

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 363/2020

0

Giudice delegato: Dr. Pernigotto Alessandro

ANAGRAFICA

Creditore procedente :

Rappresentato dall'Avv.:

Altro intervenuto 1 :

Rappresentato dall'Avv.:

Altro intervenuto 2 :

Rappresentato dall'Avv.:

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



Altro intervenuto 3 :

Rappresentato dall'Avv.:



1

Esecutato 1:

Esecutato 2:



Rappresentati dagli Avvocati:

Altri costituiti:



Rappresentato dall'Avv.:



DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



Intervenuti alla data di stima: Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
Esperto incaricato

Avv. GIULIA GAMBA
In qualità di Custode Giudiziario nominato
con studio in Piazza Palestro, 26 – Rovato (BS)
tel. n. 030.7722688 - fax. n. 030.7701683
giulia.gamba@brescia.pecavvocati.it

Avv. SABINE BERINGHELLI
In qualità di delegato del Custode Giudiziario nominato
con studio in Via Malta, 7/C – Brescia (BS)
tel. n. 030.2424284
studio@avvocatoberinghelli.it

Sig.

Sig.ra

Sig.

Sig.ra

Sig.

Esperto incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
Con studio in Via Malta, 7/C
C.F. GGLDRA53S08B100H
Tel. 030-2428902
Mail/Pec: coprobs@tin.it - dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185

Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

DATE:

Nomina dell'esperto:	06/05/2021
Conferimento Incarico:	17/05/2021
Data sopralluogo e rilevazioni	16/06/2021
Data prevista consegna del rapporto di valutazione:	03/11/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	03/12/2021

3

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

In considerazione delle caratteristiche degli immobili pignorati e della loro ottimale valutazione e fruibilità sono stati identificati e proposti i seguenti lotti di vendita:

- LOTTO A: *IMMOBILE 1*
- LOTTO B: **Comprendente IMMOBILI 2 e 3**
- LOTTO C: *IMMOBILE 4*
- LOTTO D: *IMMOBILE 5*
- LOTTO E: **Comprendente IMMOBILI 6 e 7**

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**IMMOBILE 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE in via Monauni, n. 9**

Catasto fabbricati: NCT Foglio 9 Mappale 115 Subalterno 1

IMMOBILE 2: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO in Piazza Luca Marenzio, n. 20

Catasto fabbricati: NCT Foglio 7 Mappale 237 Subalterno 3

IMMOBILE 3: AUTORIMESSA con accesso da via Pietro Maroncelli snc

Catasto fabbricati: NCT Foglio 7 Mappale 237 Subalterno 2

IMMOBILE 4: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO in Piazza Luca Marenzio, n. 20

Catasto fabbricati: NCT Foglio 7 Mappale 241 Subalterno 7

IMMOBILE 5: NEGOZIO con accesso da Piazza Luca Marenzio, n. 18

Catasto fabbricati: NCT Foglio 7 Mappale 241 Subalterno 6

IMMOBILE 6: ABITAZIONE CIVILE in via Padre Ugo Minelli, n. 18

Catasto fabbricati: NCT Foglio 2 Mappale 605 Subalterno 8

IMMOBILE 7: AUTORIMESSA in via Padre Ugo Minelli, n. 18

Catasto fabbricati: NCT Foglio 2 Mappale 605 Subalterno 21

Descrizione sintetica

Gli immobili di cui trattasi sono situati tutti nel comune di Coccaglio (BS) e sono così individuati:

IMMOBILE 1: Abitazione di tipo popolare distribuita su due livelli, piano terra e primo; situata all'interno di una corte privata con accesso da questa. Posizione centrale - unità libera - epoca di costruzione prima metà secolo scorso - stato di conservazione discreto.

IMMOBILE 2: Abitazione di tipo economico tipo bilocale situato al piano primo con accesso da corte in comune con gli immobili 3, 4, 5 nei pressi della Piazza centrale del Paese, prospiciente la

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

Chiesa Parrocchiale. Unità occupata dal Sig. *omissis* residente – epoca realizzativa prima metà del secolo scorso; interessata da lavori di ristrutturazione nel periodo 1990 – stato di conservazione buono.

IMMOBILE 3: Autorimessa con accesso auto da via P. Maroncelli e porta di servizio appartenente alla corte comune sulla quale si affacciano gli immobili identificati ai numeri 2, 4, 5. Situato al di sotto dell'unità 2 è in uso al Sig. *omissis*. Oggetto di ristrutturazione nel 1990 si presenta in buono stato di conservazione.

IMMOBILE 4: Abitazione di tipo economico situata al piano primo con accesso da corte in comune con gli immobili 2, 3, 5 nei pressi della Piazza centrale del Paese, una scala interna conduce ad un secondo livello nel quale si trova il sottotetto abitabile adibito a locale sgombero e deposito. L'unità è occupata dalla Sig.ra *omissis*, ivi residente – epoca realizzativa secolo scorso – oggetto di lavori di ristrutturazione nel 1990 e 2015 – stato di conservazione ottimo.

IMMOBILE 5: Locale a piano terra adibito con destinazione commerciale, attualmente oggetto di locazione; con accesso da Piazza Marenzio, n. 18 e con accesso secondario da corte in comune con immobili 2, 3, 4. Come l'unità superiore oggetto di lavori di manutenzione / ristrutturazione nel 2010-2015. Stato di conservazione ottimo e localizzazione su Piazza principale del Paese.

IMMOBILE 6: Abitazione tipo civile situata a piano terra e appartenente ad un complesso condominiale di case a schiera. Localizzato nella zona periferica del nucleo abitativo del Comune, è di recente realizzazione (2010) – Dotato di porzione di giardino, accesso condominiale e in ottimo stato di conservazione.

IMMOBILE 7: Autorimessa sita al primo piano interrato, pertinenziale all'immobile 6, ad esso collegato tramite scala interna.

Ubicazione:

IMMOBILE 1: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE in via Monauni, n. 9 – centro nucleo antico

IMMOBILE 2: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO in Piazza Luca Marenzio, n. 20 – centro nucleo antico

IMMOBILE 3: AUTORIMESSA con accesso da via Pietro Maroncelli snc – centro nucleo antico

IMMOBILE 4: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO in Piazza Luca Marenzio, n. 20 – centro nucleo antico

IMMOBILE 5: NEGOZIO con accesso principale da Piazza Luca Marenzio, n. 18 e accesso secondario da Piazza Luca Marenzio n. 20 – centro nucleo antico

IMMOBILE 6: ABITAZIONE CIVILE in via Padre Ugo Minelli, n. 18 – porzione periferica nucleo abitativo

IMMOBILE 7: AUTORIMESSA in via Padre Ugo Minelli, n. 18 – porzione periferica nucleo abitativo

Identificativi catastali (ALLEGATO 3):

- IMMOBILE 1:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 9 Mappale 115 Subalterno 1 – cat. A/4
IMMOBILE 2: Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 237 Subalterno 3 – cat. A/3
IMMOBILE 3: Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 237 Subalterno 2 – cat. C/6
IMMOBILE 4: Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 241 Subalterno 7 – cat. A/3
IMMOBILE 5: Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 241 Subalterno 6 – cat. C/1
IMMOBILE 6: Catasto fabbricati - NCT Foglio 2 Mappale 605 Subalterno 8 – cat. A/2
IMMOBILE 7: Catasto fabbricati - NCT Foglio 2 Mappale 605 Subalterno 21 – cat. C/6

Quote di proprietà:

- IMMOBILE 1:**
 - *omissis* proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (ALLEGATO 11);
Utilizzatrice del bene

IMMOBILE 2:

- *omissis* proprietà 2/9
- *omissis* proprietà 2/9 - *utilizzatore e residente*
- *omissis* proprietà 2/9
- *omissis* proprietà 3/9

IMMOBILE 3:

- *omissis* proprietà 2/9
- *omissis* proprietà 2/9 - *utilizzatore e residente*
- *omissis* proprietà 2/9
- *omissis* proprietà 3/9

IMMOBILE 4:

- *omissis* proprietà 2/9
- *omissis* proprietà 4/9
- *omissis* proprietà 3/9 - *utilizzatrice del bene e residente*

IMMOBILE 5: Locato

- *omissis* proprietà 2/9
- *omissis* proprietà 4/9
- *omissis* proprietà 3/9

IMMOBILE 6:

- *omissis* proprietà ½ in regime di separazione dei beni
- *omissis* proprietà ½ in regime di separazione dei beni - *utilizzatore esclusivo del bene e ivi residente*

IMMOBILE 7:

- *omissis* proprietà ½ in regime di separazione dei beni
- *omissis* proprietà ½ in regime di separazione dei beni - *utilizzatore esclusivo del bene*

Diritto di proprietà: ///

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

Divisibilità degli immobili:

Date le caratteristiche e le destinazioni d'uso degli immobili, conformemente agli attuali stati di utilizzo degli stessi, le 7 unità immobiliari sono state classificate e suddivise in 5 lotti, come da precedente definizione ed identificazione.

