

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 132/2023

Giudice delegato: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

Creditore procedente

Rappresentata dall'Avvocato:

Esecutati:

Esperto incaricato:

Custode Giudiziario:

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel: 030 391044

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

Date

Nomina dell'esperto: 04/05/2023
Giuramento dell'esperto: 19/05/2023
Data del rapporto di valutazione: 27/07/2023
Termine deposito rapporto di valutazione: 11/08/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 12/09/2023 ore 10:00

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**LOTTO 1****LOTTO 1A - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Via Chiari n. 1**• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 8 particella 2 – subalterno 7 – cat. A/2 abitazione al piano primo con accessori

LOTTO 1B - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Via Chiari n. 1• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 8 particella 2 – subalterno 8 – cat. A/2 abitazione al piano secondo con accessori

I suddetti lotti sono intestati per la quota di proprietà di un terzo alla

LOTTO 2**LOTTO 2A - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3**• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 11 – cat. D/8 – unità immobiliare per attività commerciali al piano terra con servizi e accessori al piano terra e interrato

LOTTO 2B - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 12 – cat. D/7 – unità immobiliare per attività artigianali/industriali al piano interrato

LOTTO 2C - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 14 – cat. F/3 – unità in corso di costruzione al piano primo con accessori al piano terra, primo e interrato

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.itpec: paolo.filippini@ingpec.euPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2D - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3**• CATASTO FABBRICATI**

- NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 15 – cat. A/2 – abitazione con terrazza esclusiva al piano primo

LOTTO 2E - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3**• CATASTO FABBRICATI**

- NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 16 – cat. A/2 – abitazione con terrazza esclusiva al piano primo

LOTTO 2F - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3**• CATASTO FABBRICATI**

- NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 17 – cat. C/6 – autorimessa al piano interrato

LOTTO 2G - COMUNE di COCCAGLIO (BS) – Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3**• CATASTO FABBRICATI**

- NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 18 – cat. D/7 – unità immobiliare per attività artigianali/industriali
- NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 19 – cat. C/6 – autorimessa al piano interrato
- NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 20 – cat. C/6 – autorimessa al piano interrato

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

LOTTO 2

Descrizione sintetica

Il lotto 2 è costituito da una serie di unità immobiliari aventi varie destinazioni d'uso e divisibili nei seguenti sette sotto-lotti, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G tutti ubicati all'interno di un medesimo compendio immobiliare

Ubicazione

Coccaglio (BS)

Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 (accessi pedonali)

Viale Caduti del Lavoro n. 38 (accesso carraio alle unità immobiliari dei piani interrati)

Identificativi catastali in relazione ai sotto-lotti individuati:

LOTTO 2A• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 11 – cat. D/8 – unità immobiliare per attività commerciali al piano terra con servizi e accessori al piano terra e interrato

LOTTO 2B• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 12 – cat. D/7 – unità immobiliare per attività artigianali/industriali al piano interrato

LOTTO 2C• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 14 – cat. F/3 – unità in corso di costruzione al piano primo con accessori al piano terra, primo e interrato

LOTTO 2D• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 15 – cat. A/2 – abitazione con terrazza esclusiva al piano primo

LOTTO 2E• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 16 – cat. A/2 – abitazione con terrazza esclusiva al piano primo

LOTTO 2F• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 17 – cat. C/6 – autorimessa al piano interrato

LOTTO 2G• **CATASTO FABBRICATI**

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 18 – cat. D/7 – unità immobiliare per attività artigianali/industriali

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 19 – cat. C/6 – autorimessa al piano interrato

– NCT foglio 2 particella 484 – subalterno 20 – cat. C/6 – autorimessa al piano interrato

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.itpec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Quota di proprietà

Piena proprietà (1/1) intestata alla ditta [REDACTED]

Diritto di proprietà

Su tutti gli immobili

Divisibilità degli immobili

Il lotto 2 è vendibile o come blocco unico o, meglio, separatamente nei singoli sotto-lotti 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F e 2G così come individuati dallo scrivente

LOTTO 2 - Unità immobiliari aventi varie destinazioni d'uso e divisibili nei seguenti sette sotto lotti, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G tutti ubicati all'interno di un medesimo compendio immobiliare ubicato in Coccaglio in Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 e in Via Caduti del Lavoro n. 38

Più probabile valore immobili LOTTO 2 (lotto 2A + lotto 2B + lotto 2C + lotto 2D + lotto 2E + lotto 2F + lotto 2G) in riferimento al diritto di piena proprietà intestato alla ditta esecutata e in condizioni di libero mercato (non considerando i gravami)
€ 1.068.660,00 oltre accessori di legge

Più probabile valore immobili LOTTO 2 (lotto 2A + lotto 2B + lotto 2C + lotto 2D + lotto 2E + lotto 2F + lotto 2G) in riferimento al diritto di piena proprietà intestato alla ditta esecutata e in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)
€ 961.794,00 oltre accessori di legge

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili **LOTTO 2**: DISCRETA

Gli immobili del lotto 2 oggetto di esecuzione sono ubicati all'interno di un compendio immobiliare a destinazione varia (commerciale, residenziale e artigianale), sono abbastanza recenti e in uno stato di conservazione generalmente discreto.

A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'Art. 567 C.P.C.

- 1) Il sottoscritto recuperava all'interno del fascicolo la seguente documentazione:
 - atto di precetto, atto di pignoramento, ricorso per decreto ingiuntivo e istanza di vendita.
- 2) Il sottoscritto acquisiva copia dell'atto di provenienza dell'immobile e la visura camerale storica della ditta esecutata.

B' - Identificazione e descrizione attuale dei beni – LOTTO 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Coccaglio
Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3

Zona

Urbana

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Destinazione urbanistica degli immobili

Varia: commerciale, residenziale, artigianale, deposito, autorimesse

Tipologia edilizia del fabbricato

Fabbricato con più unità immobiliari con accessori diretti e indiretti e pertinenze comuni

