

**TRIBUNALE DÌ BRESCIA**

SEZIONE IV CIVILE

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DELEGATO**Dott. Davide Foppa Vicentini****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 114/2025**

nella procedura esecutiva promossa da

BANCA DÌ CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO SOCIETÀ**COOPERATIVA****contro**
**RAPPORTO DÌ VALUTAZIONE**

u.i. con destinazione ufficio posta al piano secondo e autorimessa posta al piano interrato, facenti parte del complesso immobiliare denominato "La Filanda" sito in via Adelchi Negri-Piazza Europa n. 20,  nel comune censuario di Coccaglio, Provincia di Brescia.



Il perito incaricato

Arch. Mario Serpelloni

**San Zeno Naviglio 15 Giugno 2025**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

PREMESSE

	pag.	06
1. Incarico e quesito	pag.	06
2. Accertamenti e sopralluoghi	pag.	06
3. Raccolta documentazione	pag.	06
3.1 Certificati catastali	pag.	06
3.2 Ispezioni alla C.R.R. II.	pag.	06
3.3 Richiesta copia atti all'Archivio Notarile	pag.	07
3.4 Richiesta copia atti a Notai esercitanti l'attività	pag.	07
3.5 Richiesta accesso agli atti presso il comune	pag.	07
3.6 Ricerca comparabili	pag.	07
3.7 Due Diligence	pag.	07

CAPITOLO A

	pag.	08
A.1 Verifica conformità procedura art.567 cpc	pag.	08
A.2. Titoli di Provenienza	pag.	08
A.2.1 Atto di compravendita	pag.	08
A.2.2 1° atto di c/v precedente	pag.	08
A.2.3 2° atto di c/v precedente	pag.	08
A.2.4 3° atto di c/v precedente	pag.	09
A.3 Convenzioni matrimoniali	pag.	09

CAPITOLO B

	pag.	10
B.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag.	10
B.1.1 Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni	pag.	10
B.1.1 Catasto terreni	pag.	10
B.1.2 Precedenti riferimenti catastali	pag.	12
B.1.3 Catasto fabbricati	pag.	15
B.1.4 Descrizione unità immobiliari	pag.	16
B.2. Conformità catastale	pag.	18
B.2.1 Conformità intestazione catastale	pag.	18
B.2.2 Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi	pag.	18
B.3 Descrizione della zona	pag.	19
B.3.1 Infrastrutture e trasporti	pag.	19
B.3.2 Andamento demografico	pag.	21
B.3.3 Descrizione del complesso condominiale in cui sono situate le u.i.	pag.	22
B.3.4 Descrizione delle u.i.	pag.	23
B.3.5 Determinazione delle superfici commerciali	pag.	27
B.3.6 Prestazione energetica	pag.	27
B.3.7 Requisiti acustici passivi	pag.	27
B.3.8 Autorizzazione VVF autorimesse	pag.	27

CAPITOLO C

	pag.	27
C.1. Possesso	pag.	27
C2. Valore locativo	pag.	28

CAPITOLO D

	pag.	29
D.1. Esistenza di formalità e vincoli	pag.	29
D.1.1 Iscrizioni pregiudizievoli	pag.	29
D.2. Vincoli e oneri	pag.	30

CAPITOLO E

	pag.	32
E.1. Provvedimenti edilizi	pag.	32
E.1.1. Situazione urbanistica	pag.	33

E.1.2 Regolarità Edilizia e Urbanistica	pag.	33
E.2. Stima oneri per regolarizzazione edilizia e catastale	pag.	34
E.2.1 Finestra per sanatoria edilizia	pag.	35
E.3 Stima minor valore per vizi e difetti relativi	pag.	35
E.3.1 Regolarizzazione edilizia	pag.	35
E.3.2 Regolarizzazione catastale	pag.	35
E.3.3 Riduzione prezzo	pag.	35
E.4. Destinazione d'uso	pag.	35

CAPITOLO F	pag.	36
F.1 Formazione lotti	pag.	36
F.2 Divisibilità dei lotti	pag.	36
F.3. Oneri gravanti a carico dell'acquirente	pag.	36

CAPITOLO G	pag.	36
G.1 Criteri e procedimenti estimativi	pag.	37
G.2. Ricerca dei beni comparabili	pag.	37

CAPITOLO H	pag.	38
Conclusioni	pag.	38

Elenco Allegati	pag.	39
------------------------	-------------	-----------

PREMESSE

1) - INCARICO E QUESITO-

In data 26/03/2024, riguardo alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, il G.O.P nominava lo scrivente perito "*esperto per la stima dei beni pignorati*" disponendo, per il solo conferimento dell'incarico di stima, l'invio dell'accettazione dell'incarico medesimo in modalità telematica il giorno 05/04/2024 e il deposito della relazione da effettuarsi entro il termine del 01/09/2024, cioè almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita fissata per il giorno 08/04/2024 (Cfr. Allegato 1).

2) - ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI-

Con il medesimo provvedimento è stata nominata custode giudiziario la Dott.ssa Rosa Billone. Previa concertazione, tra il suddetto custode giudiziario e lo scrivente perito, il giorno 15/05/2025 dalle ore 10 è stato effettuato il primo accesso alle u.i. oggetto della presente valutazione. Nel corso del menzionato sopralluogo sono state eseguite sia le verifiche visive riguardo l'interno degli uffici e l'autorimessa, con particolare riferimento alla tipologia delle finiture, lo stato di manutenzione e conservazione, sia i rilievi fotografici degli elementi significativi dei beni in esame al fine di descrivere e valutarne il valore.

In data 12-06-2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo, per completare alcune verifiche e fotografie, propedeutiche alla stesura della relazione (posizione tramezze ufficio e esame dell'autorimessa all'interno, che non è stato possibile eseguire nel corso del primo sopralluogo.

3) - RACCOLTA DOCUMENTAZIONE -

3.1 - Certificati catastali-

In data 28/04/2025 sono state eseguite presso l'Agenzia del Territorio, le visure e la richiesta dei certificati catastali (estratti di mappa, visure storiche unità immobiliari, visure al catasto terreni, planimetrie; elaborato di subalternazione; elenco subalterni ecc.) allegati alla presente relazione.

3.2 - Ispezioni alla C.RR. II.-

In pari data, sono state seguite le ispezioni ipotecarie presso la competente C.RR. II. di Brescia, all'esito delle quali sono state estratte le note di trascrizione relative alla formalità che riguardano le u.i. in esame.

3.3 -Richiesta copia atti all'Archivio Notarile- In data 29-04-2025 è stata richiesto, all'Archivio Notarile di Brescia, l'atto di provenienza a rogito notaio [REDACTED] Repertorio n. 40.706 del 27/02/1990.

3.4 -Richiesta copia regolamento di condominio- Previa richiesta, in data 22/05/2025, l'Amministratore pro tempore del condominio ha trasmesso allo scrivente copia del Regolamento Condominiale in uso.

3.5 -Richiesta accesso agli atti presso il comune-

-In data 29/04/2025, tramite il portale SUE del Comune di Coccaglio è stata presentata richiesta di accesso agli atti per l'esame ed estrazione copia dei provvedimenti edilizi che hanno riguardato le u.i. in esame. Previo versamento a saldo dei diritti segreteria, in data 29-04-2025 il Comune di Coccaglio ha trasmesso allo scrivente copia dei fascicoli edilizi relativi alle u.i. oggetto della presente.

3.6 -Ricerca comparabili-

Completati i necessari rilievi, le visure presso i pubblici uffici e raccolta la documentazione utile e necessaria lo scrivente ha effettuato la ricerca dei comparabili mediante:

- Portale Agenzia delle Entrate valori di dichiarati in atto;
- Piattaforma Stimatrix -City desunto i valori immobiliari dichiarati in atti.

In assenza di valori disomogenei, non affidabili, si procederà alla risoluzione della stima utilizzando i valori di vendita per beni simili utilizzabili

3.7- La due diligence edilizia-urbanistica è stata eseguita in base alla documentazione messa disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale -SUE- previa richiesta di accesso agli atti, raffrontata con le previsioni del vigente PGT pubblicate sul sito regionale PGT Web. Ne consegue che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla completezza degli elementi forniti dall'amministrazione comunale e consegnati allo scrivente perito.

Pertanto, il sottoscritto non assume alcuna responsabilità per eventuali, incompletezza della documentazione, rilasciata dalla P.A.

CAPITOLO A

-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'art. 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.

A.1 -Verifica conformità procedura art. 567 c.p.c.¹-

La documentazione allegata al fascicolo, costituita dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è conforme a quanto previsto dall'Art. 567 c.p.c. secondo comma.

A.2 -Titoli di provenienza-

A.2.1 – Scrittura privata di compravendita, autenticata in data 27-02-1990, Repertorio N. 3436, Raccolta N. 40706 di Repertorio, a rogito [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Brescia, la Società "[REDACTED] S.R.L." - con sede in Rovato via Cesare Battisti 44, iscritta al n. 33157 Registro Società, codice fiscale n. [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] "con sede in Coccaglio, Piazza Europa n. 20, CAP 25030, iscritta in Tribunale di Brescia al n. 33157 registro società, codice Fiscale n. [REDACTED] le seguenti u.i.:

- a) **ufficio**, al piano secondo, individuato al N.C.E.U. al foglio 19 col mappale 902 sub. 35;
- b) **autorimessa**, al piano interrato, individuato al N.C.E.U. Foglio 19 col mappale 902 sub. 69.