Più probabile valore in libero mercato dei lotti identificati: 747.550,00 €:

Lotto A	IMMOBILE 1	75.750,00 €	Diconsi settantacinquemilasettecentocinquantaeuro/00
Lotto B	IMMOBILE 2	162.400,00 €	Diconsi centosessantaduemilaquattrocentoeuro/00
	IMMOBILE 3		
Lotto C	IMMOBILE 4	164.700,00 €	Diconsi centosessantaquattromilasettecentoeuro/00
Lotto D	IMMOBILE 5	156.600,00 €	Diconsi centocinquantaseimilaseicentoeuro/00
Lotto E	IMMOBILE 6	188.100,00 €	Diconsi centoottantottomilacentoeuro/00
	IMMOBILE 7		

6

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dei lotti identificati 656.550,00 €:

Lotto A	IMMOBILE 1	65.650,00 €	Diconsi sessantacinquemilaseicentocinquantaeuro/00
Lotto B	IMMOBILE 2	140.000,00 €	Diconsi centoquarantamilaeuro/00
	IMMOBILE 3		
Lotto C	IMMOBILE 4	146.400,00 €	Diconsi centoquarantaseimilaquattrocentoeuro/00
Lotto D	IMMOBILE 5	139.200,00 €	Diconsi centotrentanovemiladuecentoeuro/00
Lotto E	IMMOBILE 6	165.300,00 €	Diconsi centosessantacinquemilatrecentoeuro/00
	IMMOBILE 7		

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Tutti gli immobili sono situati nel paese di Coccaglio, appartenente alla rinomata zona della Franciacorta, pur essendo distribuiti in zone diverse del paese, si trovano tutti in un contesto ben servito e vicino ai principali servizi di prima necessità: gli immobili dall'1 al 5 si trovano presso e in prossimità della piazza principale del paese, ed offrono la possibilità di accedere ai principali servizi di prima necessità a piedi. Gli immobili 6 e 7 si trovano a tre minuti di auto dalla piazza centrale, presentano anch'essi il vantaggio di un'ottima posizione, risultano facilmente accessibili tramite le arterie di traffico principali e ben collegati sul territorio tramite strade di minore importanza.

Tutti gli immobili godono di un'ottima esposizione.

L'immobile 1 appartiene in proprietà esclusiva alla Sig.ra *omissis*, è disabitato ed utilizzato dalla famiglia dell'esecutata come deposito e lavanderia, necessita di opere manutentive straordinarie per migliorare l'abitabilità. Gli immobili 2, 3 e 4 risultano di proprietà del signor *omissis* solo per la quota di 2/9, mentre gli immobili 6 e 7 risultano di proprietà della signora *omissis* solo per la quota

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

di 1/2. Tutti questi alloggi risultano occupati: da altre persone, nel caso del Negozio con regolare contratto di affitto; dagli stessi comproprietari, negli altri casi; sull'immobile 4 esiste un vincolo dato dal diritto di abitazione della comproprietaria Sig.ra *omissis* (art.540 2° comma del Codice Civile). Pertanto, la commerciabilità di questi immobili, tenuto conto di tutti questi fattori, potrebbe non ritenersi ottimale.

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia:	SI
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

7

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato:

Durante il sopralluogo avvenuto in data 16.06.21, i Sig.ri *omissis* e *omissis* dichiarano di vivere, insieme alla figlia, nell'immobile individuato catastalmente al Fg. 7 Map. 115 Sub. 5 e 6 (autorimessa), il quale appartiene al complesso che include anche l'immobile oggetto di pignoramento n. 1 (casa popolare) utilizzato dai coniugi come locale deposito e lavanderia.

Gli immobili 2 (abitazione) e 3 (autorimessa) risultano occupati senza contratto o titolo di indennità dal fratello dell'esecutato, Sig. *omissis*, proprietario per 2/9 degli stessi, il quale era presente durante il sopralluogo e ha dichiarato di abitarvi.

Durante l'ispezione all'immobile 4, era invece presente la madre dell'esecutato, la Sig.ra *omissis*, comproprietaria dell'abitazione per la quota di 3/9, la quale risiede nell'abitazione in questione, con diritto di abitazione.

L'immobile 5 è occupato dalla società "ELIGERE FOOD" con regolare contratto di affitto. (ALLEGATO 10). Gli immobili 6 (abitazione) e 7 (autorimessa) risultano occupati dal fratello della Sig.ra *omissis*, il Sig. *omissis*, presente durante l'ispezione, il quale ha dichiarato di essere comproprietario per la quota di 1/2 e di aver pagato in prima persona ed unicamente lui il mutuo per l'acquisto della casa in cui risiede, tuttavia non risultano presenti contratti o titoli d'indennità riguardanti l'occupazione degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



Spese condominiali arretrate: ASSENTI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: ASSENTI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: ASSENTI



LIMITAZIONI:

Assunzioni limitative: ASSENTI

Condizioni limitative: Immobili 2, 3, 4, 6 e 7 utilizzati e occupati con residenza da altri comproprietari.
Immobile 5 affittato con regolare contratto di locazione alla società "Eligere Food srl"

8

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

– **TR. 31/01/2007 N. 5492/3207**

atto pubblico in data 19/01/2007 n. 36915 rep. Notaio Casini Alessandra convenz. urbanistica

– **IS. 27/07/2005 N. 40928/10259**

atto pubblico in data 14/07/2005 n. 112087/24541 rep. Notaio Tomaso Petroboni

a favore

contro

Capitale € 240.000,00 - Concorr. € 480.000,00

fg. 19 – mapp. 843/3

– **TR. 27/07/2005 N. 40929/24176**

atto pubblico in data 14/07/2005 n. 112088/24542 rep. Notaio Tomaso Petroboni

a favore e contro

costituzione di fondo patrimoniale

fg. 19 – mapp. 843/3

– **IS. 14/06/2010 N. 24660/6221**

atto pubblico in data 10/06/2010 n. 123508/28464 rep. Notaio Tomaso Petroboni

a favore

contro

Capitale € 150.000,00 - Concorr. € 300.000,00

fg. 2 – mapp. 605/8 - 605/21

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



– **IS. 16/12/2015 N. 44338/7759**

atto pubblico in data 30/11/2015 n. 21429/11890 rep. Notaio Cuoco Alfonso

a favore

contro

Capitale € 80.000,00 - Concorr. € 160.000,00

fg. 7 – mapp. 241/3

– **IS. 30/07/2019 N. 34660/6060**

atto pubblico in data 24/07/2019 n. 694/500 rep. Notaio Corcione Annachiara

a favore

contro

Capitale € 85.000,00 - Concorr. € 127.500,00

fg. 7 – mapp. 237/3 - 237/2

– **IS. 20/09/2019 N. 40571/7062**

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo in data 09/09/2019 n. 4481 Tribunale di Brescia

a favore

contro

Capitale € 111.823,01 - Concorr. € 120.000,00

fg. 7 - mapp. 241/7 - 241/6 - 237/3 - 237/2 - fg. 9 - mapp. 115/1 - fg. 2 mapp. 605/8 - 605/21

– **IS. 15/10/2019 N. 44574/7812**

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia n. 5035/2019

a favore

contro

Capitale € 77.811,85 - Concorr. € 100.000,00

fg. 7 - mapp. 241/6 - 241/7 - 237/3 - 237/2 - fg. 9 - mapp. 115/1 - fg. 2 - mapp. 605/8 - 605/21

– **IS. 12/11/2019 N. 49415/8712**

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 02/10/2019 n. 4878

a favore

contro

Capitale € 93.736,19 - Concorr. € 120.000,00

fg. 7 - mapp. 237/2 - 237/3 - 241/6 - 241/7 - fg. 9 - mapp. 115/1 - fg. 2 - mapp. 605/8 - 605/21

– **IS. 06/03/2020 N. 9565/1721**

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 03/03/2020 n. 1136/2020
a favore

contro

Capitale € 305.040,00 - Concorr. € 375.000,00

fg. 7 – mapp. 241/6 – 237/3 – 237/2

– **IS. 06/03/2020 N. 9566/1722**

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 03/03/2020 n. 1136/2020
a favore

contro

Capitale € 305.040,00 - Concorr. € 375.000,00

fg. 7 – mapp. 241/6 – 237/3 – 237/2

– **IS. 06/03/2020 N. 9567/1723**

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 03/03/2020 n. 1136
a favore

contro

Capitale € 308.402,92 - Concorr. € 370.000,00

fg. 2 – mapp. 605/8 – 605/21 – fg. 9 – mapp. 115/1

– **IS. 06/03/2020 N. 9568/1724**

ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del 03/03/2020 n. 1136
a favore

contro

Capitale € 88.789,73 - Concorr. € 120.000,00

fg. 2 – mapp. 605/8 – 605/21 – fg. 9 – mapp. 115/1

– **TR. 27/07/2020 N. 25525/16240**

verbale di pignoramento immobiliare in data 14/07/2020 n. 4563/2020

a favore

contro

fg. 7 - mapp. 241/6 - 241/7 - 237/3 - 237/2 - fg. 9 - mapp. 115/1 - fg. 2 - mapp. 605/8 - 605/21

INDICE



1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE
 - 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA –URBANISTICA
 - 3.2 RISPONDENZA CATASTALE
 - 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'
4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI
7. ANALISI ESTIMATIVA
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA
10. ALLEGATI



1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione immobile 1 – Casa Popolare:**