Dimensioni unità immobiliari staggite

Medie e grandi

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente: Privato - Società

Lato venditore: Asta giudiziaria

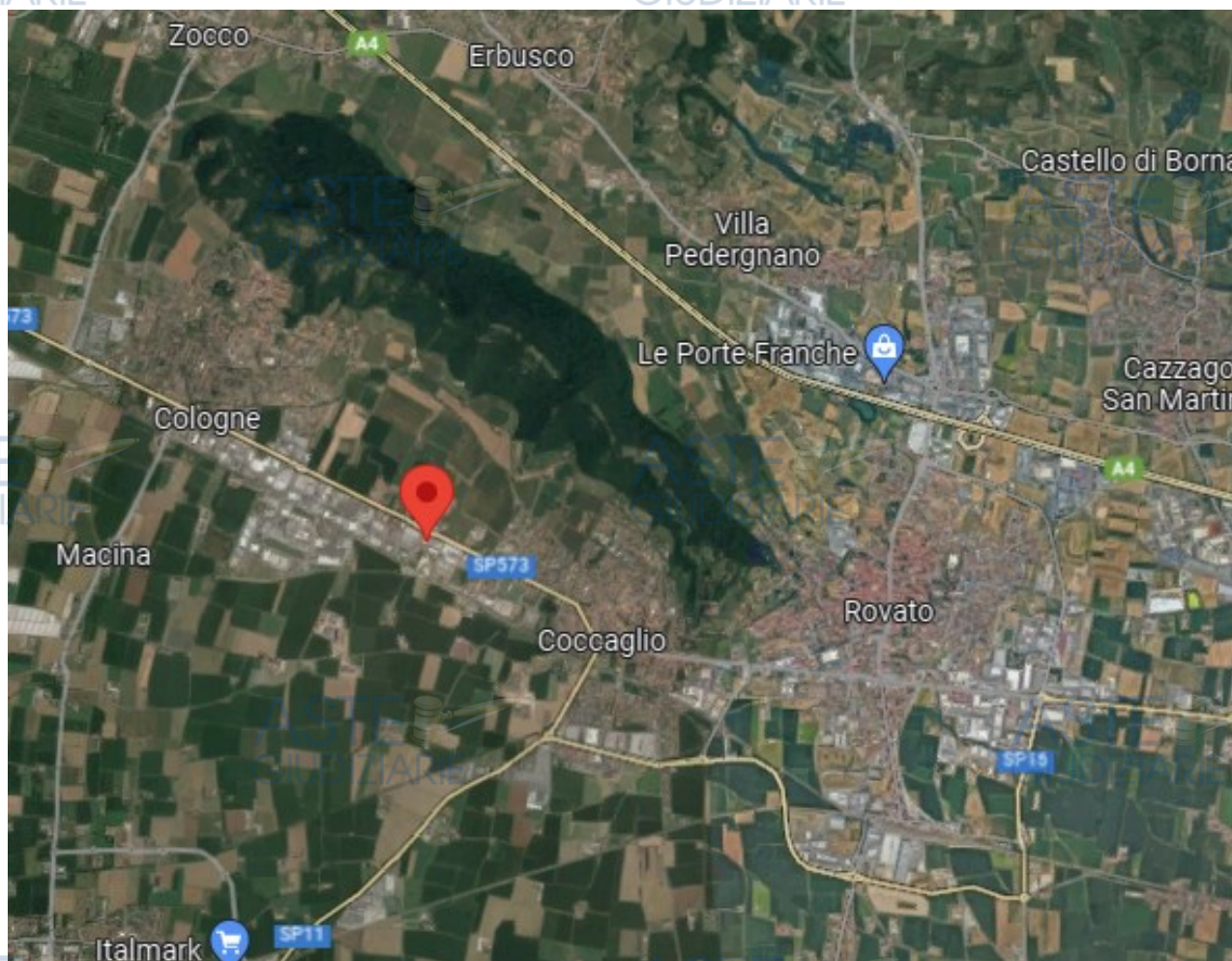
Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

Down

Mappa geografica 1 – LOTTO 2



Indicata in rosso l'ubicazione del fabbricato ove si trovano gli immobili staggiti del lotto 2

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Mappa geografica 2 – LOTTO 2



Inquadrato in rosso il fabbricato ove sono situati gli immobili del lotto 2 ubicati in Coccaglio (BS) Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

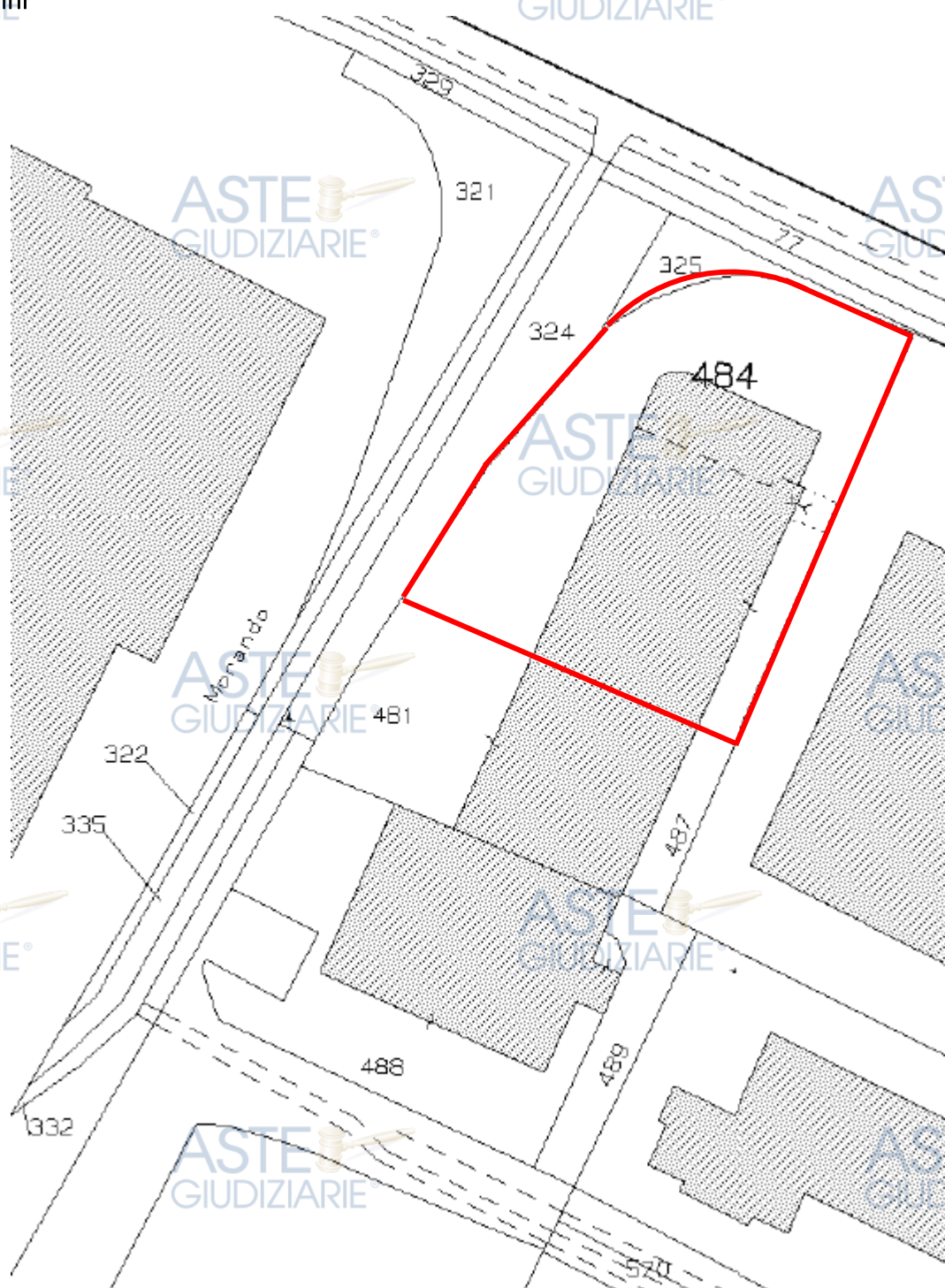
pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili pignorati – LOTTO 2