Il prezzo dichiarato in atto è di € Euro [REDACTED] (Cfr. Allegato 3).

-A.2.2- Alla Società [REDACTED] R.L. l'area su cui oggi sorge il complesso immobiliare in esame, è pervenuto con atto Notaio [REDACTED] del 5 dicembre 1986 N. 36041/14574, di Rep. reg. a Chiari l'11 dicembre 1986 N.1392 e trascritto a Brescia il [REDACTED]

-A.2.3 -A seguito di concessione edilizia n.76 del 17.12.1986, previa demolizione del preesistente fabbricato e previa stipula con atto Notaio Durante N.36042 di rep. del 5 dicembre 1986 reg. a Chiari l'11 dicembre 1986 N.1393 e trascritto a Brescia il 17 dicembre 1986 ai n. ri 27763/19007 di convenzione con relativo a piano particolareggiato di recupero col Comune di Coccaglio, la società [REDACTED] ha edificato, sull'area risultante dalla demolizione dei preesistenti fabbricati, un edificio per: civili abitazioni, negozi e uffici magazzini e autorimesse.

-A.2.4 - Con atto Notaio [REDACTED] novembre 1988, registrato a Chiari il [REDACTED] [REDACTED] il Comune di Coccaglio e la [REDACTED] s.r.l.,” conformemente agli impegni assunti con la citata convenzione hanno stipulato, tra l'altro, atti di permuta e cessioni di alcune porzioni di aree. Al momento dell'atto notarile, non essendo disponibile l'identificazione catastale, tali aree vennero provvisoriamente identificate - graficamente- con planimetria allegata al citato rogito notarile, con successivo impegno di procedere all'atto di identificazione mappalica. Circostanza che si è poi verificata con la celebrazione dell'atto in [REDACTED] Notaio [REDACTED] n.39220/16396-

-Prevvia denuncia di variazione registrata all'U.T.E. al N.30727 in data 17 dicembre 1988 l'edificio è stato accatastato “a “N.C.E.U. ‘coi mappali 902 subalterni da 4 a 133 foglio 19.

N.B. A seguito di variazione catastale del 17/12/1988, in atti dal 06/12/1997 per fusione e frazionamento ex lege 154/88 ist. 16443/90 (n. 30727.1/1988), le seguenti unità immobiliari:

Foglio 19 -mappale 902 subb. 69 (autorimessa piano interrato);

Foglio 19 mappale 902 subb. 35 (ufficio piano secondo).

sono state soppresse e sostituite dai seguenti nuovi identificativi:

-Foglio 8 mappale 179 sub. 69, autorimessa al piano interrato (Cfr. Allegato 4);

-Foglio 8-mappale 902 sub. 35, ufficio piano secondo (Cfr. Allegato 5).

A.3 -Convenzioni Matrimoniali-

Trattasi di Società a Responsabilità Limita (Cfr. Allegato 6).

CAPITOLO B

- 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.ro 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 L. 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 via 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.

B.1 - Descrizione situazione dei luoghi rispetto alla mappa del vigente catasto terreni –

Il complesso condominiale nel quale sono ubicate le u.i. in esame è situato all' interno del centro storico di Coccaglio ed è stato edificato in forza di piano particolareggiato che ha previsto la completa demolizione di fabbricati preesistenti a seguito della quale è stato ricavato un ampio lotto di area pianeggiante, completamente recintata, oggi identificato al NCT, catasto terreni, al foglio 8 particella 179.

* * * * *

B.1.1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni immobili –

-Catasto Terreni- Al Catasto terreni la particella catastale di cui al foglio 8, mappale n. 179 è classificata come Ente Urbano, superficie e ha una superficie complessiva di circa mq 5.649 (Cfr. Allegato 8).

Lista elaborati planimetrici disponibili

Seleziona	Numero Protocollo	Anno	Data presentazione
☐	BS0107042	2025	08/04/2025
☐	BS0188441	2019	25/11/2019
☐	BS0234894	2015	18/09/2015
☐	BS0334843	2009	14/09/2009
☐	BS0367546	2008	17/09/2008

- Catasto fabbricati- La particella foglio 8 particella 179, risulta essere stata modificata con ben 5 elaborati di subalternazione di cui l'ultimo in data 08/04/2025 come

riportato nella tabella a lato. Il complesso immobiliare, ove sono situate le u.i. in esame, è disposto su tre piani fuori terra oltre a piano interrato. L'edificio si presenta in pianta, con forma pressoché quadrata con una lunga appendice in lato nord est, con al centro ampia corte circondata -al piano terra- da ampio porticato che si sviluppa sui 4 lati; al piano primo e secondo da ampio loggiato di proprietà esclusiva ma di uso comune, che riprende, in pianta lo sviluppo del porticato al piano terra. I vari piani sono serviti da una scala con annesso ascensore, cui si accede dalla Piazza Europa al civico n. 20 B, scale con annessi relativi ascensori, posti internamente nella corte, e posizionati sui lati sud, ovest, nord.

Per il complesso immobiliare in esame il comune di Coccaglio, ha rilasciato certificato di abitabilità decorrenza di 3 marzo 1989 per **n. 36 appartamenti** e il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 22 gennaio 1990 per le seguenti porzioni immobiliari:

Figura n. 1: Tabella superfici complessive complesso immobiliare "la Filanda".

Descrizione dell'Edificio:

— Negozi	n. 14	mq. 1063,97
— Uffici	n. 09	mq. 991,86
— Magazzini	n. 12	mq. 647,57
— Garage	n. 58	mq. 1006,08
—		
Totale	n. 93	mq. 3709,48

Figura n. 2A: ortofoto del complesso immobiliare perimetrato con linea rossa ove sono situate le porzioni immobiliari in esame.



Per una dettagliata verifica, riguardo alla posizione delle suddette porzioni immobiliari, si rimanda all'elaborato di subalternazione di cui agli *Allegati nn. 9-10*.

B.1.2 -Precedenti riferimenti catastali-

-Il complesso immobiliare in esame, previa approvazione del Piano Particolareggiato Recupero edilizio Del complesso ex S.I.P.I. è stato edificato sull'area risultante dalla demolizione di vecchi fabbricati industriali che costituivano il complesso immobiliare precedentemente identificata al catasto come segue:

-al N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) - al foglio 19, coi mappali 902/1=898=905=1532=1533, 902/2, 902/3, 899, 1359/1, 896/6, 896/5=1359/2, 900/1, 900/2, 900/3, 900/4= 893, 896/6, 896/5 = 1359/1 -900/1,900/2, 900/3, 900/4=893, 900/5, 906=1521, 900/7, 900/8.

Figura n. 2B: Estratto di mappa: foglio 8 particella 179: con linea **rossa** è delimitata la particella catastale ove insiste il complesso immobiliare.



Figura 3 - riferimenti precedenti- Estratto mappa NCTR anteriore all'intervento edilizio.



-al N.C.T.R. (Catasto terreni) - al foglio 8 con i mappali 179=180=182=183=184=185=186=187=191= 192=193=194= 275=276 a seguito presentazione tipo mappale dello 03/12/1988 pratica 42175 in atti dallo 07/02/2003 (n. 5313.1/1988) con il seguente identificativo: Foglio 8 particella 179 Ente Urbano mq 5.689 (Cfr. Allegato 4-3).

-In data 19/11/2010 è stato presentato il tipo mappale e frazionamento, pratica prot. BS0379662 all'U.T.E. in data 23/11/2010. -Con denuncia di variazione catastale registrata all'U.T.E. al N.30727 in data 17 dicembre 1988 l'edificio è stato accatastato "al "N.C.E.U. al Foglio 19 coi mappali 902 subalterni da 4 a 133. A seguito della suddetta variazione catastale del 17del 17/12/1988, in atti dal 06/12/1997 per fusione e fraz. - ex lege 154/88 ist. 16443/90 (n. 30727.1/1988), le seguenti unità immobiliari:

-Foglio 19 -mappale 902 subb. 69 (autorimessa piano interrato);

-Foglio 19 -mappale 902 subb. 35 (ufficio piano secondo);

sono state soppresse e sostituite dai seguenti nuovi identificativi:

-Foglio 8 -mappale 179 subb. 35 (autorimessa piano interrato);

-Foglio 8 -mappale 179 subb. 69 (ufficio piano secondo).

Le unità immobiliari in esame sono oggi identificate al Catasto fabbricati del Comune censuario di Coccaglio (BS), al foglio 8, particella 179 sub. 35, piano secondo e particella 179 sub 69, piano interrato. Alle suddette u.i. competono le parti comuni ascensori, ingresso, camminamenti pedonali, cortile, corsello di ingresso (*Cfr. Allegati 9-10*) identificate con le particelle 179 sub 134 vano scale, oltre

Figura 4: elaborato di subalternazione.



a quelle identificate dall'art.1117 del Codice civile².