Provincia: Brescia
Comune: Coccaglio – zona urbana centrale
Via: Monauni, n. 9

Localizzazione immobile 2 – Abitazione tipo economico:

Provincia: Brescia
Comune: Coccaglio – zona urbana centrale
Via: Piazza Marenzio, n. 20

Localizzazione immobile 3 – Autorimessa:

Provincia: Brescia
Comune: Coccaglio – zona urbana centrale
Via: Pietro Maroncelli

Localizzazione immobile 4 – Abitazione tipo economico:

Provincia: Brescia
Comune: Coccaglio – zona urbana centrale
Via: Piazza Marenzio, n. 20

Localizzazione immobile 5 – Negozio:

Provincia: Brescia
Comune: Coccaglio – zona urbana centrale
Via: Piazza Marenzio, n. 18

Localizzazione immobili 6, 7 – Abitazione con Autorimessa pertinenziale:

Provincia: Brescia
Comune: Coccaglio – zona urbana periferica
Via: Padre Ugo Minelli, n. 18

Mappa geografica:**IMMOBILE 1**

13

IMMOBILI 2-3-4-5

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



IMMOBILI 6 - 7*From google earth***Destinazione urbanistica degli immobili:**

Immobili 1, 2, 4, 6 : Destinazione Residenziale

Immobili 3, 7: Autorimessa

Immobile 5: Negozio

Tipologia Immobiliare:

Immobile 1 (Via Monauni): Appartamento su due livelli di un edificio a schiera, con corte interna.

Immobili 2, 3, 4, 5 (Piazza Marenzio): Locali in edifici storici in prossimità della Chiesa.

Immobili 6, 7: Appartamento con autorimessa pertinenziale rispettivamente situati ai piani terra e interrato di un condominio costituito da case a schiera.

Stato di conservazione:

Immobile 1: usato / da ristrutturare

Immobili 2, 3, 4, 5: usato / da ristrutturare

Immobili 6, 7: usato / recente

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Immobili da 1 a 5: Nucleo antico in centro storico.

Immobili 6 e 7: Edilizia residenziale con strumento attuativo approvato.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Appartamenti – Negozio – Autorimessa.

Caratteristiche generali dell'immobile 1 – Casa popolare (ALLEGATO 4):

Strutture in elevazione:	muratura in mattoni e pietra spessore 40 cm;
Solai:	volta a botte in laterizio nella zona adibita a lavanderia a piano terra e soletta in latero-cemento nella restante parte dell'abitazione;
Copertura:	copertura in legno e coppi in stato fatiscente;
Murature perimetrali:	muratura in mattoni e pietra spessore 40 cm;
Coibentazioni/Isolamenti:	non presenti;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato;
Infissi esterni:	in legno fatiscente;
Infissi interni:	in legno fatiscente;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle;
Impianto di riscaldamento:	non presente;
Impianto sanitario:	fatiscente;
Impianto gas:	non presente;
Impianto elettrico:	esterno - non conforme;
Impianto di climatizzazione:	assente;
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	L'edificio su via Monauni è intonacato grezzo, mentre la porzione verso la corte interna è intonacata al civile, i serramenti sono in legno fatiscente, oscuranti ad anta presenti nelle finestre su via Monauni, le altre aperture non presentano oscuranti.
Numero totale piani:	2
Dimensione:	Appartamento di medie dimensioni con superficie utile netta di circa 70 mq distribuita su due livelli (piano terra e piano primo). Munita di scala interna per l'accesso al piano superiore e di balcone di 4,2 mq – Dispone di area cortiliva esclusiva di circa 45 mq.



Caratteristiche generali dell'immobile 2 – Abitazione tipo economico (ALLEGATO 4):

Strutture in elevazione:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Solai:	latero-cemento;
Copertura:	copertura in legno e coppi;
Murature perimetrali:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Coibentazioni/Isolamenti:	non presenti;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato;
Infissi esterni:	in legno;
Infissi interni:	in legno;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle;
Impianto di riscaldamento:	caldaia + radiatori;
Impianto sanitario:	presente;
Impianto gas:	presente;
Impianto elettrico:	presente;
Impianto di climatizzazione:	presente;
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	intonaco al civile, serramenti in legno e oscuranti ad anta presenti
Numero totale piani:	1
Dimensione:	Appartamento di piccole dimensioni con superficie utile netta di circa 45 mq distribuita su un unico livello (piano primo). Dotato di balcone chiuso su 3 lati di circa 9,4 mq e accesso comune agli immobili 3-4-5.

Caratteristiche generali dell'immobile 3 – Autorimessa (ALLEGATO 4):

Strutture in elevazione:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Solai:	in latero-cemento;
Murature perimetrali:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Coibentazioni/Isolamenti:	non presenti;
Divisori tra unità:	//
Porta basculante:	in legno;
Porta interna:	in legno;
Pavimento:	piastrelle;
Impianto di riscaldamento:	non presente;
Impianto sanitario:	non presente;
Impianto gas:	non presente;
Impianto elettrico:	presente;
Impianto di climatizzazione:	assente;
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	non presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Finiture esterne:	intonaco al civile, porta basculante e porta ingresso da corte interna in legno
Numero totale piani:	1
Dimensioni:	Autorimessa di grandi dimensioni con superficie utile netta di circa 45 mq, situata a piano terra. Accesso indipendente da via Pietro Maroncelli e accesso comune agli immobili 2-4-5

Caratteristiche generali dell'immobile 4 – Abitazione tipo economico (ALLEGATO 4):

Strutture in elevazione:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Solai:	latero-cemento;
Copertura:	copertura in legno e coppi;
Murature perimetrali:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Coibentazioni/Isolamenti:	non presenti;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato;
Infissi esterni:	in legno;
Infissi interni:	in legno;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle in cotto;
Impianto di riscaldamento:	caldaia + radiatori;
Impianto sanitario:	presente;
Impianto gas:	presente;
Impianto elettrico:	presente;
Impianto di climatizzazione:	presente;
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	intonaco al civile, serramenti in legno e oscuranti ad anta presenti
Numero totale piani:	2
Dimensioni:	Appartamento di medio-grandi dimensioni con superficie utile netta di circa 65 mq localizzato al 1° piano – Munito di solaio sottotetto con superficie utile di circa 67 mq, adibito a deposito. Con accesso comune agli immobili 2-3-5.

Caratteristiche generali dell'immobile 5 – Negozio (ALLEGATO 4):

Strutture in elevazione:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Solai:	latero-cemento;
Copertura:	copertura in legno e coppi;
Murature perimetrali:	muratura in mattoni pieni spessore 40 cm;
Coibentazioni/Isolamenti:	contropareti in cartongesso;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato e pareti in cartongesso;
Infissi esterni:	in legno;
Infissi interni:	in legno;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle e legno;

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Impianto di riscaldamento:	pompa di calore;
Impianto sanitario:	presente;
Impianto gas:	presente;
Impianto elettrico:	presente, tipo esterno;
Impianto di climatizzazione:	presente;
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	intonaco al civile, serramenti in legno
Numero totale piani:	1
Dimensione:	Locale di medio-grandi dimensioni con superficie utile netta di circa 65 mq distribuita a piano terra con accesso diretto dalla Piazza e anche accesso comune agli immobili 2-3-5.

Caratteristiche generali dell'immobile 6 – Abitazione civile (ALLEGATO 5):

Strutture in elevazione:	muratura in laterizio spessore 30 cm;
Solai:	latero-cemento;
Copertura:	copertura in coppi;
Murature perimetrali:	muratura in laterizio spessore 30 cm;
Coibentazioni/Isolamenti:	isolamento interno;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato;
Infissi esterni:	in pvc;
Infissi interni:	in legno;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle e legno;
Impianto di riscaldamento:	caldaia + radiatori;
Impianto sanitario:	presente;
Impianto gas:	presente;
Impianto elettrico:	presente;
Impianto di climatizzazione:	presente;
Altri impianti:	antifurto;
Allaccio fognatura:	presente;
Fonti Rinnovabili:	pannelli fotovoltaici;
Finiture esterne:	intonaco al civile, serramenti in legno e oscuranti ad anta presenti
Numero totale piani:	2
Dimensione:	Appartamento di medie dimensioni con superficie utile netta di circa 65 mq distribuita su un unico livello (piano terra) più locale cantina pertinenziale a piano interrato di circa 10 mq.

Caratteristiche generali dell'immobile 7 – Autorimessa (ALLEGATO 5):

Strutture in elevazione:	muratura in laterizio spessore 30 cm;
Solai:	latero-cemento;

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Copertura:	copertura in legno e coppi;
Murature perimetrali:	muratura in c.a. spessore 30 cm;
Coibentazioni/Isolamenti:	non presenti;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato;
Basculante esterna:	in metallo;
Infissi interni:	metallo;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle in gres;
Impianto di riscaldamento:	//
Impianto sanitario:	//
Impianto gas:	//
Impianto elettrico:	presente;
Impianto di climatizzazione:	//
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	//
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	intonaco al civile
Numero totale piani:	1
Dimensione:	Autorimessa di superficie utile netta di circa 35 mq sita al primo piano interrato pertinente all'immobile 6.