Confini



Indicato in rosso su estratto mappa il fabbricato di Viale Lavoro e Industria ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate del lotto 2.

Le varie unità immobiliari oggetto di stima, LOTTO 2A censito al NCT foglio 2 particella 484 subalterno 11, LOTTO 2B censito al NCT foglio 2 particella 484 subalterno 12, LOTTO 2C censito al NCT foglio 2 particella 484 subalterno 14, LOTTO 2D censito al NCT foglio 2

Dott. Ing. Paolo Filippini

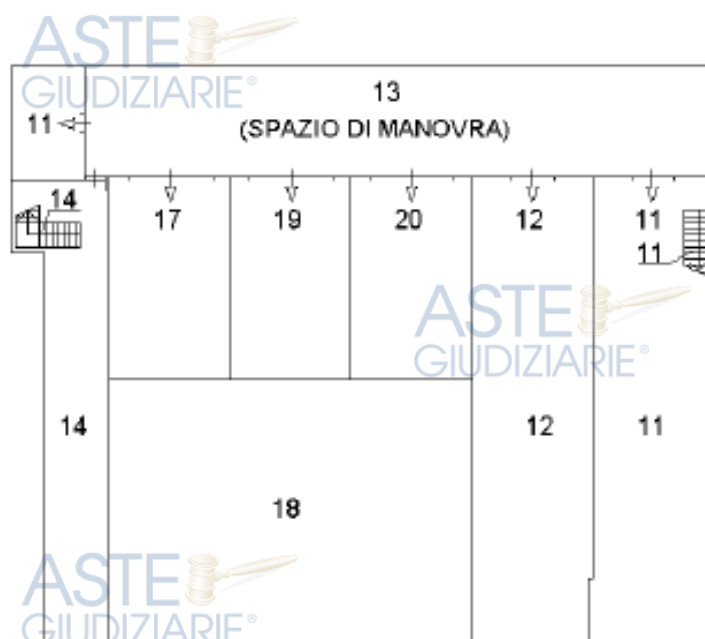
Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.itpec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

particella 484, subalterno 15, LOTTO 2E censito al NCT foglio 2 particella 484, subalterno 16, LOTTO 2F censito al NCT foglio 2 particella 484, subalterno 17 e il LOTTO 2G censito al NCT foglio 2 particella 484, subalterni 18, 19 e 20, sono ubicate all'interno di un complesso immobiliare di due piani fuori terra e uno interrato, costituito da più immobili intestati alla ditta esecutata. Un'area cortilizia esclusiva e pavimentata al piano terra, adibita a parcheggio, bene comune di tutti i subalterni dei vari lotti sopraindicati, censita al subalterno 13 del medesimo mappale 484, foglio NCT/2, delimita in lato ovest e nord il fabbricato dove sono situati gli immobili del lotto 2. L'edificio ove sono ubicati gli immobili pignorati del lotto 2 sorge in una zona periferica a destinazione prevalentemente artigianale, a ovest del Comune di Coccaglio (BS), in direzione Cologne/Palazzolo S/O. Il fabbricato ove si trovano gli immobili del lotto 2, oltre a confinare a nord ed ovest con la summenzionata corte accessibile da Viale Lavoro e Industria, confina a sud con due aree cortilizie censite ai mappali 481 e 487 del medesimo foglio NCT/2 e con alcune unità immobiliari di altra proprietà ubicate nel fabbricato censito al mappale 481. Infine, il fabbricato censito al mappale 484 di proprietà della ditta esecutata si affaccia a est sul corsello del piano interrato che conduce alle unità immobiliari del piano primo sotto-strada, accessibili dal passo carraio e dalla rampa del civico n. 38 di Via Caduti del Lavoro, transitando su aree cortilizie del piano interrato (beni di uso comune censiti ai mappali 487 e 489 del medesimo foglio NCT/2).

Per maggiori dettagli circa i confini del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari staggitte e circa gli stessi confini tra le medesime, si possono visionare lo stralcio dell'estratto mappa sopraindicato e alcuni stralci dell'elaborato planimetrico sotto-riportato, allegati interamente in calce al presente rapporto di stima.



PIANO INTERRATO (S1)