B 1.3 -Catasto Fabbricati-

Si riporta di seguito nella *Figura 5*, l'estratto della visura catastale, riguardo alle u.i. oggetto della presente valutazione (*Cfr. Allegato 11*)

Figura 5: Visura catastale Ufficio (sub 35) e autorimessa (sub 69).

 **Visura attuale sintetica per soggetto**
Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2025

Data: 28/04/2025 Ora: 12.51.39 pag: 1 Segue
Visura n.: T212935/2025

Dati della richiesta: Terreni e Fabbricati siti nel comune di COCCAGLIO (C806) provincia BRESCIA

Soggetto individuato: [REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di COCCAGLIO (Codice C806) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	8	179	35			A/10	2	6,0 vani	Totale: 126 m ²	Euro 1.053,57	VIA ADELCHI NEGRI Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 6 Rendita: Euro 1.053,57

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' ONGER DATA SERVICE SRL	02125030177*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA: del 05/03/2007 Pratica n. BS0083023 in atti dal 05/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 38767.28/2007)			

2. Immobili siti nel Comune di COCCAGLIO (Codice C806) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	NCT	8	179	69			C/6	2	17m ²	Totale: 17 m ²	Euro 22,83	VIA ADELCHI NEGRI Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Dispositivo dell'art. 1.117 Codice Civile.

- 1) Sono oggetto di proprietà comune⁽²⁾ dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo⁽³⁾: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio⁽⁴⁾, le fondazioni, i muri maestri⁽⁵⁾, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari⁽⁶⁾, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili⁽⁷⁾ e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune⁽⁸⁾;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori⁽⁹⁾, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

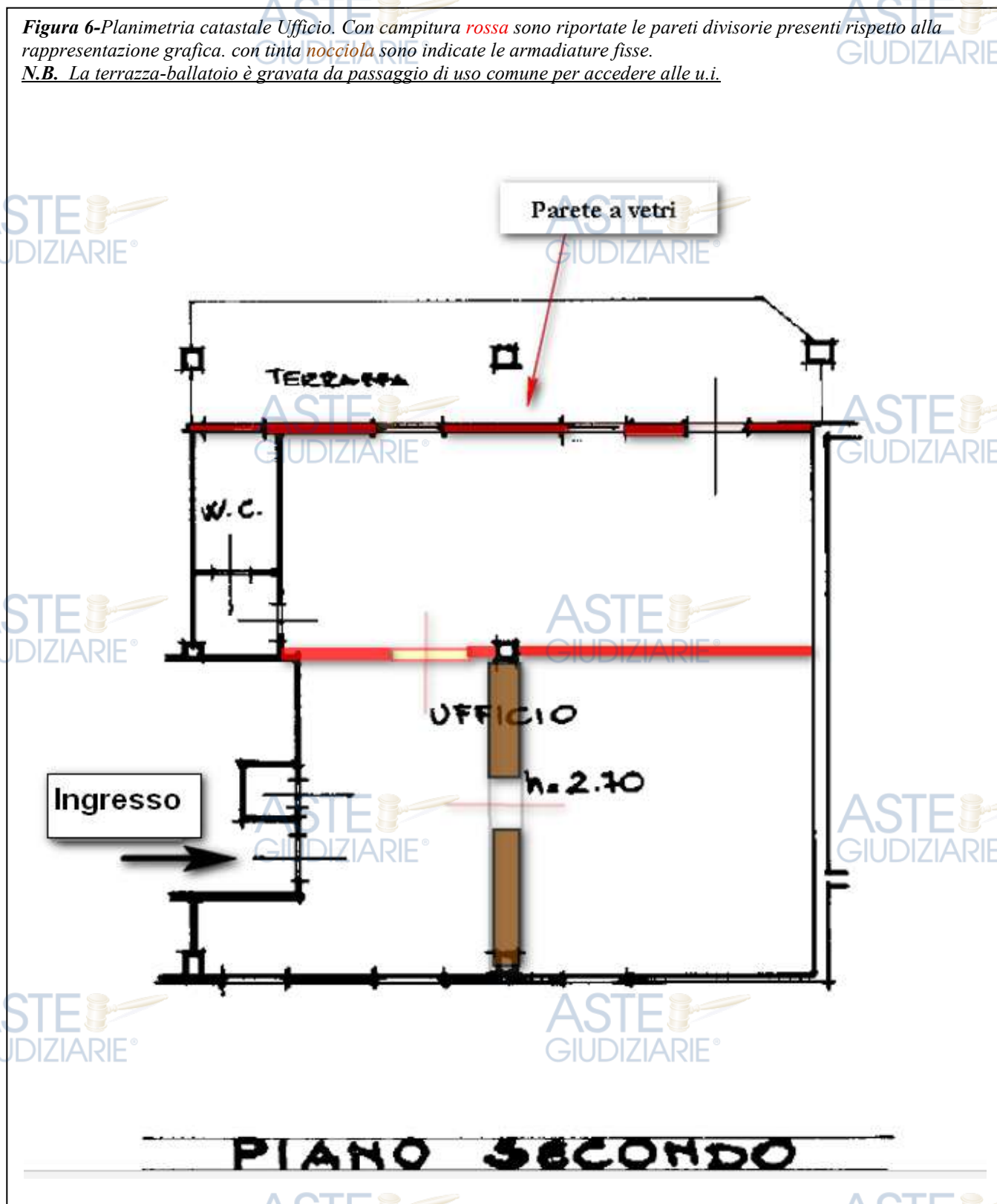
B 1.4 -Descrizione unità immobiliari (Cfr. Figura 6) -

- U.I. Foglio 8 Particella 179 sub. 35 (Ufficio piano secondo) -

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio (catasto Fabbricati), rappresenta una unità immobiliare a destinazione **ufficio**. L'entrata principale è situata al civico 20 B della Piazza Europa, da cui si accede alla scala e all'ascensore comune che collega tutti e tre piani fuori terra, oltre

Figura 6-Planimetria catastale Ufficio. Con campitura **rossa** sono riportate le pareti divisorie presenti rispetto alla rappresentazione grafica. con tinta **nocciola** sono indicate le armadiature fisse.

N.B. La terrazza-ballatoio è gravata da passaggio di uso comune per accedere alle u.i.

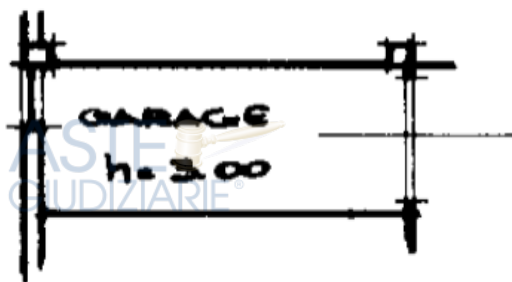


al piano interrato, ove sono poste le autorimesse (sub. 134). Dall'interno della corte comune è possibile accedere all'entrata secondaria dell'ufficio, tramite uno dei tre vani scala esterni, con relativo ascensore presenti in sito che, dal portico comune, al piano terra e dai ballatoi ai piani primo e secondo, consentono l'accesso alle singole u.i.

- Piano secondo- Dall'ingresso principale dal vano scala e ascensore (civico n. 20 di Piazza Europa) di uso comune, si accede al pianerottolo del piano secondo, che immette nell'ufficio in esame. Dall'ingresso si accede nell'ampio locale ingresso/reception. Da questo locale è possibile accedere, sia "all'ufficio-riunioni", posto nella zona ingresso sia al secondo ampio "ufficio operativo" che affaccia all'interno sulla corte comune, ove sono posizionate le varie postazioni del personale impiegato. Completa l'unità immobiliare interna, un locale servizio e un piccolo ripostiglio oltre a porzione di ampio loggiato esterno (gravato da servitù di passaggio ad uso comune per l'accesso alle u.i., corrispondente alla lunghezza dell'ufficio. Gli uffici sono dotati di pareti, vetrate a tutta altezza, poste rispettivamente sui lati: Est, con prospetto verso piazza Europa (Piazza Mercato), sul lato Ovest, con prospetto verso la corte interna. L'altezza interna è di mt 2,70. La superficie catastale commerciale dell'Ufficio è di mq³ 126, compreso le parti scoperte (Cfr. *Allegato 12*).

- U.I. Foglio Particella 179 sub. 69 (Autorimessa Piano interrato) –

Figura 7-Planimetria catastale Autorimessa.



³ Cfr. vedi misura Figura 4.

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del territorio (catasto Fabbricati) rappresenta una unità immobiliare a destinazione autorimessa posta al piano seminterrato. L'accesso con veicoli avviene dal corsello comune. L'accesso ai condomini avviene dall'interno del complesso immobiliare, da n. 4 scale con ascensore comune che collega tutti e tre piani fuori terra, oltre al piano interrato stesso (parti comuni sub. 134). L'altezza interna indicata nella planimetria catastale è di circa mt 3,00. La superficie catastale commerciale è di mq⁴ 17,00 compreso le parti scoperte (Cfr. Allegato 13).

Confini delle U.I. con riferimento alla mappa C.T.