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente:	privato
Lato venditore:	privato

Forma di mercato:

Monopolio

Flitering:

Assente

Fase del mercato immobiliare:

Contrazione

Altro: ///

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**DATO IMMOBILIARE****DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI**

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

Descrizione sintetica degli immobili staggiti:

IMMOBILE 1: L'immobile di cui trattasi è un'abitazione di tipo popolare, al piano terra attualmente il locale è stato suddiviso in una lavanderia e un portico. Tramite scala metallica esterna si accede all'appartamento al piano primo caratterizzato da due locali, un piccolo disimpegno e un servizio. L'abitazione risulta disabitata, in pessimo stato di manutenzione, con perdite dal tetto; è utilizzato dalla famiglia *omissis* come deposito-lavanderia.

IMMOBILE 2: L'immobile di cui trattasi è un'abitazione di tipo civile, in buono stato di conservazione, situata al piano primo, con accesso tramite scala in c.a. e balconcino d'ingresso che sporge sulla corte interna in comune con gli immobili 3, 4 e 5. L'appartamento è caratterizzato dalla zona giorno con piano cottura e soggiorno componenti un unico ambiente, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. L'immobile è occupato dal comproprietario *omissis* che vi ha residenza.

IMMOBILE 3: L'immobile di cui trattasi è un'autorimessa sita al piano terra con ingresso carraio da via Maroncelli e ingresso pedonale da corte comune agli immobili 2, 4 e 5, da Piazza Marenzio. L'immobile è utilizzato dal comproprietario *omissis*.

IMMOBILE 4: L'immobile di cui trattasi è un appartamento situato al piano primo di un antico edificio storico in piazza Marenzio, l'accesso avviene da una rampa di scale parzialmente esterna e interna, in c.a.. Il trilocale è caratterizzato da una cucina, una camera da letto e un soggiorno in cui è presente una rampa di scale che porta al sottotetto utilizzato come locale sgombro e deposito. L'immobile è occupato dalla Sig.ra *omissis* che vi ha residenza e diritto di abitazione ai sensi art. 540 del Codice Civile.

IMMOBILE 5: L'immobile di cui trattasi è un locale distribuito su un unico livello a piano terra, adibito a negozio di alimentari. Risulta recentemente ristrutturato, con finiture in buono e ottimo stato. Nella zona posteriore è presente un deposito con portoncino non blindato che collega il retro del negozio con la corte interna in comune con gli immobili 2, 3 e 4. L'immobile è occupato con regolare contratto di affitto da parte della ditta "*omissis*"

IMMOBILE 6 e 7: Gli immobili di cui trattasi sono rispettivamente un appartamento a piano terra e un'autorimessa interrata. Entrambe le costruzioni risalgono all'anno 2010 e

sono mantenute in ottimo stato, collegate tra loro da una scala esterna privata che conduce dal giardino privato alla lavanderia e all'autorimessa in questione. L'appartamento è caratterizzato da una zona giorno soggiorno+cucina, da un disimpegno, due camere da letto e un bagno.

Il Signor *omissis*, comproprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ degli immobili in oggetto, è ivi residente e dichiara di aver sostenuto integralmente, in relazione agli immobili pignorati, le seguenti spese:

○ Formazione di basculante automatica:	€ 1500,00
○ Sistemazione giardino sintetico:	€ 2000,00
○ Installazione di sistema antifurto:	€ 2500,00
○ Formazione di doccia con idromassaggio:	€ 2800,00
○ Pavimentazione esterna retro abitazione:	€ 2200,00
○ Installazione di climatizzatori estivi/invernali:	€ 2750,00
○ Formazione di siepe:	€ 1800,00
○ Installazione di impianto irrigazione:	€ 1900,00

Purtroppo non è stato possibile repertare documentazioni comprendenti le spese dichiarate dal Sig. *omissis*, che comunque si riserva di meglio giustificare in seguito.

Identificazione catastale (ALLEGATO 3):

Comune censuario:	Coccaglio
Tipologia catasto:	Fabbricati
Identificativo:	Sez. NCT - Foglio 9 – Mappale 115 – Subalterno 1 Sez. NCT - Foglio 7 – Mappale 237 – Subalterni 2, 3 Sez. NCT - Foglio 7 – Mappale 241 – Subalterno 6, 7 Sez. NCT - Foglio 2 – Mappale 605 – Subalterno 8, 21

Confini IMMOBILE 1:

Nord:	Via Monauni
Sud:	Corte interna mapp. 185
Est:	Altro subalterno – mapp. 119
Ovest:	Altro edificio – mapp. 116

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Confini IMMOBILI 2, 3:

Nord: Piazza Luca Marenzio
 Sud: Mapp. 238
 Est: via Pietro Maroncelli
 Ovest: Corte interna – Mapp. 241

**Confini IMMOBILI 4, 5:**

Nord: Piazza Luca Marenzio
 Sud: Mapp.li 242, 243
 Est: Corte interna – Mapp. 237
 Ovest: Piazza Luca Marenzio

Confini IMMOBILI 6, 7:

Nord: Mapp. 584
 Sud: Via San Pietro
 Est: Mapp. 689
 Ovest: Via Padre Ugo Minelli

Consistenza:

Rilievo: esterno/interno
 Riferimento: planimetrie catastali (**ALLEGATO 3**)
 Data del sopralluogo: 16.06.2021

Criterio di misurazione: SUL Superficie Utile Lorda – SC Superficie Commerciale

Calcolo superfici commerciali di proprietà:**IMMOBILE 1: CASA POPOLARE**

Superficie principale: 92,40 mq
 Superficie secondarie (mq): 4,20 mq x 0,25 balcone scoperto 1,05 mq
 Superficie secondarie (mq): 45,10 mq x 0,18 cortile/giardino 8,12 mq

Totale Superficie commerciale appartamento

101,00 mq
 (valore arrotondato)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Appartamento piano terra e piano primo
Ascensore:	Non presente
Numero servizi:	E' presente un bagno dotato di un water, un lavabo, un bidet e una vasca

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	assente
Condizionamento:	assente
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto anni '60 – non conforme
Idraulico:	impianto tradizionale;
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	scarsa
Manutenzione unità immobiliare:	pessima
Classe energetica:	non dichiarata
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	buona
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	assente
Funzionalità dell'immobile:	buona
Finiture dell'immobile:	fatiscenti
Altro:	///

23

IMMOBILE 2: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie principale:	94,50 mq
Superficie secondarie (mq): 9,40 mq	<i>x0.35 balcone coperto</i> 3,30 mq
Superficie secondarie (mq): 20,00 mq	<i>x0.10 area comune</i> 2,00 mq

Totale Superficie commerciale appartamento**60,00 mq**

(valore arrotondato)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Primo
Ascensore:	Non presente

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

Numero servizi:

E' presente un bagno dotato di un water, un lavabo, un bidet e una vasca.

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:

caldaia + radiatori

Condizionamento:

presente con pompa di calore e split

Solare termico(ACS):

assente

Elettrico:

impianto tradizionale

Idraulico:

impianto tradizionale

Antifurto:

assente

Pannelli fotovoltaici:

assenti

Impianto geotermico:

assente

Domotica:

assente

Manutenzione fabbricato:

buona

Manutenzione unità immobiliare:

buona

Classe energetica:

non dichiarata

Inquinamento:

- atmosferico:

non rilevato

- acustico:

non rilevato

- elettromagnetico:

non rilevato

- ambientale:

non rilevato

Esposizione prevalente dell'immobile:

buona

Luminosità dell'immobile:

buona

Panoramicità dell'immobile:

buona

Funzionalità dell'immobile:

buona

Finiture dell'immobile:

in buono stato

Altro:

///

IMMOBILE 3: AUTORIMESSA

Superficie principale: 52,00 mq x0.1 52,00 mq

Superficie secondarie (mq): ///

Totale Superficie calpestabile autorimessa**52,00 mq****Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

Livello di piano:

Piano terra

Ascensore:

Non presente

Numero servizi:

assenti

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:

assente

Condizionamento:

assente

Solare termico(ACS):

assente

Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	impianto tradizionale
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	buona
Manutenzione unità immobiliare:	buona
Classe energetica:	non dichiarata
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	buona
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	buona
Funzionalità dell'immobile:	ottima
Finiture dell'immobile:	buone
Altro:	///

IMMOBILE 4: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie principale:	89,00 mq
Superficie secondarie (mq): 89,00 mq <i>x0.35 sottotetto</i>	31,10 mq
Superficie secondarie (mq): 20,00 mq <i>x0.10 area comune</i>	2,00 mq

Totale Superficie calpestabile appartamento

122,00 mq
(valore arrotondato)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Appartamento piano primo e piano secondo
Ascensore:	Non presente
Numero servizi:	E' presente un bagno dotato di un water, un lavabo, un bidet e una vasca

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	caldaia + radiatori
Condizionamento:	presente con pompa di calore e split
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	impianto tradizionale
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	buona
Manutenzione unità immobiliare:	buona
Classe energetica:	non dichiarata
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	ottima
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	ottima
Funzionalità dell'immobile:	ottima
Finiture dell'immobile:	in buono stato conservativo
Altro:	///

ASTE
GIUDIZIARIE.it

26

IMMOBILE 5: NEGOZIO

Superficie principale: 87,00 mq

Superficie secondarie (mq): ///

Totale Superficie calpestabile appartamento

87,00 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Locale piano terra
Ascensore:	Non presente
Numero servizi:	E' presente un bagno dotato di un water e un lavabo

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	pompa di calore con split
Condizionamento:	pompa di calore con split
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	impianto tradizionale
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	ottima
Manutenzione unità immobiliare:	ottima
Classe energetica:	non dichiarata
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	ottima
Luminosità dell'immobile:	ottima
Panoramicità dell'immobile:	ottima
Funzionalità dell'immobile:	ottima
Finiture dell'immobile:	in ottimo stato
Altro:	///

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27

IMMOBILE 6: ABITAZIONE TIPO CIVILE

Superficie principale:		72,00 mq
Superficie secondarie (mq): 73,00 mq	<i>x0.10 giardino</i>	7,30 mq
Superficie secondarie (mq): 7,28 mq	<i>x0.35 portico</i>	2,55 mq
Superficie secondarie (mq): 12,42 mq	<i>x0.20 cantina</i>	2,48 mq

Totale Superficie commerciale appartamento

84,00 mq

(valore arrotondato)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Appartamento PT - Cantina piano interrato
Ascensore:	Non presente
Numero servizi:	E' presente un bagno dotato di un water, un lavabo, un bidet e una doccia.