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

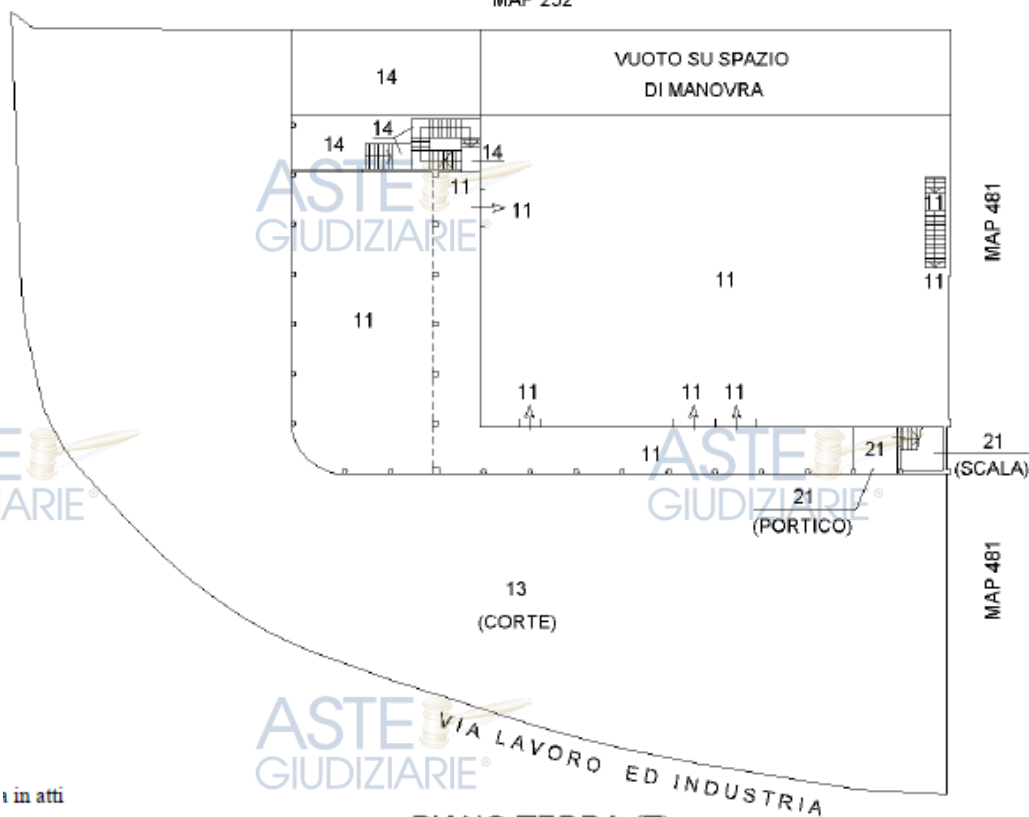
Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

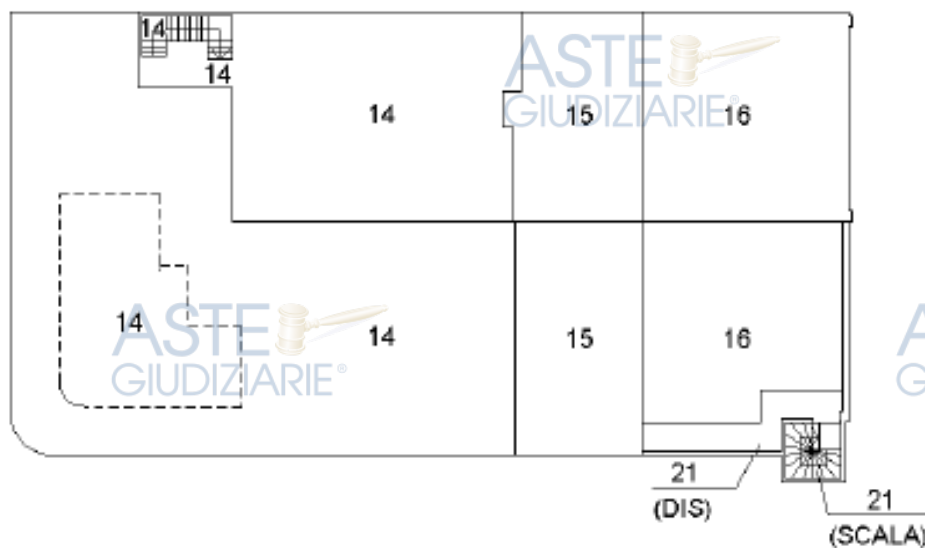
MAP 252



t in atti

n. T296240 - Richiedente: Telematic

PIANO TERRA (T)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO (1)

Dott. Ing. Paolo Filippini

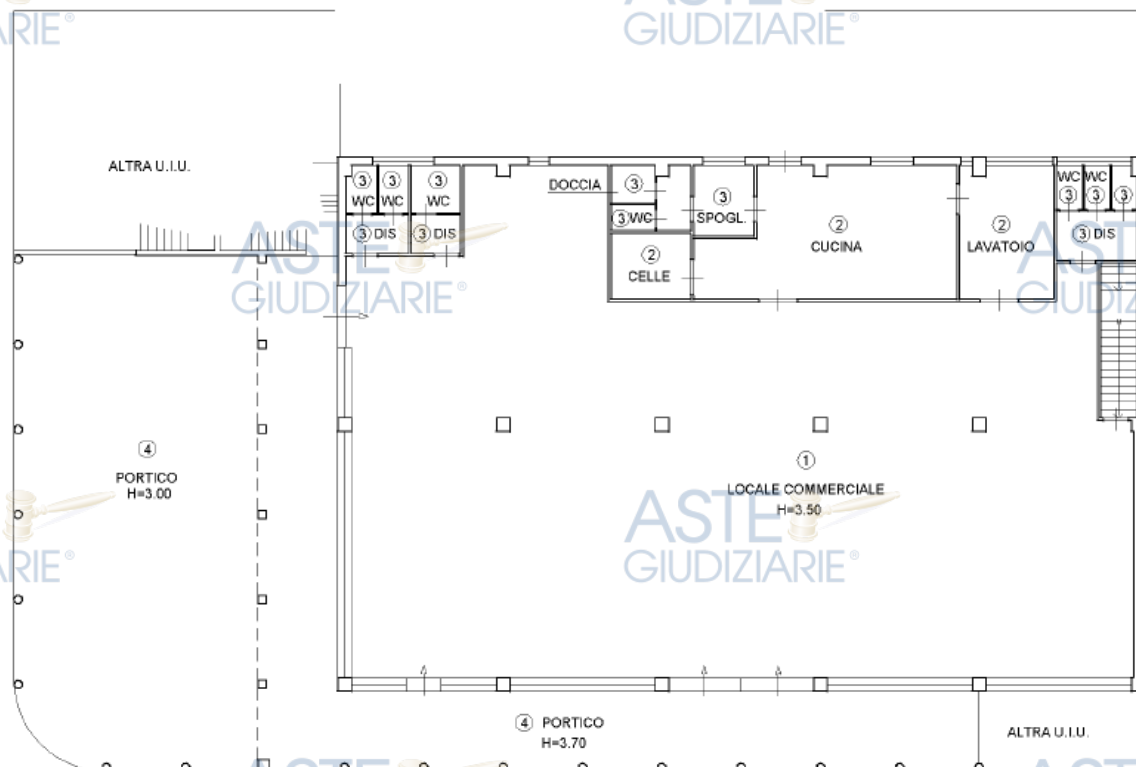
Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.itpec: paolo.filippini@ingpec.eu