-Particella sub. 179 sub 35-

Piano secondo, da nord in senso orario: u.i. sub. 49; vuoto su Piazza Roma; u.i. sub. 36, vano scala e ascensore comune; ancora parte u.i. sub. 36; vuoto su corte interna fino a richiudersi sulla U.I. sub. 49;

-Particella sub. 179 sub 69-

Piano interrato, da nord in senso orario: corsello comune sub 134; autorimessa sub. 68; terrapieno, autorimessa subb. 70 fino a richiudersi sul corsello comune. sub 134. Così come meglio identificato nell'elaborato planimetrico allegato 9 cui si rimanda (Cfr. Allegati 6-7).

B.2 - Conformità Catastale⁵

B.2.1 - Conformità intestazione catastale-

Le suddette u.i. sono correttamente intestate alla proprietaria così come riportato nelle visure catastali di cui agli allegati 6-7 cui si rimanda.

B.2.2 - Conformità delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi-

La planimetria relativa all'ufficio sub 35, non è conforme allo stato dei luoghi.

Infatti, nella planimetria è riportato un locale totalmente aperto invece, in sito, risulta realizzata una parete divisoria così come sommariamente riportate nella planimetria di cui alla *Figura 6* indicata con colore **rosso**.

-Si segnala, inoltre che, le pareti che prospettano sui lati est (piazza Europa) e sul lato Ovest (interno corte) sono costituite da vetrate continue di vetro e alluminio.

⁴ Cfr. vedi visura Figura 4.

⁵ Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3/2010 del 10 agosto 2010 (dopo la conversione in legge del D.L.). Con riferimento all'art.19 comma 14 D.L. 78/2010.

La zona ingresso è invece stata suddivisa in due parti con mobile e libreria di legno a doppio fronte con inclusa porta di accesso. Tali difformità incidono sulla rendita catastale ed è quindi necessario provvedere alla **presentazione di una nuova planimetria catastale.**

* * * * *

B.3- Descrizione Della Zona -

-Territorio- Coccaglio⁶ è un comune italiano situato nella provincia di Brescia, in Lombardia e ha una superficie complessiva di circa 12.05 Km2. Il comune di Coccaglio si trova nel margine meridionale della Franciacorta, in ambito territoriale di transizione tra la collina e la pianura bresciana che si sviluppa per metà in pianura e per metà sul rilievo del Monte Orfano -un rilievo isolato che caratterizza il paesaggio locale- con un'altitudine che varia dai 138 ai 402 metri sul livello del mare.

-Posizione geografica- Il territorio comprende cinque frazioni o località principali: Belvedere, Convento, Fiumicello Sera, Lumetti, Valenca Bassa. Queste aree, pur non essendo frazioni amministrative in senso stretto, rappresentano nuclei abitati o zone storiche del territorio comunale. Alcune, come Fiumicello Sera e Belvedere, hanno origini rurali, sono nate come insediamenti agricoli, con cascine e comunità contadine.

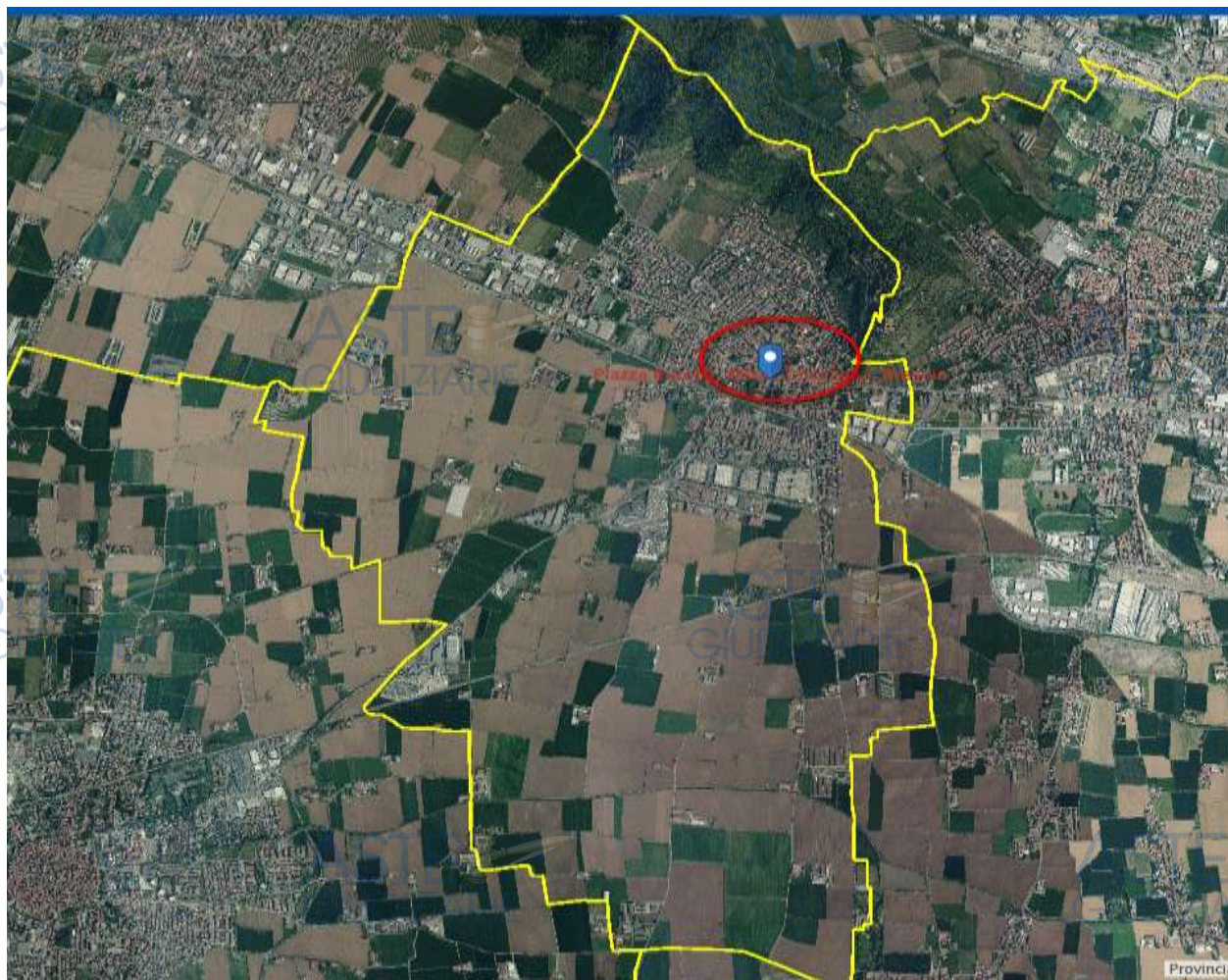
B.3.1 - Infrastrutture e Trasporti-

-Autobus- A Coccaglio sono attive 7 linee di autobus extraurbane che collegano il comune con diverse località della provincia di Brescia e oltre. Le principali destinazioni raggiungibili direttamente da Coccaglio includono: Brescia, Bergamo, Chiari, Crema, Iseo, Palazzolo sull'Oglio, Rovato. Queste linee sono gestite da operatori locali come Arriva Italia (ex SIA Autoservizi), che coprono sia tratte scolastiche che di linea. Gli orari variano in base ai giorni feriali, festivi e al periodo scolastico.

-Ferrovia- La stazione ferroviaria di Coccaglio, situata lungo la linea Milano-Venezia è una stazione passante, con due binari per il servizio passeggeri, gestita da Rete Ferroviaria Italiana, mentre i treni sono operati da Tre Nord.

⁶La Franciacorta (*Franciaciorta* in dialetto bresciano) è una zona collinare situata tra Brescia e l'estremità meridionale del Lago d'Iseo, in Lombardia. Il Monte Orfano, chiamato anche Mont'Orfano (in bresciano *Mont'Örfen*), è un isolato rilievo prealpino che emerge dalla pianura al margine sud-occidentale della Franciacorta in Provincia di Brescia. È denominato generalmente con l'appellativo di monte nonostante la sua altezza di 452 metri. È situato fra i comuni di Erbusco, Rovato e Cologno e Coccaglio. Il lato meridionale si presenta terrazzato, mentre quello settentrionale, in direzione dell'autostrada A4 è quasi disabitato.

Figura 8 ORTOFOTO: nella prima immagine, il perimetro giallo chiuso indica il territorio del comune di Coccaglio.



Ortofoto con il lotto perimetrato in linea rossa sul quale è stato riedificato il complesso immobiliare La Filanda ove sono ubicate le u.i. in esame.



-Viabilità stradale- Sul territorio di Coccaglio è presente una fitta rete di strade urbane e extraurbane

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che consentono un agevole collegamento interno e all'esterno del territorio comunale.

- A tal proposito va segnalato che è tra i comuni bresciani che sono riusciti a eliminare il pesante traffico veicolare che originariamente attraversava il centro abitato, lungo la importante direttrice Brescia-Milano mediante la realizzazione di circonvallazioni, esterne all'abitato e bretelle di raccordi alle principali tangenziali ad alto scorrimento.

- Autostrade- L'accesso più comodo alla rete autostradale è posta sull'Autostrada A4 Milano-Venezia, è quello di **Rovato**, situato a circa 5 km dal centro di Coccaglio da cui è possibile dirigersi verso Milano, Brescia e quindi a tutta la fitta rete autostradale.