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	assente
Condizionamento:	assente
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	impianto tradizionale
Antifurto:	presente
Pannelli fotovoltaici:	presenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	ottima
Manutenzione unità immobiliare:	ottima
Classe energetica:	non dichiarata
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	ottima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



Luminosità dell'immobile:	ottima
Panoramicità dell'immobile:	ottima
Funzionalità dell'immobile:	ottima
Finiture dell'immobile:	in ottimo stato
Altro:	///


IMMOBILE 7: AUTORIMESSA

Superficie principale: 38,00 mq x0.75 28,50 mq

Superficie secondarie (mq): ///

Totale Superficie calpestabile appartamento

29,00 mq

(valore arrotondato)

28

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Autorimessa primo piano interrato
Ascensore:	Non presente
Numero servizi:	assenti

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	assente
Condizionamento:	assente
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	assente
Antifurto:	presente
Pannelli fotovoltaici:	presenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	ottima
Manutenzione unità immobiliare:	ottima
Classe energetica:	non dichiarata
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	ottima
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	assente
Funzionalità dell'immobile:	ottima
Finiture dell'immobile:	in ottimo stato
Altro:	///

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA

Anno di costruzione:

Immobili da 1 a 5: edifici appartenenti a nuclei di antica formazione. Prima metà del secolo scorso.

Immobili 6 e 7: edifici di nuova formazione (2010)

Titoli autorizzativi visionati ed esaminati:

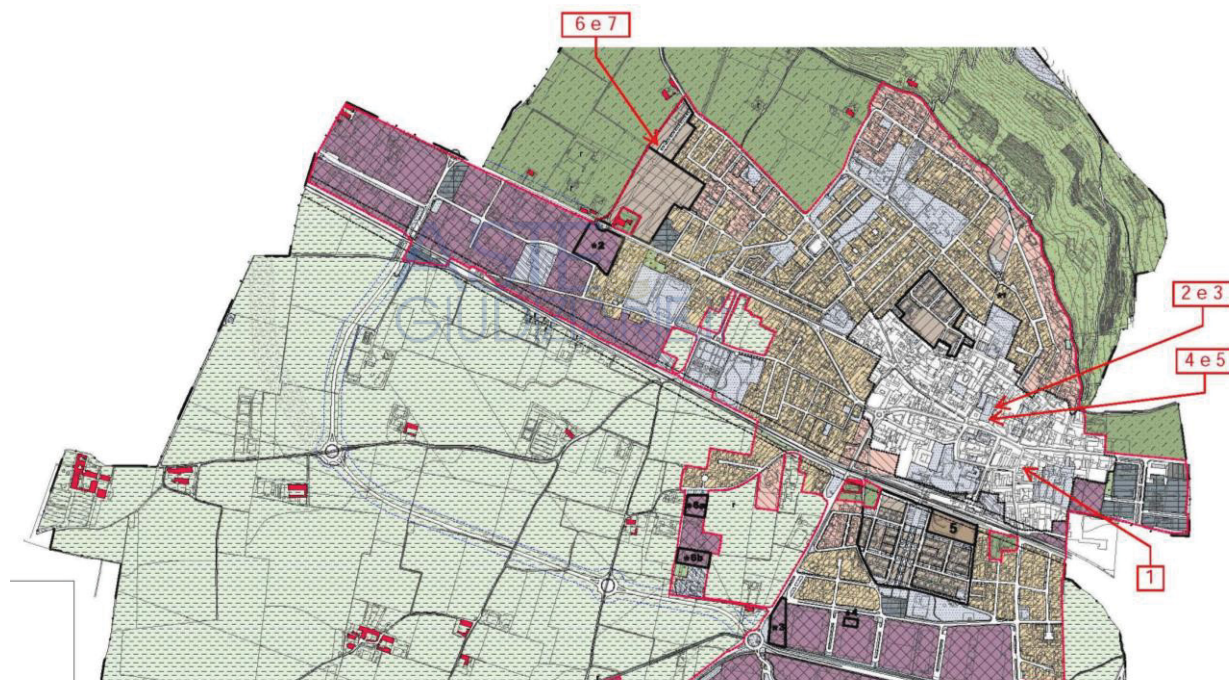
Data verifica urbanistica Luglio 2021

Situazione urbanistica:

Cessione diritti edificatori: no

Strumento urbanistico:

P.G.T 6° VARIANTE PARZIALE – PIANO DELLE REGOLE C.1 AZZONAMENTO



P.G.T. Vigente: 6° Variante parziale al PGT vigente – Fase 4 Approvazione – Gennaio 2020

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali: ///

Vincoli paesaggistici: previsti dal nucleo antico del Comune di Coccaglio

Altro: ///

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

LEGENDA

	CONFINE AMMINISTRATIVO
	PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
	FERROVIA
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	DESTINAZIONE RESIDENZIALE

IL SISTEMA RESIDENZIALE

	ZONA "A" CENTRO STORICO
	ZONA "B1" EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
	ZONA "B2" EDILIZIA RESIDENZIALE RADA DI COMPLETAMENTO
	ZONA "B3" EDILIZIA RESIDENZIALE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO

IL SISTEMA PRODUTTIVO

	ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
	ZONA "D1" PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO ASSOGGETTATA A NORMA PARTICOLARE
	ZONA "D1 - PA" PRODUTTIVA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (Art. 21 bis delle N.T.A.)
	ZONA "D2" COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO
	ZONA "D3" PRODUTTIVA SPECIALE
	DISTRIBUTORE DI CARBURANTE

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

	ZONA "E" AGRICOLA
	ZONA "E1" AGRICOLA DI SALVAGUARDIA
	ZONA DI TUTELA AMBIENTALE DEL MONTE ORFANO
	ZONA "A1" EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE
	AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO
	IMPIANTI TECNOLOGICI
	VERDE PRIVATO
	ELEMENTI IDROGRAFICI
	EDIFICI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO IN ZONA AGRICOLA
	FASCIA DI SALVAGUARDIA STRADALE (D.G.R. 8579/2008)
	FASCIA DI RISPETTO STRADALE (art. 16 D.Lgs. 285/1992)
	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO (art. 49 D.P.R. 753/1980)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Coccaglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco (esternamente ed internamente), con la presente

31



DICHIARA

- X La REGOLARITA' edilizio - urbanistica delle costruzioni 2, 3, 4, 5, 6 e 7 e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati; messi a disposizione dall'accesso agli atti dal Comune di Coccaglio;
- X La NON REGOLARITA' edilizio - urbanistica della costruzione 1 e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- Realizzazione tramezza divisoria in locale piano terra, formazione di due nuove aperture e chiusura apertura esistente; eliminazione locale disimpegno e wc a piano terra ed eliminazione portico.



DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



3.2 RISPONDENZA CATASTALE – (ALLEGATO 1)**IMMOBILE 1: CASA POPOLARE**

Immobile identificato in mappa al foglio 9 Sezione NCT, particella 115

- Sub. 1 categoria A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita 155,71 €;

IMMOBILI 2 e 3: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO – AUTORIMESSA

Immobili identificati in mappa al foglio 7 Sezione NCT particella 237

- Sub. 3 categoria A/3 classe 2 consistenza 2,5 vani rendita 116,20 €;
- Sub. 2 categoria C/6 classe 2 consistenza 38 mq rendita 51,03 €;

IMMOBILI 4 e 5: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO – NEGOZIO

Immobili identificati in mappa al foglio 7 Sezione NCT particella 241

- Sub. 7 categoria A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani rendita 209,17 €;
- Sub. 6 categoria C/1 classe 4 consistenza 63 mq rendita 618,20 €;

IMMOBILI 6 e 7: ABITAZIONE TIPO CIVILE – AUTORIMESSA

Immobili identificati in mappa al foglio 2 Sezione NCT particella 605

- Sub. 8 categoria A/2 classe 4 consistenza 5 vani rendita 387,34 €;
- Sub. 21 categoria C/6 classe 2 consistenza 34 mq rendita 45,65 €;

Documentazione reperita: presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio;
 Elenco documentazione recuperata:

- Schede catastali – elaborati planimetrici; (ALLEGATO 3)
- Visure immobili; (ALLEGATO 1)
- Estratti mappa; (ALLEGATO 3)

Data verifica catastale: 15/06/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Coccaglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco (internamente ed esternamente), con la presente

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

DICHIARA

X La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per i seguenti immobili:

- IMMOBILE 2: Abitazione tipo economico in Piazza Marenzio, 20
- IMMOBILE 3: Autorimessa in Via Pietro Maroncelli
- IMMOBILE 4: Abitazione tipo economico in Piazza Marenzio, 20
- IMMOBILE 5: Negozio in Piazza Marenzio, 18
- IMMOBILE 6: Abitazione tipo civile Via Padre Ugo Minelli, 18
- IMMOBILE 7: Autorimessa Via Padre Ugo Minelli, 18

Detta regolarità catastale è stata espressa in funzione della veridicità degli elaborati edilizi depositati in comune che si sono confrontati con le schede catastali recuperate presso l'Agenzia del Territorio

X La NON REGOLARITA' catastale dell'IMMOBILE 1: Casa Popolare in Via Monauni, 9, rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Sull'immobile in oggetto sono stati eseguiti interventi edilizi abusivi di divisione del locale cucina a piano terra, mediante tramezza in forato intonacata, è stata spostata la porta d'ingresso a piano terra e creato un portico. Il portico esistente sulle piantine catastali è stato eliminato senza alcuna dichiarazione edilizia. Sono stati demoliti il locale wc con disimpegno pertinenziale posti all'esterno dell'abitazione.



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**IMMOBILE 1 – VIA G. MONAUNI, N. 9 – Lotto A****Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:**

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. PETROBONI TOMASO;
- Data atto: 14.06.2007
- Repertorio: 119835;
- Estremi di trascrizione: nn. 21768.1/2007 Reparto PI di Brescia in atti dal 02/07/2007

Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1 *omissis* in regime di separazione dei beni

Usufrutto: no

Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //;
- vincoli: //;
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla Sig.ra *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, (C.F. *omissis*) compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile risulta occupato ed utilizzato come locale deposito / lavanderia dalla Sig.ra *omissis* e dalla famiglia anagrafica così composta:

- Marito: *omissis*, nato il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*
- Figlia: *omissis*, nata il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*

IMMOBILI 2 e 3 – PIAZZA LUCA MARENZIO, N. 20 ; VIA PIETRO MARONCELLI snc – Lotto B**Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:**

- Tipo atto: Variazione di toponomastica-cambio destinaz.-vsi-div.-dem.parziale;

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

- Notaio: ///
- Data atto: 25.02.2016
- Repertorio: 10151.1/2016;
- Estremi di trascrizione: prot. n. bs0033644

Quota di Proprietà: PROPRIETA' 2/9 *omissis*
 PROPRIETA' 2/9 *omissis*
 PROPRIETA' 2/9 *omissis*
 PROPRIETA' 3/9 *omissis*

Usufrutto: no

Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: sì

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Al Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* compete la quota di proprietà 2/9 dell'immobile pignorato. L'immobile risulta inoltre di proprietà dei Sig.ri:

- Per la quota di 2/9 dal Fratello: *omissis*, nato il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*
- Per la quota di 2/9 dalla Sorella: *omissis*, nata il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*
- Per la quota di 3/9 dalla Madre: *omissis*, nata il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*

Gli immobili (appartamento e autorimessa) risultano occupati ed utilizzati come prima abitazione e come box auto dal fratello *omissis*, senza regolare contratto di affitto o titolo di indennità.

IMMOBILI 4 – PIAZZA LUCA MARENZIO, N. 20-18 – Lotto C

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: Variazione di toponomastica-cambio destinaz.-vsi-div.-dem.parziale

- Notaio: ///

- Data atto: 29.02.2016

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

- Repertorio: 10639.1/2016;
- Estremi di trascrizione: prot. n. bs0035346
- Quota di Proprietà: PROPRIETA' 2/9 *omissis*
PROPRIETA' 4/9 *omissis*
PROPRIETA' 3/9 *omissis*



Usufrutto: no

Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //;
- vincoli: Diritto di abitazione su immobile 4;
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: sì

36

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Al Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* compete la quota di proprietà 2/9 dell'immobile pignorato. L'immobile risulta inoltre di proprietà dei Sig.ri:

- Per la quota di 4/9 dalla Sorella: *omissis*, nata il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*
- Per la quota di 3/9 dalla Madre: *omissis*, nata il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*

L'appartamento risulta occupato dalla madre, Sig.ra *omissis*, la quale risiede nell'immobile oggetto di pignoramento in forza di diritto di abitazione (art. 540 del Codice Civile).

IMMOBILI 5 – PIAZZA LUCA MARENZIO, N. 20-18 – Lotto D

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: Variazione di toponomastica-cambio destinaz.-vsi-div.-dem.parziale;
- Notaio: ///
- Data atto: 29.02.2016
- Repertorio: 10639.1/2016;
- Estremi di trascrizione: prot. n. bs0035346



Quota di Proprietà: PROPRIETA' 2/9 *omissis*
PROPRIETA' 4/9 *omissis*
PROPRIETA' 3/9 *omissis*

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI



Usufrutto: no

Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //;
- vincoli: Immobile 5 affittato con regolare contratto di locazione;
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: sì

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Al Sig. *omissis*, nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* compete la quota di proprietà 2/9 dell'immobile pignorato. L'immobile risulta inoltre di proprietà dei Sig.ri:

- Per la quota di 4/9 dalla Sorella: *omissis*, nata il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*
- Per la quota di 3/9 dalla Madre: *omissis*, nata il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*

Il negozio risulta affittato con regolare contratto di locazione alla società "*omissis*" (ALLEGATO 10), di proprietà di *omissis*, fratello del Sig. *omissis*, l'affitto è riscosso ed incassato dalla madre dei Sig. *omissis*: la Sig.ra *omissis*.

IMMOBILI 6 e 7: VIA PADRE UGO MINELLI, N. 18 – Lotto E

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: Compravendita
- Notaio: Dott. PETROBONI TOMASO
- Data atto: 10.06.2010
- Repertorio: 123507;
- Estremi di trascrizione: 14068.1/2010 Reparto PI di Brescia in atti dal 14/06/2010

Quota di Proprietà: PROPRIETA' 1/2 *omissis* in regime di separazione dei beni
PROPRIETA' 1/2 *omissis* in regime di separazione dei beni

Usufrutto: no

Nuda proprietà: no

Condizioni limitanti:

- Servitù: //;
- vincoli: //;

DOCT. ING. DARIO GAGLIANDI

- oneri: no
- pesi: no
- gravami: si



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla Sig.ra *omissis*, nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* compete la quota di proprietà 1/2 dell'immobile pignorato. L'immobile risulta inoltre di proprietà del Sig.:

- Per la quota di 1/2 dal Fratello: *omissis*, nato il *omissis* a *omissis* C.F. *omissis*
Gli immobili (appartamento e autorimessa) risultano occupati ed utilizzati come prima abitazione e come box auto dal fratello *omissis*, senza regolare contratto di affitto o titolo di indennità, per la sorella, il quale ha dichiarato di essere tuttavia l'unico pagante del mutuo, oltre ad aver interamente sostenuto le spese di cui al punto 2 della presente relazione.

38

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si precisa che restano a carico dei beni oggetto di relazione alla data del 22.06.2021:

- per l'immobile 4 L'appartamento risulta occupato dalla madre, Sig.ra *omissis*, la quale risiede nell'immobile oggetto di pignoramento in forza di diritto di abitazione (art. 540 del Codice Civile).
- per l'immobile 5 Il negozio risulta affittato con regolare contratto di locazione alla società "*omissis*" (ALLEGATO 10), di proprietà di *omissis*, fratello del Sig. *omissis*, l'affitto è riscosso ed incassato dalla madre dei Sig. *omissis*: la Sig.ra *omissis*

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Tutte le iscrizioni pregiudizievoli di cui al punto precedente "**RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**"

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Consulente Tecnico si è recato presso i luoghi e gli enti pubblici competenti per raccogliere le informazioni necessarie alla corretta redazione della perizia, relativa agli immobili di seguito elencati:

- Immobile 1: abitazione di tipo popolare in via Monauni, 9 Coccaglio (BS);
- Immobile 2: abitazione di tipo economico in Piazza Marenzio, 20 Coccaglio (BS)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI



- Immobile 3: autorimessa in via Pietro Maroncelli, snc Coccaglio (BS);
- Immobile 4: abitazione di tipo economico in Piazza Marenzio, 20 Coccaglio (BS);
- Immobile 5: negozio in Piazza Marenzio, 18 Coccaglio (BS);
- Immobile 6: abitazione di tipo civile in Via Padre Ugo Minelli, 18 Coccaglio (BS)
- Immobile 7: autorimessa in Via Padre Ugo Minelli, 18 Coccaglio (BS)

Tramite PEC è stato richiesto un appuntamento per poter visionare l'immobile.