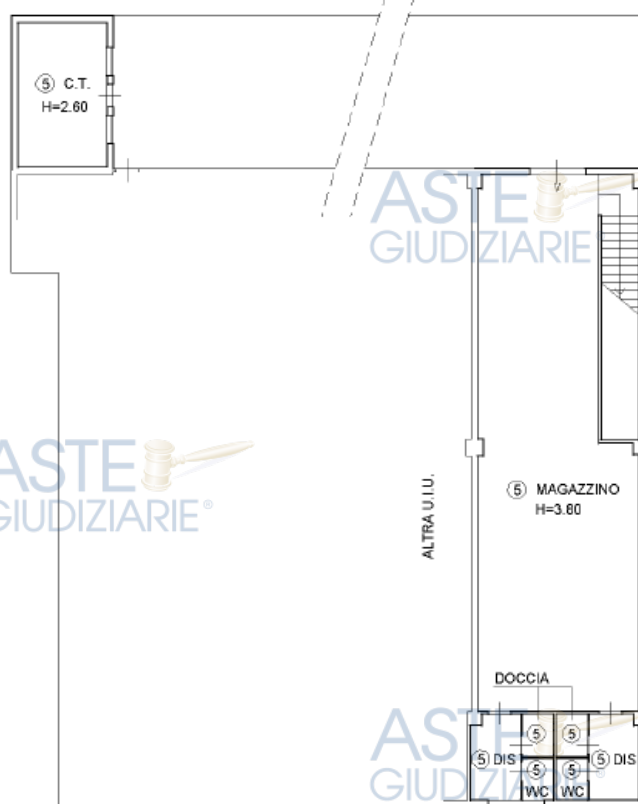
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2A – NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 11 (locale commerciale con accessori al piano terra e deposito con accessori al piano interrato)



Stralcio del piano terra del lotto 2A estrapolato dalla planimetria catastale in atti



Stralcio del piano interrato del lotto 2A estrapolato dalla planimetria catastale in atti

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale e adibita a ristorante/pizzeria con accessori diretti e indiretti ubicata al piano terra del fabbricato di proprietà della ditta esecutata situato in Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 in Coccaglio (BS), un comune distante circa trenta chilometri da Brescia. L'immobile lotto 2A, censito al subalterno 11 foglio NCT/2 particella 484, accessibile dalla clientela dalla corte esclusiva del compendio immobiliare in esame, è costituito da un ampio locale commerciale adibito a ristorante, da locali adibiti a cucina, celle, lavatoio e da due blocchi destinati a servizi igienici sia per il personale che per la clientela. Completano la descrizione del lotto 2A il porticato antistante i due ingressi del locale commerciale, un altro portico adibito a zona di ristoro esterna, e, al piano interrato, un locale destinato a deposito/magazzino con bagni e spogliatoi per il personale e la centrale termica. Il deposito con servizi del piano interrato è raggiungibile mediante una scala interna al locale commerciale del piano terra e dal passo carraio – con rampa di discesa - di Via Caduti del Lavoro n. 38. La corte esclusiva, censita al subalterno 13 del medesimo mappale 484 foglio NCT/2, bene comune di tutti gli immobili del lotto 2, è destinata a parcheggio con accesso carraio da Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 e delimita in lato nord ed ovest il locale destinato a ristorante/rosticceria e pizzeria definito come lotto 2A.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale di ristorante/rosticceria/pizzeria censita al subalterno 11 – lotto 2A - ha una superficie lorda di pavimento SLP (o SEL, superficie esterna lorda) di mq 600,00 circa e un'altezza interna di m 3,50. I porticati del piano terra hanno una superficie non residenziale pari a mq 320,00 circa. Il deposito pertinenziale con servizi del piano interrato ha una superficie non residenziale di mq 115,00 circa e un'altezza interna di m 3,80. L'area cortilizia, destinata a parcheggio e censita come bene comune di tutti i subalterni del lotto 2, ha una superficie di mq 1.460,00 mq circa.

L'unità immobiliare, costruita, così come tutto il fabbricato, a partire dal 1996, si presenta in uno stato conservativo discreto, gli ultimi interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria sono stati eseguiti a partire dal 2010 sino al 2022, ovvero sino a poco prima che l'immobile rimanesse sfitto. Le finiture sono pertanto di livello discreto con pavimento di vario tipo, dalle piastrelle di ceramica e/o gres porcellanato e/o parquet incollato, infissi e serramenti in PVC con doppi vetri e porte tamburate cieche in legno, con zone di ristoro delimitate da pareti vetrate e ringhiere in ferro; il pavimento del porticato è in piastrelle di gres porcellanato per esterni, la pavimentazione dell'area cortilizia, adibita a parcheggio, è in autobloccanti. I sanitari dei bagni sono in ceramica. Il locale è dotato di impianti elettrici, idrici (sottotraccia o nel controsoffitto), di illuminazione, riscaldamento, raffrescamento e ventilazione meccanica controllata. È presente anche un forno e una cucina per la produzione di pizze e la cottura di ogni tipo di cibo. Gli impianti risultano disattivi, ma così come dichiarato dall'amministratore della ditta esecutata, sono funzionanti sebbene non siano state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto termico di riscaldamento, raffrescamento e di produzione di acqua calda sanitaria è assolto da una caldaia tradizionale e da pompe di calore; il sistema di emissione del calore è in parte canalizzato tramite bocchette d'aria e ventilconvettori nel locale commerciale mentre negli altri locali, vedasi cucine, bagni e servizi, vi sono radiatori. L'immobile è nel complesso decoroso, risulta ancora totalmente arredato dall'ultimo locatario che gestiva l'attività di ristorazione ma necessita di un generale intervento di manutenzione ordinaria con verifica di rispondenza degli impianti presenti, tra i quali non è stato possibile verificare il funzionamento di adeguati impianti antincendio e di rilevazione fumi con annesse certificazioni.

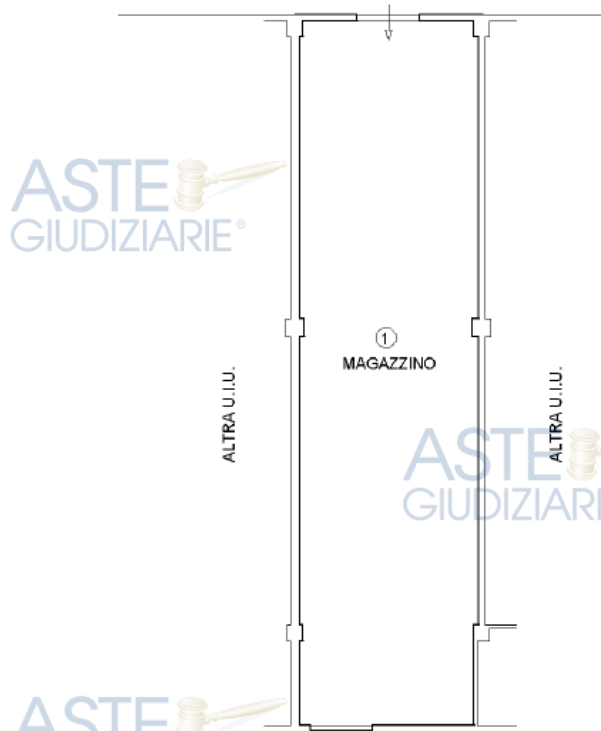
Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