Dal territorio di Coccaglio è facilmente raggiungibile anche il nuovo tratto autostradale BREBEMI (A35). Infatti, il casello più vicino è quello di Castelcovati-Chiari Est situato a circa 10–15 minuti in auto dal centro urbano. Questa autostrada rappresenta un'alternativa e scorrevole alla A4 per raggiungere l'aeroporto di Linate Milano o Brescia, con meno traffico e tempi di percorrenza più prevedibili.

-Piste ciclabili- Coccaglio offre una rete ciclabile interessante, perfetta per chi ama esplorare su due ruote. All'interno del territorio comunale e nei dintorni si trovano percorsi ciclabili ad anello. Tra i più segnalati si indicano:

-Monte Orfano – Giro a Coccaglio: circa 15 km su fondo misto, con pendenze fino al 24%.

-Ciclovía AIDA (Alta Italia da Attraversare): un percorso più lungo che attraversa anche Coccaglio, parte di una ciclovía nazionale che collega Verona a Torino. Inoltre, la piattaforma Komoot propone diversi tour nei dintorni, come: - Giro ad anello da Coccaglio al Lago d'Iseo; - Percorso Franciacorta (31 km, livello intermedio); - Sarnico e lungolago di Paratico.

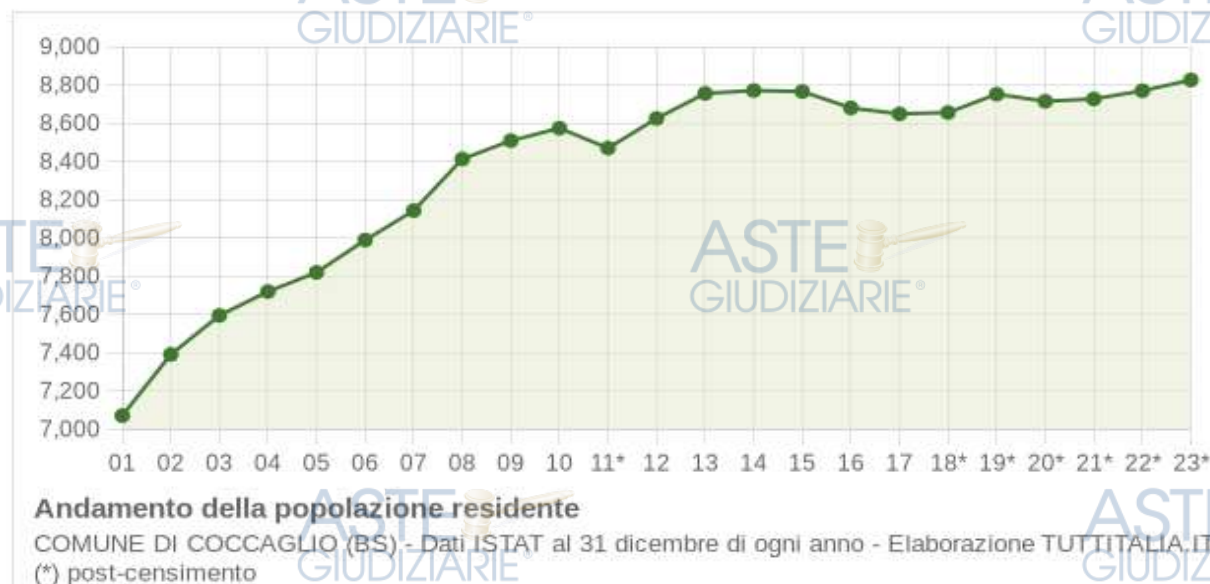
B.3.2-Andamento Demografico- Il comune di Coccaglio ha registrato negli ultimi 20 anni un costante e lieve incremento annuale. La popolazione residente è passata dai circa 7.000 abitanti nel 2001, a circa 8.889 al 31/03/2025.

Tale lieve ma costante incremento è favorito oltre che dalla bellezza del paesaggio, anche dalla notevole varietà di settori produttivi. Il turismo, sebbene non sia il settore principale, sta crescendo grazie alla bellezza del paesaggio, dei vigneti, e alla ricchezza culturale della zona, coltivazioni, frutteti e, più in particolare, e in modo espressivo, alla crescita economica del territorio. È inoltre presente una

solida industria manifatturiera, con aziende che operano in diversi ambiti, dalla lavorazione dei metalli alla produzione di beni di consumo e di nicchia.

Figura 9: grafico illustrante l'andamento demografico della popolazione residente dal 1861 al 2023.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Coccaglio** dal 2001 al 2023. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



B.3.3-Descrizione del complesso condominiale in cui sono situate le u.i.

- Come indicato al punto 1(uno), le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono poste nell'interno di un ampio complesso residenziale oggi denominato "La Filanda."

Dalla relazione tecnica allegata al progetto originario (P.E. n. 76/del 17/12/1986), si riportano, in estratto, le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare ove sono situate le u.i. in esame: [...]

Struttura portante: pilastri e muri interrati in cemento armato, muri di tamponamento fuori terra in forati con intercapedine e pannello di isolamento, solai misti in latero-cemento armato 20+4 e soletta piena in C.A. per la parte portante il parcheggio pubblico, tetto in muricci e tavelloni.

- Facciate- parte con intonaco al civile; parte con pareti strutturali di vetro; marcapiani con pilastri, parapetti scale in C.A.

- Serramenti: al piano interrato sono stati posti in opera serramenti di ferro, con cleri dotate di areazione e porte nei polmoni dei vani scala in ferro secondo le norme antincendio. Per la parte commerciale sono stati utilizzati serramenti di tipologia uguale ai pannelli per il rivestimento delle facciate, con vetri antisfondamento. Tutti i serramenti sia interni sia esterni delle unità immobiliari destinate a residenza saranno realizzati in legno con griglie e vetri tipo termopan.

- Pavimenti- *Pavimenti sono in granito per le unità commerciali e uffici. In ceramica per appartamenti; klinker per i balconi ed i passaggi pubblici. - Copertura: coppi con sottostanti ondulino e gronde in cemento armato. [...]*

B.3.4 -Descrizione delle u.i. -

-Ufficio- (Piano secondo foglio 8 particella 179 sub35).

- a) **-L'ufficio** è dotato di impianto autonomo con caldaia a gas a condensazione con elementi scaldanti costituiti da termoconvettori elettrici.
- b) **-Impianto elettrico-** È sottotraccia. Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dell'impianto.
- c) **-Impianto idrosanitario-** L'ufficio è dotato di un servizio con lavabo w.c. e bidet.
- d) **-Serramenti esterne-** Le pareti perimetrali dell'ufficio, sui lati est e ovest, sono realizzate in vetro strutturale.
- e) **-Portoncino di ingresso-** È costituito da portoncino blindato.
- f) **-Pavimenti e rivestimenti-** Il pavimento dell'Ufficio è in granito. Il rivestimento del bagno è in ceramica.
- g) **-Intonaci interni-** sono al civile.
- h) **-Raffrescamento-** Negli uffici sono presenti 3 split per raffrescamento.

N.B. sono presenti segni di una vecchia infiltrazione dalla copertura che ha interessato il soffitto nella zona a bagno in prossimità della tubazione di scarico dei fumi.

-Autorimessa- (Piano Interrato foglio 8 particella sub 69).

Pareti perimetrali esterne in CLS.; divisorie in muratura intonacata al rustico, solaio con lastre di calcestruzzo tipo Predal; pavimento in calcestruzzo industriale lisciato; porta basculante in lamiera con fori di aerazione. Finestra di ferro. Altezza interna mt. 3,00.

Figura 12: Prospetto Est Piazza Europa; Ovest interno corte comune.



Figura 13: UFFICIO

Ingresso da piazza Europa scala B n. 20;

Ingresso dalla corte interna ballatoio.



Figura 14: AUTORIMESSA



- B.3.5 - Superfici commerciali-

Dalla visura catastale si rilevano le seguenti superfici “commerciali” determinate secondo i criteri previsti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria:

- a) Foglio 8 Particella 179 sub 35 ufficio aree scoperte (balconi e terrazze) mq. 126,50 ±
- b) Foglio 79 Particella 455 sub. 47, Autorimessa mq $17,00 * 0,80 =$ mq 13,60 ±
-
- mq 140,10

B.3.6 -Prestazione energetica-

Non è presente alcun certificato.

B.3.7 Requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 5.12.1997-

Non è presente alcun certificato.

B.3.8- Autorizzazione VFF autorimesse-

In data 01/12/1989 prot. 51280 è stato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Brescia il certificato di prevenzione incendi per autorimesse n. 40 con obbligo per la struttura di n. 8 idranti da 45 mm. e vari estintori a polvere (Cfr. Allegato 14).

CAPITOLO C

- 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 dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità). 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito. 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

C.1 -Possesso-. Nella disponibilità del Custode Giudiziario.



C.2 - Valore Locativo-

In risposta al quesito si è effettuata la ricerca delle quotazioni esistenti in zona sulla base delle offerte rilevabili sulle principali piattaforme immobiliari operanti in zona.