In data 16.06.2021 è stato effettuato il sopralluogo congiunto con l'Avv. Giulia Gamba, nominato custode giudiziario dal Giudice Ordinario del Tribunale dell' Esecuzione delegato e con l' Avv. Sabine Beringhelli, nominato dal Custode Giudiziario. Si procedeva dunque alla rilevazione esterna ed interna degli immobili oggetto di stima, prendendo visione dello stato dei luoghi e dei beni (ALLEGATO 9).

La prima unità abitativa analizzata è inserita all'interno di una corte privata di proprietà anche degli immobili identificati catastalmente ai Sub. 5 e 6 – Mapp.115 – Foglio 9 – Sezione NCT del Comune di Coccaglio, i quali sono caratterizzati dall'abitazione di residenza e dall'autorimessa dei Sig.ri *omissis* e *omissis*, vi si accede tramite portone pedonale e carraio su via Monauni, n. 9.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito a piano terra da una lavanderia e un portico, tramite scala metallica esterna si accede al primo piano dove è presente un appartamento con due locali e un bagno, senza impianto di riscaldamento, in pessimo stato di conservazione, attualmente utilizzato dalla famiglia *omissis* come deposito.

I serramenti, in legno, sono fatiscenti e non curati, la copertura presenta notevoli perforazioni e necessita di manutenzione urgente. Non sono presenti impianti di riscaldamento o di produzione acqua calda sanitaria e non si hanno informazioni relativamente agli impianti elettrici ed idrotermo-sanitari, ma è lecito pensare che non siano a norma in quanto di antica installazione. L'unità in questione non presenta caratteristiche intrinseche in grado di soddisfare i limiti normativi in materia di isolamento termico ed acustico ed è sprovvista di certificazione energetica.

Per quanto riguarda la normativa strutturale sulle costruzioni ed in particolare per quelle in zona sismica, l'edificio in questione non presenta caratteristiche e specificità anti-sismiche.

L'appartamento è dotato di posto auto privato all'interno della propria corte comune, sono inoltre presenti parcheggi nelle vicinanze.

La posizione in centro al paese, a 2 minuti a piedi dalla piazza centrale, risulta ottima.



Successivamente l'ispezione ha riguardato gli immobili da 2 a 5, con ingresso comune da una piccola corte privata con accesso da piazza Marenzio.

Il primo immobile ispezionato è stato quello abitato dal fratello del Sig. *omissis* (immobile 3), si tratta di un bilocale al piano primo con accesso da scala esterna e da balconcino d'ingresso; l'appartamento è caratterizzato da una zona giorno soggiorno+piano cottura, un disimpegno, una camera da letto e un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. L'appartamento è in discrete condizioni di mantenimento, dotato di impianto di riscaldamento a radiatori e di climatizzazione funzionanti.

Sotto l'appena descritto immobile vi è l'autorimessa con accesso carraio da via Pietro Maroncelli e accesso pedonale da corte comune su Piazza Marenzio; il bene oggetto di pignoramento è utilizzato dal fratello del Sig. *omissis* come box auto e deposito.

Successivamente è stato ispezionato l'immobile 4, abitato dalla madre del Sig. *omissis*: si tratta di un appartamento al primo piano, a cui si accede tramite scala in c.a. esterna e interna. L'abitazione è caratterizzata da una cucina, una camera da letto e un soggiorno dove una rampa di scale conduce al sottotetto, utilizzato come soffitta / locale deposito; l'appartamento è in buone condizioni, serramenti in legno, riscaldamento con radiatori a caldaia ed è stato installato il climatizzatore con pompa di calore esterna.

Al piano terra si trova il Negozio che caratterizza l'immobile 5: l'ingresso principale da su Piazza Marenzio, civico 18; il locale è affittato con regolare contratto di locazione alla società *omissis* di proprietà del Sig. *omissis*, fratello del Sig. *omissis*. Il locale è stato recentemente ristrutturato, infissi e finiture in ottimo stato di conservazione; il locale è dotato anche di un bagno ad uso privato del personale e di un ambiente deposito / dispensa. Dal retro del negozio si accede alla corte comune tramite portoncino non blindato.

Gli immobili sopra descritti appartengono a fabbricati di antica edificazione, probabilmente la cui costruzione risale al secolo scorso, non si hanno informazioni relativamente agli impianti elettrici ed idrotermo-sanitari, ma è lecito pensare che non siano a norma in quanto di antica installazione.

Solo il locale Negozio risulta essere termicamente e acusticamente isolato come previsto oggi dalle recenti normative in materia, non è stata reperita la certificazione energetica.

Per quanto riguarda la normativa strutturale sulle costruzioni ed in particolare per quelle in zona sismica, i fabbricati contenenti le unità immobiliari in questione non presentano caratteristiche e specificità anti-sismiche.



La posizione degli immobili, nella piazza principale del paese, risulta tuttavia ottima: funzionale grazie alla vicinanza con tutti i servizi prioritari del paese, con possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

Gli immobili 6 e 7 sono invece localizzati in via Padre Ugo Minelli, a 5 minuti di auto dal centro del paese. Trattasi di un complesso residenziale di recente edificazione (anno 2010) caratterizzato da case a schiera costituite in condominio.

L'unità abitativa n. 6 è un trilocale a piano terra con accesso da giardino pertinenziale privato, in ottimo stato di conservazione; l'appartamento è caratterizzato da una zona giorno composta da zona cottura + soggiorno e pranzo, da un disimpegno, un bagno composto da doccia, lavabo, wc e bidet e da due camere da letto di modeste dimensioni e da un portico esterno.

E' presente impianto di riscaldamento a radiatori, la climatizzazione estiva è data da pompa di calore con unità installata all'esterno dell'abitazione, sotto il portico sul retro.

Tramite scala esterna, dal giardino si accede al primo piano interrato dove sono presenti un locale cantina / lavanderia e il box auto (immobile 7).

I serramenti interni sono in legno con vetro singolo e i sistemi oscuranti sono caratterizzati da ante in legno, in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di posti auto nelle immediate vicinanze, l'immobile è ben collegato sul territorio e ben posizionato.

L'intero appartamento risulta essere termicamente e acusticamente isolato come previsto oggi dalle recenti normative in materia.

Per quanto riguarda la normativa strutturale sulle costruzioni ed in particolare per quelle in zona sismica, l'edificio in questione non presenta caratteristiche e specificità anti-sismiche.

7. ANALISI ESTIMATIVA

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” e del “*più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell’immobile staggito è stato applicato il metodo del confronto – **Market Comparison Approach- MCA**- ovvero un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare delle caratteristiche prese in considerazione.

Il MCA si fonda sull’assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

In seguito a verifiche condotte presso alcune agenzie immobiliari locali, coinvolte direttamente nelle trattative di immobili simili nel circondario, che hanno dichiarato essere loro ben noto il contesto in cui ricade la proprietà in esame e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova l’immobile, si è ritenuto di attribuire il valore di:

- € 750,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l’IMMOBILE 1
- € 1450,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l’IMMOBILE 2
- € 1450,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l’IMMOBILE 3
- € 1350,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l’IMMOBILE 4
- € 1800,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l’IMMOBILE 5
- € 1650,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l’IMMOBILE 6
- € 1650,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l’IMMOBILE 7

- Per l’immobile 1, tali valori risultano essere inferiori rispetto a quelli riportati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al primo semestre 2021) che attribuisce un valore di mercato per le civili abitazioni in normale stato conservativo tra € 1100,00/mq e € 1350,00/mq. La scelta di attribuire un valore più basso fra quelli riportati dall’Agenzia del Territorio è determinata dallo scarso stato di manutenzione dell’immobile, oltre che dall’assenza di caratteristiche specifiche dell’immobile stesso (assenza di certificazione energetica, assenza di isolamento termico ed acustico, mancanza dei requisiti di anti-sismicità, non conformità degli impianti elettrico e idro-sanitari, pessimo stato dei serramenti e non



conformità catastale) precedentemente citate. L'immobile è inserito in un contesto abitativo buono, il suo stato manutentivo generale si può definire di scarso livello.

- Per gli immobili 2, 3, 4 la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al primo semestre 2021) attribuisce il valore di mercato per le civili abitazioni di tipo economico con uno stato normale di conservazione e per le autorimesse pertinenziali tra € 1100,00/mq e € 1350,00/mq. E' stato scelto di attribuire un valore consono pari a € 1450/mq agli immobili 2 e 3 riuniti in unico lotto, grazie al buon mantenimento degli immobili abitati, all'ottima posizione degli stessi e alla funzionalità del lotto. Per l'immobile 4 il valore scelto di € 1350/mq ha tenuto in considerazione il diritto di abitazione esercitato sullo stesso dalla comproprietaria Sig.ra *omissis*.
- Per l'immobile 5, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al primo semestre 2021) attribuisce il valore di mercato per i locali commerciali tipo negozio/bottega in normale stato conservativo tra € 1450,00/mq e € 1750,00/mq. E stato scelto di attribuire il valore di € 1800,00/mq grazie all'ottima posizione dell'immobile e alla recente ristrutturazione dello stesso.
- Per gli immobile 6 e 7, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al primo semestre 2021) attribuisce il valore di mercato per le abitazioni civili in ottimo stato di conservazione tra € 1.400,00/mq e € 1.700,00/mq. Anche in questo caso il valore scelto, pari a € 1650,00/mq deriva dall'ottima posizione dell'immobile e dalle sue condizioni ottime.