LOTTO 2B – NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 12 (magazzino/laboratorio artigianale al piano interrato)*Stralcio del lotto 2B estrapolato dalla planimetria catastale in atti*

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a magazzino/laboratorio artigianale ubicata al piano interrato del fabbricato di proprietà della ditta esecutata ubicato in Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 in Coccaglio (BS). L'immobile **lotto 2B, censito al subalterno 12 foglio NCT/2 particella 484**, è accessibile mediante lo scivolo carraio e il relativo ingresso ubicato al civico n. 38 di Via Caduti del Lavoro.

L'unità immobiliare destinata a magazzino e censita al subalterno 12 – lotto 2B - ha una superficie lorda di pavimento SLP (o SEL, superficie esterna lorda) di mq 135,00 circa e un'altezza interna di m 3,80.

L'unità immobiliare, costruita, così come tutto il fabbricato, a partire dal 1996, si presenta in uno stato conservativo discreto. Le finiture sono discrete con pavimento in battuto di cemento, infissi e serramenti in PVC con doppi vetri e portone di ingresso in metallo e vetro; non sono presenti servizi igienici. Sono presenti delle pareti divisorie in cartongesso, alcuni arredi e del materiale di vario tipo. L'immobile risulta utilizzato. Gli impianti presenti (elettrico e d'illuminazione) risultano attivi e funzionanti sebbene non siano state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto termico è assente.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

LOTTO 2C – NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 14 (abitazione con accessori in corso di costruzione al piano primo e pertinenze al piano terra e interrato)

Trattandosi di un'unità immobiliare abitativa in corso di costruzione (categoria catastale F/3) non è presente la planimetria catastale ma la sua conformazione è visibile dall'elaborato planimetrico in atti allegato alla presente. Essa è ubicata al piano primo (con pertinenze e accessori al piano terra e interrato) del fabbricato di proprietà della ditta eseguita ubicato in Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 in Coccaglio (BS). L'immobile **lotto 2C, censito al subalterno 14 foglio NCT/2 particella 484**, è accessibile mediante un vano scala di servizio con porticato, ubicato al piano terra, vicino a uno degli ingressi del locale commerciale lotto 2A, vano censito al subalterno 21 come bene comune dei subalterni 14 (ovvero quello qui descritto), 15 (lotto 2D) e 16 (lotto 2E).

L'unità immobiliare in corso di costruzione e censita al subalterno 14 – lotto 2C - ha una superficie lorda di pavimento SLP (o SEL, superficie esterna lorda) di mq 140,00 circa e un'altezza interna di m 2,70. La terrazza esclusiva del piano primo provvista di piscina ha una superficie non residenziale di mq 365,00 circa, il deposito al piano interrato ha una superficie non residenziale di mq 60,00 e il vano scala esclusivo (con vano lavanderia attiguo e terrazza scoperta al piano terra) che si collega l'unità al piano primo ai piani inferiori ha una superficie complessiva di mq 60,00 circa.

L'unità immobiliare, costruita, così come tutto il fabbricato, a partire dal 1996, si presenta in uno stato conservativo pessimo e giace al rustico, priva di tramezze, pavimenti e impianti. Lo stato di fatto dei luoghi dell'immobile è infatti successivo a un intervento edilizio di demolizione interna (di cui sono ancora visibili a pavimento e a soffitto i segni delle pareti divisorie interne rimosse). La terrazza esclusiva è provvista di una piscina, anch'essa da rimettere in pristino dal punto di vista impiantistico. Tramite un vano scala esclusivo dell'unità in esame, inoltre, si può direttamente accedere dal piano primo, lasciato al rustico post-intervento di demolizione delle partizioni interne, al piano interrato ove, come accessorio diretto, è presente un deposito. L'unità necessita pertanto nel complesso di un importante intervento di manutenzione straordinaria con completamento e formazione di nuove tramezze, impianti, pavimenti e finiture. Sono presenti nell'unità in corso di costruzione al piano primo solo i serramenti in legno e vetro, risalenti al 1996, anno di inizio costruzione di tutto il fabbricato.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

LOTTO 2D – NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 15 (abitazione al piano primo con accessori)*Stralcio del lotto 2D estrapolato dalla planimetria catastale in atti*

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori diretti ubicata al piano primo del fabbricato censito al mappale 484 foglio NCT/2 intestato alla ditta esecutata e ubicato in Via Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 in Coccaglio (BS). L'appartamento (**lotto 2D**), confinante in lato nord con il subalterno 14 – lotto 2C, è accessibile mediante il vano scala di servizio con porticato, ubicato al piano terra, vicino a uno degli ingressi del locale commerciale lotto 2A e censito al subalterno 21 come bene comune dei subalterni 14 (ovvero quello precedentemente descritto, lotto 2C), 15 (oggetto ora di descrizione) e 16 (lotto 2E).

Percorso dal piano terra il vano scala comune, l'abitazione, **censita al subalterno 15 foglio NCT/2 particella 484**, è costituita da una terrazza esclusiva antistante l'appartamento: internamente esso è costituito da un soggiorno, una cucina e un disimpegno che si collega all'unica camera da letto e a un bagno. L'appartamento risulta privo di arredi, inutilizzato.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale censita al subalterno 15 – **lotto 2D** - ha una superficie lorda di pavimento SLP (o SEL, superficie esterna lorda) di mq 65,00 circa e un'altezza interna di m 2,70. La terrazza esclusiva dell'unità abitativa in esame ha una superficie non residenziale pari a mq 68,00 circa. L'alloggio, costruito, così come il fabbricato, a partire dal 1996, si presenta in uno stato conservativo discreto. Le finiture sono di livello medio con pavimento in piastrelle di ceramica e/o gres porcellanato di vario tipo in ogni locale, infissi e serramenti in PVC con vetri doppi e porte tamburate cieche in legno; il pavimento della terrazza è in quadrotti di cemento. I sanitari dei bagni sono in ceramica. Gli impianti elettrici, idrici (sottotraccia) e di illuminazione non risultano attivi ma, così come dichiarato dall'amministratore della ditta esecutata, sono funzionanti sebbene non siano state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto termico di riscaldamento e di

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia tradizionale; il sistema di emissione del calore è a radiatori in ghisa. L'immobile è nel complesso decoroso ma necessita di un generale intervento di manutenzione straordinaria e ordinaria con riqualificazione impiantistica.