<u>Valore €/mq locazione UFFICI</u>						
	Piattaforma	Via	Sup. mq	€ /mese	€/mq Mese	€/mq Anno
1	Immobiliare-it	Via Enrico Mattei	120	1.250	10,41	
2	Idealista	Via Enrico Mattei	130	1200	9,23	
3	Idealista	Via A. Negri (stesso Immobile dei beni in esame).	1,20	1.100	9,16	
Quotazione media					9,60	112, 20

Dalla ricerca effettuata sono stati individuati n. 3 immobili nell'abitato di Coccaglio (di cui, un ufficio, è confinato con il bene in esame) aventi caratteristiche di superficie, epoca di costruzione, piano, stato di manutenzione e conservazione simili alle u.i. immobiliari in esame.

All'esito della ricerca sopra descritta è emerso un valore €/mq medio, di circa €/mq 9,60 mensili (Cfr. Allegato 32).

Come determinato al precedente capitolo **B.3.4**, la superficie "commerciale" delle u.i. determinata secondo i criteri previsti dal D.P.R. n. 138/98 è la seguente:

- a) Foglio 8 Particella 179 sub 35 ufficio aree scoperte (balconi e terrazze) mq. 126,50 +
- b) Foglio 79 Particella 455 sub. 47, Autorimessa mq 17,00 * 0,80⁷= mq 13,60 =
- mq 140,10

Si stima quindi il valore locatizio in Euro/mese in circa € 9,60 * 140.10 = €/mese 1.344,96.

Valore che si arrotonda a €/mese 1.340,00.

⁷ IL coefficiente dello 0,80 per autorimessa tiene conto del fatto che trattasi di u.i. in zona centro storico.

CAPITOLO D

- 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, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente 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 cpc 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 limitazioni 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.

D.1 - Esistenza Di Formalità -

D.1.1 -Iscrizioni Pregiudizievoli-

Si rimanda alla relazione notarile allegata al fascicolo della P.E.

Come indicato nel quesito, si è esaminata la certificazione notarile allegata ai documenti di causa:

-in data 28/04/2025 sono state eseguite le visure telematiche di verifica e aggiornamento delle formalità mediante ricerca eseguita con il codice fiscale della società esecutata: ONGER DATA SERVICE S.R.L. c.f. 02125030177 (Cfr. Allegato 15):

-in data 29/04/2025 sono state eseguite le visure telematiche di verifica e aggiornamento delle formalità mediante ricerca eseguita con il codice fiscale della società costruttrice La Margherita S.R.L.

(Cfr. Allegato 16).

Si riporta di seguito l'esito di tali verifiche

1. -Trascrizione a favore del 02/03/1990 - Registro Particolare 4926 Registro Generale 6723, Notaio Durante Francesco Repertorio 40706 del 27/02/1990 compravendita immobili siti in Coccaglio (BS).

2. -Iscrizione contro del 02/03/1990 - Registro Particolare 888 Registro Generale 6724 Notaio Durante Francesco Repertorio 40707 del 27/02/1990. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Coccaglio (BS). Per Lire [REDACTED] spese e accessori lire

28.750.000 interessi lire [redacted] a favore banca Popolare di
Brescia società Cooperativa a R.L. (Cfr. Allegato 17).

3. -Iscrizione Contro del 18/10/2024 - Registro Particolare 7800 Registro Generale 46273

Pubblico ufficiale Giudice di Pace di Brescia Repertorio 5604 del 15/10/2024. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Coccaglio (BS) per un importo in linea capitale di € [redacted] un valore d'ipoteca di [redacted] (BS) codice fiscale 00278750179 (Cfr. allegato18).

4. -Iscrizione contro del 02/12/2024 - Registro Particolare 9243 Registro Generale 53973

Giudice di Pace Di Brescia Repertorio 5502/2024 del 05/10/2024 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Coccaglio (BS) per un importo in linea capitale di [redacted] r un valore di Ipoteca di [redacted] de COCCAGLIO (BS), Codice fiscale 91002910171 (Cfr. Allegato19).

5. -Iscrizione contro del 04/02/2025- Registro Particolare 709 Registro Generale 4593

Giudice di Pace di Brescia Repertorio 447/2025 del 10/01/2025; ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Coccaglio (BS). Importo in linea capitale [redacted] (Cfr. Allegato20).

6. Trascrizione contro il 26/03/2025 - Registro Particolare 9053 Registro Generale 13100

Repertorio 1642 del 24/03/2025 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili siti in Coccaglio (BS) a f [redacted] (BS) Codice fiscale 00278750179 (Cfr. Allegato21).

D.2 - Vincoli e Oneri-

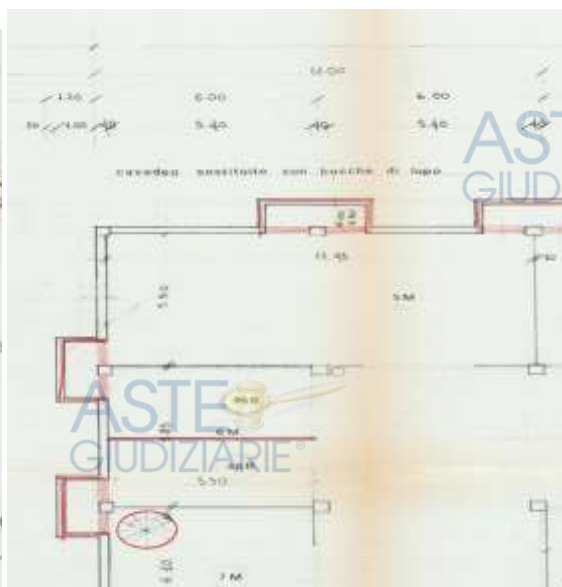
-Condominio- Le u.i. Fanno parte e di un complesso condominiale dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali, di cui all'atto Notaio Durante, n. 39220 /163967, del 23 dicembre 1988, Reg. a Chiari il 27 dicembre 1988 n.96, trascritto a Brescia il 27 dicembre 1988 ai n.ri 35951/24506.

-Millesimi- dal regolamento condominiale allegato si rileva quanto segue:

-l'ufficio è convenzionalmente identificato con la s [redacted] millesimi [redacted] (Cfr. allegato. n 22);

L'autorimessa è convenzionalmente identificata con la s [redacted] di millesimi [redacted] (Cfr. allegato n 22);

Autorimessa = 45B



-Imposta Municipale Unica⁹ (IMU).

L'Imposta Municipale Unica (IMU) è un'imposta patrimoniale che grava sul possesso di immobili, fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli situati nel territorio italiano, ad eccezione di quanto previsto per le Regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e Bolzano. L'IMU è dovuta da proprietari o titolari di diritti reali come usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie. L'abitazione principale e le relative pertinenze (entro i limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7) non sono soggette a IMU, a meno che non rientrino nelle categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9).

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

I) 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'1.9.1967, (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

E.1- Provvedimenti edilizi- A seguito richiesta di accesso agli atti depositata allo sportello SUE Comune di Coccaglio, il responsabile dell'area tecnica ha trasmesso sia i fascicoli relativi ai provvedimenti edilizi che relativi al complesso immobiliare in esame.

Non è stato possibile accedere agli uffici e esaminare direttamente la documentazione ivi depositata, **per tale motivo lo scrivente non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la completezza dei documenti forniti dal comune.**

E1 a) Convenzione urbanistica tra il comune di Coccaglio e la società immobiliare Margherita S.r.l. per l'attuazione del piano Particolareggiato recupero edilizio del complesso immobiliare Ex S.I.P.I. a rogito Notaio Durante del 05/12/1986 Trascritta a Brescia il 17/12/1986 - Registro Particolare 19007 Registro Generale 27763 (Cfr. Allegato 23).

E1 b) - Concessione edilizia con contributo n.76 del 17-12-1986 rilasciata alla Soc. "La Margherita Immobiliare" in data 27/02/1987 in zona Centro storico (Cfr. Allegato 24).

E1 c) L'inizio lavori è stato comunicato in data 01-01-1987 (Cfr. Allegato 27).

E1 d) - Concessione edilizia con contributo n. 07 del 27-02-1987 prot. n. 509 per rettifica confini, in variante alla C.E. n.76 del 17-12-1986 rilasciata alla Soc. "La Margherita Immobiliare" in data 2702/1987 in zona Centro storico (Cfr. Allegato 25).

E1 e) Variante lavori. Concessione edilizia n. 20 del 28/08/1988 prot. 1019 (Cfr. Allegato 26).

E1 f) Collaudo statico dell'edificio è stato rilasciato in data 13/12/1988 Ing. Giovanni Cortellini (Cfr. Allegato 28).

E1 g) Dichiarazione di Corretta esecuzione delle opere depositata presso il comune di Coccaglio in data 23-10-1991, prot. 5838 (Cfr. Allegato 29).