Si è dunque proceduti al **calcolo del valore di mercato** degli immobili:

il valore dell'immobile è stato calcolato sulla base della sua superficie commerciale (SC); detta entità è una superficie "ragguagliata", calcolata attribuendo coefficienti moltiplicativi diversi alle varie porzioni dell'immobile. Il coefficiente pari all'unità è stato attribuito alle superfici lorde abitabili (appartamento propriamente detto), il tutto secondo la seguente tabella, redatta in conformità della Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (Tab. 1).

I dati dimensionali degli immobili sono stati ricavati dalle planimetrie catastali reperite presso il Comune di Coccaglio già menzionate ai precedenti capitoli (ALLEGATO 3) e da misure effettuate sul posto durante il sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tab. 1a Calcolo Superfici Commerciali **VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 1**

CASA POPOLARE - Via Monauni, 9 - FG. 9 MAPP. 115 SUB. 1				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Piano terra e primo	92.4	1	92.4	92
Balcone sc.	4.2	0.25	1.05	1
Cortile / Giardino	45.1	0.18	8.12	8
Superficie Comunale				101

44

Tab. 1b Calcolo Superfici Commerciali **VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 2 e 3**

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO e AUTORIMESSA Piazza Marenzio, 20 - FG. 7 MAPP. 237 SUB. 3 e 2				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale 1°P	54.5	1	54.5	55
Balcone cop.	9.4	0.35	3.3	3
Aree comune cortili	20	0.1	2	2
Box	52	1	52	52
Superficie Comunale imm. 2 e 3				112

Tab. 1c Calcolo Superfici Commerciali **VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 4**

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO Piazza Marenzio, 20 - FG. 7 MAPP. 241 SUB. 7				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale 1°P	89	1	89	89
Sottotetto 2°P	89	0.35	31.15	31
Aree comune cortili	20	0.1	2	2
Superficie Comunale imm. 4				122

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



Tab. 1d Calcolo Superfici Commerciali **VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 5**

NEGOZIO – Piazza Marenzio, 18 - FG. 7 MAPP. 241 SUB. 6				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Superficie principale	87	1	87	87
Superficie Comunale negozio				87

Tab. 1e Calcolo Superfici Commerciali **VALORE DI MERCATO – IMMOBILI 6 e 7**

ABITAZIONE TIPO CIVILE e AUTORIMESSA Via Padre Ugo Minelli, 18 - FG. 2 MAPP. 605 SUB. 8 e 21				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale PT	72	1	72	72
Giardino	73	0.1	7.3	7
Portico	7.28	0.35	2.55	3
Cantina	12.42	0.2	2.48	3
Box auto	38	0.75	28.5	29
Superficie Comunale imm. 6 e 7				114

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO LIBERO

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 101,00 * € 750,00/mq = € 75.750,00
----------------	--------------------	--

(settantacinquemilasettecentocinquantaeuro/00)

Lotto B	IMMOBILE 2-3:	mq 112,00 * € 1450,00/mq = € 162.400,00
----------------	----------------------	--

(centosessantaduemilaquattrocentoeuro/00)

Lotto C	IMMOBILE 4:	mq 122,00 * € 1350,00/mq = € 164.700,00
----------------	--------------------	--

(centosessantaquattromilasettecentoeuro/00)

Lotto D	IMMOBILE 5:	mq 87,00 * € 1800,00/mq = € 156.600,00
----------------	--------------------	---

(centocinquantaseimilaseicentoeuro/00)

Lotto E	IMMOBILE 6-7:	mq 114,00 * € 1650,00/mq = € 188.100,00
----------------	----------------------	--

(centoottantottomilacentoeuro/00)

TOTALE PROCEDURA: € 747.550,00

(settecentoquarantasettemilacinquecentocinquantaeuro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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

Si è dunque proceduti al **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'immobile.

Atteso che il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Considerate le premesse il prezzo che lo scrivente ritiene potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato, per cui si è ritenuto di attribuire i seguenti valori:

- € 650,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 1**
- € 1250,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 2**
- € 1250,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 3**
- € 1200,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 4**
- € 1600,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 5**
- € 1450,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 6**
- € 1450,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 7**

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORI DI VENDITA FORZATA

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 101,00 * € 650,00/mq =	€ 65.650,00
<i>(sessantacinquemilaseicentocinquantaeuro/00)</i>			
Lotto B	IMMOBILE 2-3:	mq 112,00 * € 1250,00/mq =	€ 140.000,00
<i>(centoquarantamilaeuro/00)</i>			
Lotto C	IMMOBILE 4:	mq 122,00 * € 1200,00/mq =	€ 146.400,00
<i>(centoquarantaseimilaquattrocentoeuro/00)</i>			
Lotto D	IMMOBILE 5:	mq 87,00 * € 1600,00/mq =	€ 139.200,00
<i>(centotrentanovemiladuecentoeuro/00)</i>			
Lotto E	IMMOBILE 6-7:	mq 114,00 * € 1450,00/mq =	€ 165.300,00
<i>(centosessantacinquemilatrecentoeuro/00)</i>			

TOTALE PROCEDURA CON VENDITA FORZATA: € 656.550,00

(seicentocinquantaseimilacinquecentocinquantaeuro/00)

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il più probabile valore in libero mercato, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato per ciascun lotto:

- **Lotto A IMMOBILE 1:** Abitazione tipo popolare in via Monauni, 9, identificata catastalmente al Fg. 9 Mapp.115 Sub. 1 di complessivi 101 mq lordi commerciali:
75.750,00 € (diconsi settantacinquemilasettecentocinquantaeuro/00)
- **Lotto B IMMOBILE 2 e 3:** Abitazione tipo economico in Piazza Marenzio, 20, identificata catastalmente al Fg. 7 Mapp.237 Sub. 3 e Autorimessa in via Pietro Maroncelli, identificata catastalmente al Fg. 7 Mapp.237 Sub. 7, di complessivi 112 mq lordi commerciali:
162.400,00 € (diconsi centosessantaduemilaquattrocentoeuro/00)
- **Lotto C IMMOBILE 4:** Abitazione tipo economico in Piazza Marenzio, 20, identificata catastalmente al Fg. 7 Mapp.241 Sub. 7, di complessivi 122 mq lordi commerciali:
164.700,00 € (diconsi centosessantaquattromilasettecentoeuro/00)
- **Lotto D IMMOBILE 5:** Negozio in Piazza Marenzio, 18, identificato catastalmente al Fg. 7 Mapp.241 Sub. 6, di complessivi 87 mq lordi commerciali:
156.600,00 € (diconsi centocinquantaseimilaseicentoeuro/00)
- **Lotto E IMMOBILI 6 e 7:** Abitazione tipo civile con autorimessa pertinenziale in Via Padre Ugo Minelli, 18, identificati catastalmente al Fg. 2 Mapp.605 Sub. 8 e 21, di complessivi 114 mq lordi commerciali:
188.100,00 € (diconsi centoottantottomilacentoeuro/00)

Totale ammontare valore di mercato libero :

747.550,00 €

(diconsi settecentoquarantasettemilacinquecentocinquantaeuro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI



Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato per ciascun immobile in:

- **Lotto A IMMOBILE 1:**
65.650,00 € (diconsi sessantacinquemilaseicentocinquantaeuro/00)
- **Lotto B IMMOBILE 2 e 3:**
140.000,00 € (diconsi centoquarantamilaeuro/00)
- **Lotto C IMMOBILE 4:**
146.400,00 € (diconsi centoquarantaseimilaquattrocentoeuro/00)
- **Lotto D IMMOBILE 5:**
139.200,00 € (diconsi centotrentanovemiladuecentoeuro/00)
- **Lotto E IMMOBILI 6-7:**
165.300,00 € (diconsi centosessantacinquemilatrecentoeuro/00)

Totale ammontare valore di mercato libero :

656.550,00 €

(diconsi seicentocinquantaseimilacinquecentocinquantaeuro/00)



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalla Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

49

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto d'interesse;
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà internamente ed esternamente;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione
03/11/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Timbro e firma



DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

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



10. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Visure catastali per soggetto
- ALLEGATO 2: Certificati di Residenza e Stato di famiglia con rapporti di parentela
- ALLEGATO 3: Schede catastali degli immobili
- ALLEGATO 4: Documentazione tecnica immobili: immobili 1 - 2 - 3 - 4 - 5
- ALLEGATO 5: Documentazione tecnica immobili: immobili 6 - 7
- ALLEGATO 6: Piano di Governo del territorio Estratto Azzonamento
- ALLEGATO 7: Ordinanza sospensiva di pignoramento Mapp. 115 – Sub. 5-6
- ALLEGATO 8: Relazione ventennale e nota di trascrizione
- ALLEGATO 9: Relazione fotografica
- ALLEGATO 10: Contratto di locazione unità commerciale
- ALLEGATO 11: Certificati anagrafici di matrimonio
- ALLEGATO 12: Nota di trascrizione e deposito
- ALLEGATO 13: Nota di iscrizione a ruolo e atto di pignoramento