LOTTO 2E – NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 16 (abitazione al piano primo con accessori)



Stralcio del lotto 2E estrapolato dalla planimetria catastale in atti

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori diretti ubicata al piano primo del fabbricato censito al mappale 484 foglio NCT/2 intestato alla ditta esecutata e ubicato in Via Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 in Coccaglio (BS). L'appartamento (**lotto 2E**), confinante in lato nord con l'alloggio censito al subalterno 15 – lotto 2D, è accessibile mediante il vano scala di servizio con porticato, ubicato al piano terra, vicino a uno degli ingressi del locale commerciale lotto 2A e censito al subalterno 21 come bene comune dei subalterni 14 e 15 (oggetto di precedente descrizione) e 16 (il presente lotto 2E).

Percorso dal piano terra il vano scala comune, l'abitazione, **censita al subalterno 16 foglio NCT/2 particella 484**, è costituita da una terrazza esclusiva antistante l'appartamento: internamente esso è costituito da un soggiorno, una cucina e un disimpegno che si collega a un ripostiglio, due camere da letto e un bagno. L'immobile risulta provvisto di arredi e risulta utilizzato.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale censita al subalterno 16 – lotto 2E - ha una superficie lorda di pavimento SLP (o SEL, superficie esterna lorda) di mq 105,00 circa e un'altezza interna di m 2,70. La terrazza esclusiva dell'unità abitativa in esame ha una superficie non residenziale pari a mq 88,00 circa. L'unità immobiliare, costruita, così come il fabbricato, a partire dal 1996, si presenta in uno stato conservativo discreto. Le finiture sono

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

di livello medio con pavimento in piastrelle di ceramica e/o gres porcellanato di vario tipo in ogni locale, infissi e serramenti in PVC con vetri doppi e porte tamburate cieche in legno; il pavimento della terrazza è in quadrotti di cemento. I sanitari dei bagni sono in ceramica. Gli impianti elettrici, idrici (sottotraccia) e di illuminazione risultano attivi e funzionanti sebbene non siano state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto termico di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con una caldaia tradizionale; il sistema di emissione del calore è a radiatori in ghisa. L'immobile è nel complesso decoroso.

LOTTO 2F – NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 17 (autorimessa al piano interrato)



Stralcio del lotto 2F estrapolato dalla planimetria catastale in atti

Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad autorimessa ubicata al piano interrato del fabbricato di proprietà della ditta esecutata ubicata in Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 in Coccaglio (BS). L'immobile **lotto 2F, censito al subalterno 17 foglio NCT/2 particella 484** e confinante in lato nord con il deposito del subalterno 14, è accessibile mediante lo scivolo carraio e il relativo ingresso ubicato al civico n. 38 di Via Caduti del Lavoro.

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa e censita al subalterno 17 – lotto 2F - ha una superficie di mq 61,00 circa e un'altezza interna di m 3,80.

L'autorimessa, costruita, così come tutto il fabbricato, a partire dal 1996, si presenta in uno stato conservativo discreto. Le finiture sono discrete con pavimento in battuto di cemento, infissi e serramenti in PVC con doppi vetri e portone sezionale di ingresso in alluminio e PVC; non sono presenti servizi igienici ma è presente un lavabo con relativo punto di approvvigionamento idrico. L'immobile risulta utilizzato. Gli impianti presenti (elettrico e d'illuminazione) risultano attivi e funzionanti sebbene non siano state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto termico è assente e la porta interna, indicata in planimetria catastale in atti, comunicante e confinante con il deposito del subalterno 14 – lotto 2C, è assente in quanto è stata tamponata.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

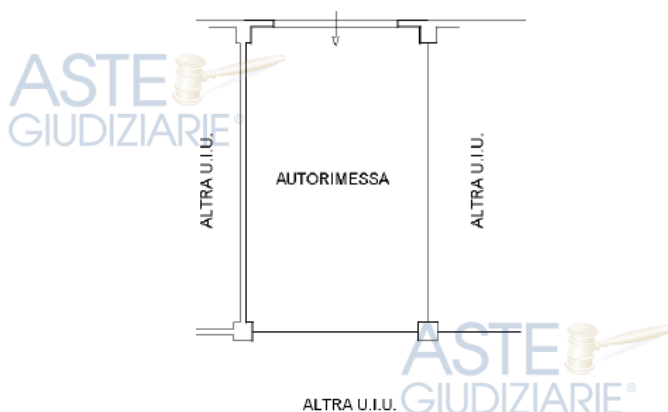
pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

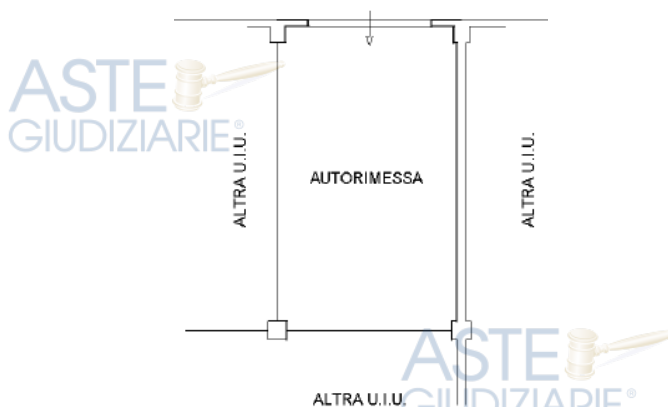
LOTTO 2G – NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNI 18, 19 e 20 (rispettivamente un laboratorio artigianale con accessori al piano interrato direttamente comunicante con due autorimesse)



Stralcio del lotto 2B – il laboratorio artigianale subalterno 18 - estrapolato dalla relativa planimetria catastale in atti



Stralcio del lotto 2B – l'autorimessa subalterno 19 - estrapolato dalla relativa planimetria catastale in atti



Stralcio del lotto 2B – l'autorimessa subalterno 20 - estrapolato dalla relativa planimetria catastale in atti

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Trattasi di fatto di un'unica unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale con accessori e due autorimesse ubicata al piano interrato del fabbricato di proprietà della ditta esecutata situato in Viale Lavoro e Industria n. 1 e 3 in Coccaglio (BS). L'immobile **lotto 2G, censito ai subalterni 18-19-20 foglio NCT/2 particella 484** e confinante con altre unità immobiliari del piano interrato precedentemente descritte, è accessibile mediante lo scivolo carraio e il relativo ingresso ubicato al civico n. 38 di Via Caduti del Lavoro.