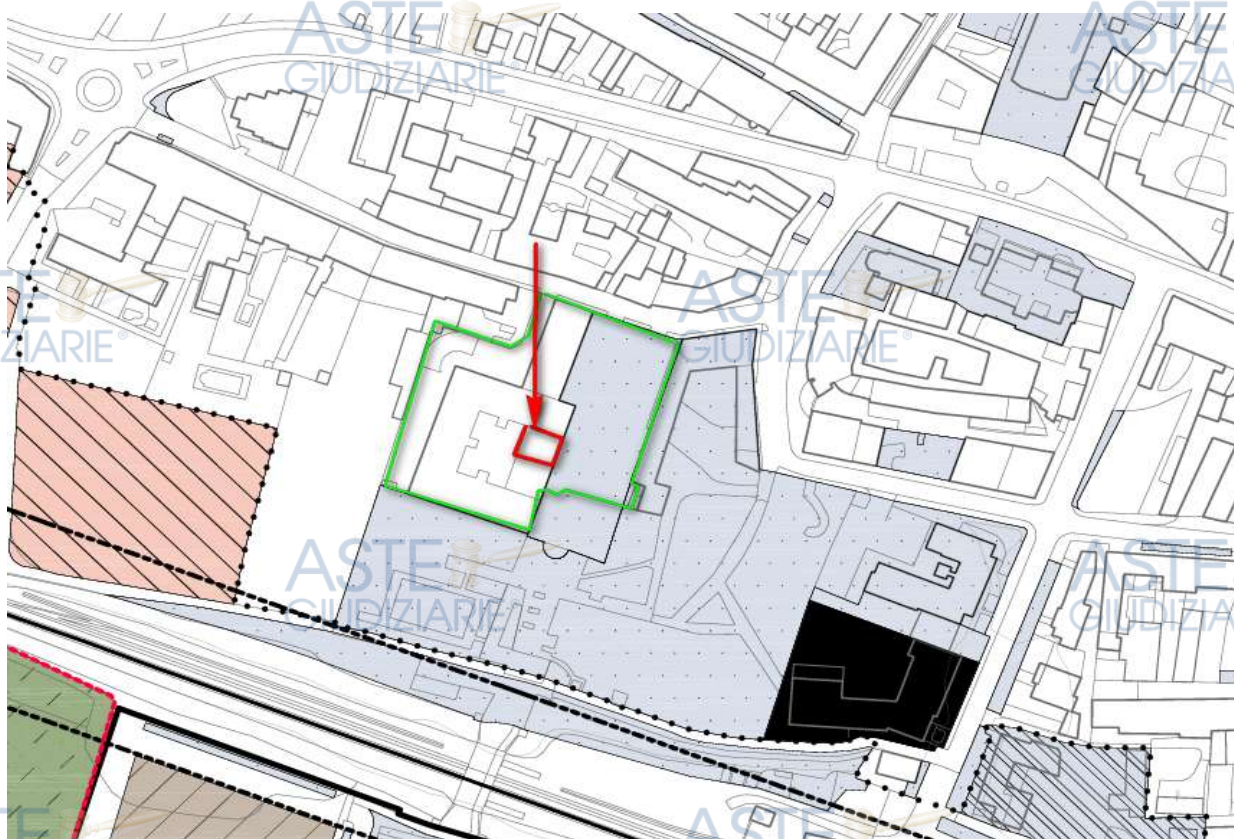
E1 h) Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 22/01/1990 (Cfr. Allegato 30).

* * * * *

E.1.1 -Situazione urbanistica- (Allegato 23).

Il comune di Coccaglio è dotato di nuovo Piano di Governo del Territorio Piano (PGT) che classifica il complesso condominiale in zona “ART. 10 - ZONA “A” -CENTRO STORICO (Figura 16).

Figura 16: Estratto PGT Tavola azzonamento scala 1:2.000.



E.1.2 - Regolarità Edilizia e Urbanistica -

Per quanto emerso dal confronto tra lo stato dei luoghi e i provvedimenti edilizi rilasciati di cui, da ultimo, la Concessione Edilizia n. 20 del 28/08/1988 prot. 1019 -in variante in corso d'opera alla Permesso di Costruire n.76 del 17/12/1986- le opere relative alle u.i. in esame sono sostanzialmente conformi agli elaborati grafici di progetto fatta eccezione per l'u.i. destinata a:

-Ufficio- formazione divisorie interne per ricavare locali separati con formazione di relativi impianti tecnologici; imprecisione grafica nella definizione delle pareti vetrate e muratura perimetrale vano scala.

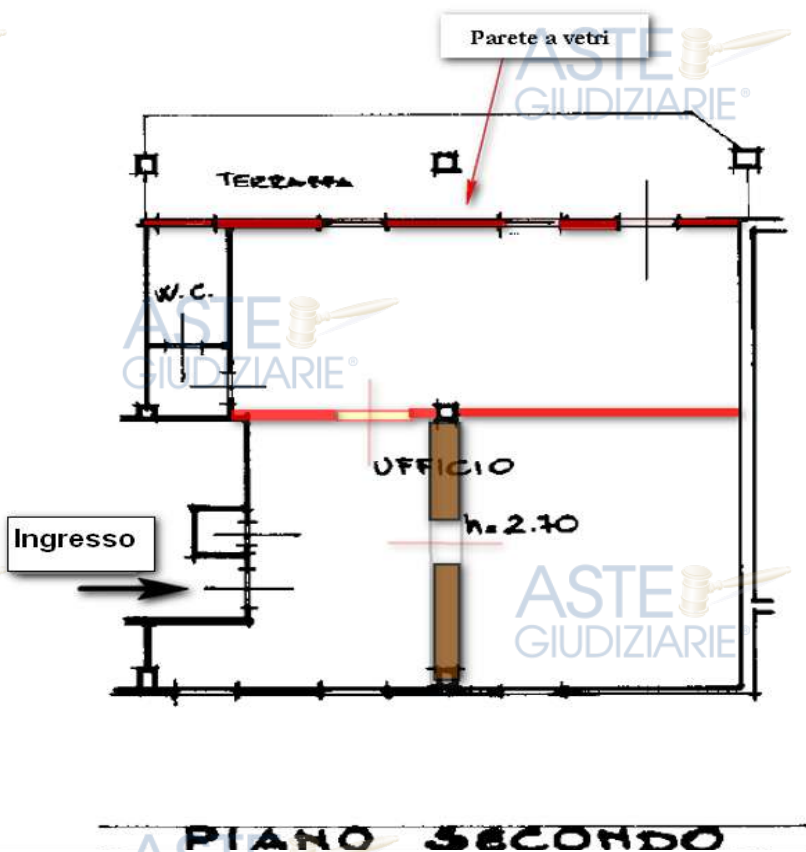
E.2 - Stima Oneri Per Regularizzazione Edilizia e Catastale-

Figura n. 16: Difformità catastali e urbanistiche rilevate.

PROGETTO DI VARIANTE LAVORI CONCESSIONE EDILIZIA n. 20 del 28/08/1988 prot. 1019 (cfr. allegato 26).



STATO DI FATTO ESISTENTE ALLA DATA DEL PRIMO SOPRALLUOGO IN DATA 15-05-2025-



E.2.1 - Finestra per sanatoria edilizia- Nelle vendite d'immobili all'asta è possibile usufruire della "finestra per richiedere la sanatoria delle opere abusive presentando apposita domanda, ai competenti uffici comunali entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal D.L. 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi.

E.3 -Stima Minor Valore Per Vizi e Difetti Relativi-

- Resta a carico dell'assegnatario l'onere per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'Ufficio riguardo alle difformità rilevate che si stimano come segue:

E.3.1 – -Regolarizzazione edilizia- per formazione tramezze interne di suddivisione interna e correzioni grafiche riguardo all'imprecisa rappresentazione grafica delle pareti in lato Est, Ovest e zona vano scala circa € 3.500,00.

E.3.2 -Regolarizzazione catastale- Stesura nuova planimetria ufficio di variazione, per formazione tramezze di suddivisione degli spazi interni e correzioni grafiche, riguardo all'imprecisa rappresentazione delle pareti in lato Est, Ovest e pareti vano scala. circa € 650,00.

Dunque, per un totale stimato complessivo di € 3.500+ 650,00 = **€ 4.150,00.**

E.3.3 -Riduzione prezzo per vendita senza garanzia-

La vendita all'asta verrà effettuata **senza garanzie di legge** nello stato di fatto (manutenzione e conservazione) e di diritto in cui le u.i. attualmente si trovano. La valutazione di seguito espressa riguarda solamente le u.i. considerate prive di gli arredi, corredi e suppellettili presenti nei vari locali.

Tenuto conto di quanto fin qui esposto e precisato. tenuto altresì conto:

-delle regolarizzazioni sopra descritte, che si trasferiscono a carico dell'assegnatario;

dell'incertezza riguardo dell'effettivo importo eventualmente dovuto;

-dell'assenza di garanzia del bene trasferito, trattandosi di acquisto all'asta,

lo scrivente ritiene congruo applicare la riduzione del **10% (dieci per cento)** del valore stimato, previa deduzione dell'importo sopra indicato al punto E.3.2, di **€ 4.150,00.**

E.4- Destinazione D'uso -

La destinazione d'uso delle unità immobiliari immobile è conforme ai progetti approvati.

CAPITOLO F

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di 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.

F.1 - Formazione Lotti - Trattasi di lotto unico.

F.2 - Divisibilità Dei Lotti - Le u.i. immobiliari (un Ufficio e un'autorimessa pertinenziale) sono tra loro indissolubilmente unite sotto il profilo amministrativo essendo l'autorimessa una pertinenza dell'ufficio. In ogni caso l'eventuale vendita separata delle due unità immobiliari comporterebbe:

- una significativa riduzione di valore dell'ufficio per cui si potrebbe verificarsi che la somma del ricavato delle due parti sia inferiore al ricavato della vendita in unico lotto;
- un elevato costo per disobbligare l'impianto elettrico.

