggetto della presente relazione per il giorno **5 dicembre 2023** (vedasi allegato n. 6 alla presente).

In data **5 dicembre 2023** è stato eseguito accesso ai luoghi unitamente all'incaricato del Custode Giudiziario (vedasi relazione di primo accesso, allegato n. 7 alla presente).

Si allega sotto il n. 8 alla presente ampia documentazione fotografica.

Trattasi di un fabbricato unifamiliare singolo ed indipendente con area esclusiva, ubicato in discreta posizione a Concesio, località San Vigilio, in via Giuseppe Mazzini n. 81.

Il fabbricato, a due piani fuori terra più seminterrato, presenta finiture mediocri e stato di manutenzione discreto: facciata parte ad intonaco civile e parte rivestita in pietra, serramenti in legno vetrocamera con ante, gronda in calcestruzzo a vista, recinzione parte con muretto e ringhiera in ferro e parte con muretto e rete metallica. Realizzati ingressi pedonale e carraio.

Necessita di intervento di ordinaria manutenzione.

Il piano rialzato presenta finiture mediocri e stato di manutenzione discreto: pavimenti in graniglia, pareti ad intonaco civile tinteggiato ed in parte piastrellate nel locale cucina, porte interne in legno e vetro. Bagno completo e piastrellato.

Gli impianti sono completi: quello di riscaldamento è assicurato da termosifoni in ghisa alimentati da caldaia a pallet ubicata a piano interrato.

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno: conta lordi mq. **99 circa** (comprensivi della scala interna), con altezza di m. 2,95.

Il piano primo in parte mansardato presenta finiture e stato di manutenzione discreti: pavimento in legno, pareti ad intonaco civile tinteggiato, porte interne in

legno a specchiatura cieca. Bagno completo e piastrellato in monocottura.

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

Realizzato in parte anche l'impianto di condizionamento.

Vi si accede sia da scala interna rivestita in marmo e sia da scala esterna posta in lato ovest con struttura in calcestruzzo.

E' composto da soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio.

Come meglio precisato nel successivo paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" parte del bagno/ripostiglio di piano primo e precisamente per mq. 7 circa, non risultano regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico e non verranno considerati ai fini valutativi.

La superficie assentita conta lordi **mq. 63 circa** (comprensivi della scala interna) più tre balconi di **mq. 16 circa**. Le altezze variano da un minimo di m. 1,82 nella camera singola ed un massimo di m. 2,70 nel soggiorno e camera matrimoniale.

Il **piano seminterrato** presenta finiture mediocri: pavimento in battuto di cemento, pareti al rustico. Vi si accede dal piano rialzato con scala interna rivestita in graniglia e dall'area pertinenziale con ingresso carraio realizzato con portone in ferro e vetro.

E' composto da cantine, locale di sgombero e autorimessa: conta lordi **mq. 99 circa** (comprensivi di vano scala).

L'area di pertinenza esclusiva si presenta parte pavimentata in porfido, parte in battuto di cemento e parte a verde. Conta **catastali mq. 191 circa**.

Rilevata una tettoia in lato sud posta tra il fabbricato ed il confine realizzata con struttura metallica, non coperta da regolare provvedimento autorizzativo e quindi non considerata ai fini valutativi.

Considerando:

- al **100%** la superficie abitabile ai piani rialzato e primo;
- al **30%** la superficie dei balconi a piano primo;
- al **50%** la superficie a piano interrato adibita a locali accessori ed

autorimessa;

- al 10% la superficie dell'area pertinenziale;

si ottiene una superficie commerciabile equivalente di mq. 235 circa.

I beni oggetto della presente relazione risultano condotti dalla proprietà.

Per la distribuzione degli spazi interni e la consistenza si faccia riferimento alle planimetrie catastali allegate sotto i numeri 2 e 4 alla presente.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

frugoniprogettoedesign.it

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



SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Presso il Comune di Concesio sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia con contributo n. 136 Registro Costruzioni e n. 5087 di Protocollo del 17 giugno 1983** (vedasi copia reperita presso il Comune di Concesio, allegato n. 9 alla presente), rilasciata a nome Tanghetti Pietro per ristrutturazione con parziale sopraelevazione del fabbricato.

Si allegano sotto il numero 10 elaborati grafici reperiti presso il Comune di Concesio.

- **Autorizzazione n. 36/9 di Protocollo del 2 maggio 1984** (vedasi copia reperita presso il Comune di Concesio, allegato n. 11 alla presente), rilasciata a nome Tanghetti Pietro per varianti alla Concessione n. 136/1983.

Si allegano sotto il n. 12 elaborati grafici di progetto significativi reperiti presso il Comune di Concesio.

In riferimento alla pratiche edilizie di cui sopra presso il Comune di Concesio non è stato reperito alcun certificato di agibilità, né il collaudo statico dell'opera.

Necessiterà regolarizzare la posizione, a cura e spese dell'acquirente, con particolare riferimento alla verifica della idoneità statica dell'opera i cui costi tecnici vengono stimati dallo scrivente in forfettari **€ 4.500,00 (oneri compresi) ai quali aggiungere € 1.500,00 (oneri compresi) per l'ottenimento del certificato di agibilità**, somme che verranno detratte dalla valutazione.

Ai fini della presente relazione lo scrivente considererà **i beni staticamente collaudabili ed agibili.**

Il confronto fra le tavole di progetto approvate e la situazione di fatto dei beni oggetto della presente relazione, ha evidenziato:

- 1) a piano primo realizzazione in lato est di locale ripostiglio e parte del bagno per complessivi mq. 7 circa, con aumento di superficie utile e di volume (vedasi porzione evidenziata in colore giallo sull'allegato n. 13 alla presente); il progetto autorizzato prevedeva un balcone di superficie inferiore;
- 2) numerose variazioni prospettiche;

3) variazioni di partizioni interne;

4) la presenza di una tettoia esterna in lato sud, non coperta da regolare provvedimento autorizzativo, che dovrà essere rimossa e che quindi non verrà considerata ai fini valutativi.

Per l'ottenimento della sanatoria in riferimento all'abuso di cui al punto 1, necessiterebbe che l'opera fosse conforme agli strumenti urbanistici sia al momento dell'abuso, sia ad oggi; nel caso di specie, non conoscendo la data di realizzazione, non è possibile garantire l'ottenimento della sanatoria; per questa ragione si prescrive la rimessa in pristino con conseguente adeguamento del bagno, per complessivi stimati forfettari **€ 14.000,00** (oneri compresi), che verranno detratti dalla valutazione finale.

Per le variazioni prospettiche e quelle interne di cui ai punti 2 e 3 l'ottenimento della sanatoria è ammesso con costi per la pratica edilizia, la relativa oblazione e la pratica catastale che si possono stimare in forfettari **€ 3.500,00** (oneri compresi), che verranno detratti dalla valutazione finale.

Le pratiche edilizie originarie non sono state reperite presso il Comune di Concesio; da informazioni assunte presso la proprietà risulta che il fabbricato originario risale agli anni 1958-1960.

Ai fini urbanistici, in ragione del fatto che la Concessione Edilizia n. 136 del 17 giugno 1983 è stata rilasciata per ristrutturazione con parziale sovrizzo, si ritiene che lo stato di fatto riportato possa ritenersi regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Le esigue potenzialità di ampliamento risultano di valore trascurabile, in ragione del rispetto della distanza dai confini, dai fabbricati e dai costi ingiustificati di demolizione.