F.3 -Oneri Gravanti a carico dell'acquirente- In aggiunta agli oneri

riguardo alla regolarizzazione catastale, edilizia, urbanistica continueranno a gravare i vincoli oneri e limitazioni derivanti dal Condominio, dalle (IMU, TASI) norme comunali gli strumenti urbanistici vigenti come più sopra descritti.

CAPITOLO G

- 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.ro 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 DPR 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 quadro 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 modificata per effetto del d. l. n. R3/2015"

G. 1 - Criteri E Procedimenti Estimativi -

Nel caso in esame, l'aspetto economico da riguardare è il valore del bene, considerato in piena proprietà, perfettamente commerciabile, cioè il più probabile prezzo che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita con riferimento alla data di stesura della presente perizia.

Detto valore verrà determinato mediante stima sintetico-comparativa con la quale è verrà messa a confronto la consistenza delle u.i. in esame, utilizzando il parametro €/mq, con i valori riferiti sempre al medesimo parametro €/mq di beni presenti sul mercato aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle in esame, secondo la procedura MCA.¹⁰

A tal fine, sulla base dei criteri sopra enunciati, sono state effettuate le verifiche dei valori rilevabili in zona risultanti dagli atti di C/V mediante la piattaforma recentemente messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate.

Tuttavia, i valori emersi, pur essendo riferiti a beni immobili posti nel raggio di 500 mt, rispetto al complesso immobiliare ove sono poste le u.i. in esame, sono notevolmente disomogenei ben oltre il limite dl 5%. Perlato, la mancanza di altri dati, quali: stato di manutenzione e conservazione, vetustà, possesso, non consentono di basare la stima su tali valori iniziali €/mq.

G.2 - Ricerca Dei Beni Comparabili – Pertanto, la stima sarà risolta sulla base di valori riferiti al parametro €/mq, rilevati nel mercato immobiliare locale, sulla base delle offerte di beni immobili pubblicizzato dalle piattaforme di livello nazionale, aventi caratteristiche, di destinazione, superficie, vetustà simili e comparabili alle u.i. in esame.

I beni immobili, ritenuti comparabili, sono sinteticamente riassunti nella tabella riportata nella *Figura n. 17*.

Nella ricerca di beni comparabili, sono stati successivamente individuati n. 3 beni immobili rispettivamente evidenziati in giallo nella tabella n. 17.

a) Foglio 8 Particella 179 sub 35 ufficio aree scoperte (balconi e terrazze)	<u>mq. 126,50 +</u>
b) Foglio 79 Particella 455 sub. 47, Autorimessa mq 17,00 * 0,80 ¹¹ =	<u>mq 13,60 =</u>
	<u>mq 140,10</u>

¹⁰ Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluripara metrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato. **Il MCA prevede le seguenti fasi:** analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare; rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.); scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments); redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

¹¹ IL coefficiente dello 0,80 per autorimessa tiene conto del fatto che trattasi di u.i. in zona centro storico,

Figura n. 17: Tabella comparabili.

Figura n. 17: Tabella comparabili.

STIMA VALORE DI MERCATO T						
COMPARABILE n. 1	 € 330.000 Ufficio - Studio piazza Torre Romana, Coccaglio 5 locali 271 m² 3 bagni MESSAGGIO VISITA	PREZZO RICHIESTO	SCONTO MEDIO AL CONTRATTO	STIMA DEL PROBABILE Al contratto	STIMA DEL PROBABILE PREZZO RIFERITALE CARATTERISTICHE DEL MS BENE	
		€ 330.000,00	10,00%	€ 297.000,00		
		CARATTERISTICHE IMMOBILE ASSUNTO A RIFERIMENTO				
		Destinazione	Ufficio	1,00		
		Piano	secondo	1,00		
		Anno costruzione/ristrutturazione	1980	0,90		
		Condizioni condominio	Buone	1,00		
		Condizioni	Buone	1,00		
		Riscaldamento	Autonomo	1,00		
		Efficienza Energetica	simile	1,00		
COMPARABILE n. 2	Ufficio piazza Torre romana  € 73.000 Ufficio in vendita a Coccaglio piazza Europa, 14 1 locali 80 m² 1 bagno MESSAGGIO VISITA	PREZZO RICHIESTO	SCONTO MEDIO AL CONTRATTO	STIMA DEL PROBABILE Al contratto	STIMA DEL PROBABILE PREZZO RIFERITALE CARATTERISTICHE DEL MS BENE	
		€ 73.000,00	1,00%	€ 72.270,00		
		CARATTERISTICHE IMMOBILE ASSUNTO A RIFERIMENTO				
		Destinazione	Ufficio	1,00		
		Piano	terra	1,10		
		Anno costruzione	1980-85	1,00		
		Condizioni condominio	Buone	1,00		
		Condizioni	Buone	1,00		
		Riscaldamento	Autonomo	1,00		
		Efficienza Energetica	simile	1,00		
COMPARABILE n. 3	TRILOCALE VIACROCIFISSA DI ROSA CON CANTINA  € 75.000 Ufficio - Studio via largo D. Cantara, Coccaglio 1 locali 50 m² 1 bagno MESSAGGIO VISITA	PREZZO RICHIESTO	SCONTO MEDIO AL CONTRATTO RILEVATO DA BANCA D'ITALIA	STIMA DEL PROBABILE Al contratto	STIMA DEL PROBABILE PREZZO RIFERITALE CARATTERISTICHE DEL MS BENE	
		€ 75.000,00	10,00%	€ 67.500,00		
		CARATTERISTICHE IMMOBILE ASSUNTO A RIFERIMENTO				
		Destinazione	Ufficio	1,00		
		Piano	Terra	1,00		
		Anno costruzione	1980	0,90		
		Condizioni condominio	discrete	0,90		
		Condizioni u.i.	utilizzabile	0,90		
		Riscaldamento	centralizzato	1,00		
		Efficienza Energetica	simile	1,00		
		Ubicazione	simile	1,00	€ 0,00	
		Altro				
		SUPERFICIE	mq	50		
				49.207,50 €	€ 984,15	
					€ 2.964,21	
		Comparabili			3	
			Valore €/mq		€ 988,07	

CONCLUSIONI

Si stima come segue: € 988,00 * mq 140,10 = **€ 138.418,80**

Deduzioni: come riportato al punto E.3.2. riduzione del **10% (dieci per cento)** del valore stimato, previa deduzione dell'importo sopra indicato al punto di **€ 4.150,00**:

€ 138.418,80 - [(137.298 * 10%) + 4.150,00] = € 120.426,92. Valore che si arrotonda a **€ 120.000,00**

Si stima quindi il probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame nella somma arrotondata di **€ 120.000,00** (diconsi Euro (€ centoventimila/00) così suddivisi:

- a) Foglio 8 Particella 179 sub 35 ufficio aree scoperte (balconi e terrazze) **mq. 126,50 ±**
b) Foglio 79 Particella 455 sub. 47, Autorimessa mq 17,00 * 0,50 = **mq 13,60 =**

mq 140,10

-Ufficio - Foglio 8 Particella 179 sub. 35 (€ 120.000,00/140,10) * 126.50 = € 108.736,65 +

-Autorimessa Foglio 8 particella 179 sub 69 (€ 120.000,00/140,10) *13.60 = € 11.263,35 =

Tornano € 120.000,00

San Zeno Naviglio 15 giugno 2025

Il perito incaricato
arch. Mario Serpelloni

ALLEGATI:

- 1) Accettazione incarico;
- 2) Incarico Atto compravendita;
- 3) Atto c/v notaio Durante rep. 40706
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Visura catastale storica;
- 6) Visura Camerale;
- 7) Estratto di mappa;
- 8) visura catastale terreni;
- 9) Elaborato di subalternazione;
- 10) Elenco particelle subalternazione 2011 PA001;
- 11) visura catastale terreni;
- 12) planimetria catastale ufficio;
- 13) planimetria catastale autorimessa;
- 14) Certificato prevenzione incendi;
- 15) CRRII elenco formalità società Onger S.r.l.
- 16) CRRII elenco formalità Società Margherita S.r.l.;
- 17) ipoteca volontaria 02/03/1990;
- 18) ipoteca giudiziale 18/10/2024;
- 19) Decreto ingiuntivo 02/12/2024;

20) Iscrizione 04/02/2025;

21) Trascrizione contro del 26/03/2025;

22) Trasc. Convenzione urbanistica;

23) convenzione urbanistica;

24) Concessione edilizia n. 7 del 27/02/1987;

25) Concessione edilizia n. 80 del 20/08/1988

26) Concessione Edilizia n. 80 del 20/08/1988;

27) 01/01/1987 Inizio lavori;

28) Collaudo Statico;

29) Dichiarazione di corretta esecuzione lavori;

30) Dichiarazione di agibilità;

31) Elaborato di subalternazione (originario) allegato alla richiesta di agibilità;

32 B comparabile 2 per ufficio;

32 Comparabile 3 per ufficio.

San Zeno Naviglio 15 Giugno 2025

Firmato elettronicamente
da Mario Serpelloni