PROVENIENZA

Come risulta dalla relazione certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale a firma notaio **dott. Giovanni Posio del 27 febbraio 2023** e successiva **integrazione del 7 settembre 2023**, agli atti della procedura esecutiva (vedasi allegato n. 14 alla presente), i beni oggetto della presente relazione pervenivano all'attuale proprietà attraverso:

- quanto alla quota pari a 1/4 (un quarto) successione ex legge al padre Tanghetti Pietro, nato a Concesio (BS) il 5 agosto 1927, codice fiscale TNG PTR 27M05 C948V, apertasi il 25 ottobre 2009 relativamente alla quale, alla data del 24 febbraio 2023, non risultano trascritte né la denuncia di successione né accettazione, espressa o tacita, di eredità;
- quanto alla residua quota pari a 3/4 (tre quarti) successione ex legge alla madre Simoncelli Pierina, nata a Bovezzo (BS) il 9 maggio 1930, codice fiscale SMN PRN 30E49 8102X, apertasi il 3 maggio 2020, relativamente alla quale risulta trascritta a Brescia il 10.2.2022 ai numeri 5306/3557 l'accettazione espressa di eredità in forza dell'atto in data 8 febbraio 2022 n.119432 di repertorio a rogito Notaio Luigi Grasso Biondi.

FORMALITA' E VINCOLI



Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale a firma notaio **dott. Giovanni Posio del 27 febbraio 2023** e successiva **integrazione del 7 settembre 2023**, agli atti della procedura esecutiva (vedasi allegato n. 14 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 28/6/2003 ai numeri 30963/7425** per la complessiva somma di **€ 6.450,00 a favore di Bona Antonio**, nato a Brescia (BS) il 13 luglio 1933, codice fiscale BNO NTN 33L13 B157F e domicilio ipotecario eletto in Brescia, Via Michelangelo n.145 a carico, tra l'altro della quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) allora spettante a Tanghetti Pietro, nato a Concesio (BS) il 5 agosto 1927, codice fiscale TNG PTR 27M05 C948V;
- **pignoramento trascritto a Brescia il 1/4/2004 ai numeri 16096/9826** a favore di **Bona Antonio**, nato a Brescia (BS) il 13 luglio 1933, codice fiscale BNO NTN 33L13 B157F e domicilio ipotecario eletto in Brescia, Via Michelangelo n.145 a carico, tra l'altro della quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) allora spettante a Tanghetti Pietro, nato a Concesio (BS) il 5 agosto 1927, codice fiscale TNG PTR 27M05 C948V;
- **ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 13/4/2022 ai numeri 16643/3236 per la complessiva somma di € 50.000,00** a favore di **Seminario Germano**, nato a Muscoline (BS) il 23 luglio 1963, codice fiscale SMN GMN 63L23 F820J senza indicazione, nella relativa nota di iscrizione, del domicilio ipotecario eletto, a carico della piena proprietà degli immobili in oggetto;
- **pignoramento trascritto a Brescia il 2/2/2023 ai numeri 4073/2726** a favore di **Seminario Germano**, nato a Muscoline (BS) il 23 luglio 1963, codice fiscale SMN GMN 63L23 F820J, contro ..OMISSIS.., nata a Brescia (BS) il 21 agosto 1952, codice fiscale TNG MLS 52M61 B1571.

Le visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Brescia dal **1° febbraio 2022 al 25 gennaio 2024** (vedasi allegato n. 15 alla presente) non hanno evidenziato altre formalità.

GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI IN LIBERO MERCATO

Rilevate le caratteristiche degli immobili,
considerati:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
 - la discreta posizione del fabbricato;
 - la destinazione d'uso delle superfici;
 - gli anni di costruzione (1958-1960) e del successivo intervento di ristrutturazione e sovrizzo nel 1983;
 - le finiture medie e lo stato di manutenzione;
 - la documentazione catastale completa;
 - la situazione edilizio-urbanistica riportata nell'omonimo paragrafo;
 - i listini immobiliari:
- Probrixia di Brescia anno 2023, che indicano nel Comune di Concesio località San Vigilio:
 - per unità residenziali agibili 1 (con vetustà da 30 a 40 anni), un valore minimo €/mq. 960,00 ed un valore massimo €/mq. 1.330,00;
 - per unità residenziali agibili 2 (con vetustà da 50 a 60 anni), un valore minimo €/mq. 810,00 ed un valore massimo €/mq. 880,00;(vedasi copia, allegato n. 16 alla presente);
 - Agenzia dell'Entrate 1° semestre 2023, che indicano nel Comune di Concesio nella zona B1 centrale:
 - per unità abitative con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.350,00 ed un valore massimo €/mq. 1.750,00;
 - per unità abitative di tipo economico con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.050,00 ed un valore massimo €/mq. 1.300,00;
 - per ville e villini con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.700,00 ed un valore massimo di €/mq. 2.100,00;(vedasi copia, allegato n. 17 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.

Nel caso di specie, in riferimento allo stato di manutenzione ed alle finiture, verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini Probrixia di Brescia n. 2023 per unità agibili 1 e agibili 2, considerando i dati OMI troppo eterogeni ed imprecisi, pari ad €/mq. 995,00 (€/mq. $960,00+1.330,00+810,00+880,00/4$), alle quali applicare i seguenti coefficienti incrementativi e decrementativi.

Coefficienti incrementativi:

- Per il fatto che trattasi di fabbricato unifamiliare singolo ed indipendente

+ 15%

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 10% 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.

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

- Unità residenziale con autorimessa ed area esclusiva (mappali numeri

187/4 e n. 187/3):

mq. 235 x €/mq. 1.044,75 (995,00x1,05) = arrotondati € 245.500,00 -

a cui sottrarre:

- € 4.500,00 (oneri compresi) costi tecnici stimati per la verifica di idoneità statica;
- € 3.500,00 (oneri compresi) costi tecnici stimati per la regolarizzazione delle difformità minori riscontrate sanabili, inclusa pratica edilizia, oblazione e pratica catastale;
- € 14.000,00 (oneri compresi) costi stimati per la messa in pristino dell'abuso con adeguamento bagno;
- € 1.500,00 (oneri compresi) costi tecnici stimati per l'ottenimento del certificato di agibilità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile valore di mercato con assunzione o valore a base d'asta, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in **libero mercato**, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura giudiziaria e/o concorsuale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi, anche in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 568 C.P.C.:

- a. minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- b. possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando, rispetto alla data di presentazione delle offerte;
- c. possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- d. periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- e. periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- f. periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- g. assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- h. articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- i. possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- j. necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- k. rischio assunto per la presenza di possibili vizi occulti.



In riferimento a quanto sopra si ritiene congruo un coefficiente decrementativo pari al 20%.

Ne segue:

- VALORE VENDITA FORZATA € 245.500,00 X 0,80 =	€ 196.400,00 -
- A DEDURRE COSTI TECNICI STIMATI PER LA VERIFICA DELLA IDONEITA' STATICA DELL'OPERA	€ - 4.500,00 -
- A DEDURRE COSTI TECNICI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' MINORI RISCONTRATE SANABILI (INCLUSA PRATICA EDILIZIA, OBLAZIONE E PRATICA CATASTALE)	€ - 3.500,00 -
- A DEDURRE COSTI STIMATI PER LA MESSA IN PRISTINO DELL'ABUSO CON ADEGUAMENTO BAGNO	€ - 14.000,00 -
- A DEDURRE COSTI TECNICI STIMATI PER L'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'	€ - 1.500,00 -

	€ 172.900,00 -
	=====

(centosettantaduemilanovecento/00).

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

APPENDICE FINALE

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

La presente relazione tecnica consta di n. 23 pagine e n. 17 allegati.

Brescia 21 febbraio 2024.

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

Via dei Musei, 65
25121 Brescia
Italy

23
P: +39 030 2944174
P: +39 030 2944175
E: info@frugoniprogettoedesign.it



frugoniprogettoedesign.it