L'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale e autorimesse e censita rispettivamente ai subalterni 18, 19 e 20 – lotto 2G - ha una superficie complessiva di mq 350,00 circa e un'altezza interna di m 3,80.

Gli immobili, costruiti, così come tutto il fabbricato, a partire dal 1996, si presentano in uno stato conservativo sufficiente. Le finiture sono discrete con pavimento in battuto di cemento, infissi e serramenti in PVC con doppi vetri e portone di ingresso in vetro e metallo; il laboratorio artigianale, utilizzato come falegnameria o attività affine, arredato e pieno di materiale di scarto lavorativo, è provvisto di locale spogliatoio e servizi igienici. Gli impianti presenti (elettrico, idrico e d'illuminazione) risultano attivi e funzionanti sebbene non siano state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto termico è assente ad esclusione di un boiler elettrico che produce acqua calda sanitaria.

Consistenze immobili staggitte: verificate mediante rilievi interni ed esterni

Date dei sopralluoghi: 19/06/2023 e 07/07/2023, eseguiti insieme al delegato del Custode Giudiziario e in presenza del [REDACTED] socio amministratore della ditta [REDACTED]

[REDACTED] persona giuridica titolare di una quota di piena proprietà di tutti gli immobili staggitte del lotto 2.

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda o SLP - Superficie Lorda di Pavimento

RIEPILOGO SUPERFICI - LOTTO 2

LOTTO 2A: NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 11, LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA CON ACCESSORI SLP o SEL mq 600,00 circa, S PORTICI AL PIANO TERRA mq 320,00 circa, S DEPOSITO CON ACCESSORI AL PIANO INTERRATO mq 115,00 circa, CORTE ADIBITA A PARCHEGGIO (COMUNE AGLI ALTI LOTTI) S mq 1.460,00 circa.

LOTTO 2B: NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 12, LABORATORIO/MAGAZZINO AL PIANO INTERRATO SEL mq 135,00 circa.

LOTTO 2C: NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 14, UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO PRIMO CON ACCESSORI VARI SEL mq 160,00 circa, TERRAZZA con PISCINA AL PIANO PRIMO SNR mq 365,00 circa, DEPOSITO PERTINENZIALE AL PIANO INTERRATO SNR mq 60,00 circa, VANO SCALA E ACCESSORI AL PIANO PRIMO/TERRA mq 60,00 circa.

LOTTO 2D: NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 15, UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO SEL mq 65,00 circa, TERRAZZA ESCLUSIVA AL PIANO PRIMO SNR mq 68,00 circa.

LOTTO 2E: NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 16, UNITA' ABITATIVA AL PIANO PRIMO SEL mq 105,00 circa, TERRAZZA ESCLUSIVA AL PIANO PRIMO SNR mq 88,00 circa.

LOTTO 2F: NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNO 17, AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO S mq 61,00 circa.

LOTTO 2G: NCT FOGLIO 2 PARTICELLA 484 SUBALTERNI 18-19-20, LABORATORIO/MAGAZZINO CON AUTORIMESSE S mq 350,00 circa.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

SINTESI CARATTERISTICHE FABBRICATO – IMMOBILI STAGGITI

Manutenzione fabbricato	Sufficiente
Manutenzione unità immobiliari staggite	Sufficiente/Discreta
Classe energetica IMMOBILE LOTTO 2A	-
Classe energetica IMMOBILE LOTTO 2B	-
Classe energetica IMMOBILE LOTTO 2C	-
Classe energetica IMMOBILE LOTTO 2D	-
Classe energetica IMMOBILE LOTTO 2E	-
Classe energetica IMMOBILE LOTTO 2F	-
Classe energetica IMMOBILE LOTTO 2G	-
Inquinamento	Nella media della zona
Esposizione prevalente	Sufficiente
Luminosità	Sufficiente
Panoramicità	Irrilevante
Funzionalità	Discreta
Finiture	Medie

B" - Identificazione pregressa dei beni – LOTTO 2**Provenienza**

Come correttamente indicato nella certificazione notarile in atti redatta in data 05/04/2023 dal Notaio Dott. Gabriele Bezzi con studio in Brescia, per conto del creditore procedente

gli immobili del lotto 2 risultano intestati alla
per il diritto di p

compravendita del 28/10/1992 Rep. n. 67819 del Notaio Dott. Giuseppe Faraldo trascritto in Brescia in data 20/11/1992 ai nr. 31469/20821. Di seguito l'estratto dalla certificazione notarile in atti:

b) Quanto alle unità di cui al mappale 484, la società
in forza del sopra citato atto di compravendita in data 28 ottobre 1992 repertorio n.ro 67819 Notaio Giuseppe FARALDO, debitamente registrato, trascritto a Brescia in data 20 novembre 1992 ai n.ri 31469/20821.

Verifica della titolarità

Regolare

Verifica catastale

Parzialmente difforme (vedasi in seguito i dettagli).

Le planimetrie catastali in atti dei vari subalterni e lotti staggiti sono conformi allo stato di fatto dei luoghi ad eccezione delle seguenti immobili:

LOTTO 2A – LOCALE COMMERCIALE CENSITO AL SUBALTERNO 11: la planimetria catastale in atti riporta al piano terra uno spogliatoio, dei servizi igienici e una cella frigorifera attigui alla cucina, locali che tuttavia non sono presenti nello stato di fatto dei luoghi, così come da sopralluogo eseguito.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

LOTTO 2B - LABORATORIO ARTIGIANALE/MAGAZZINO CENSITO AL SUBALTERNO 12: la planimetria catastale in atti non riporta le partizioni interne in cartongesso presenti.
LOTTO 2F - AUTORIMESSA CENSITA AL SUBALTERNO 17: la planimetria catastale in atti riporta una porta comunicante con il deposito del subalterno 14 (lotto 2C) che tuttavia non è presente nello stato di fatto dei luoghi, così come da sopralluogo eseguito.

Documentazione catastale scaricata tramite web

Elenco documentazione visionata visura catastale, estratto mappa catastale e planimetrie catastali

Data verifica catastale durante i sopralluoghi del 19/06/2023 e del 07/07/2023

C – Stato di possesso – LOTTO 2

Stato di occupazione dei beni immobili alla data della valutazione

Gli immobili pignorati del lotto 2 risultano intestati per la quota di piena proprietà (1/1) alla ditta [REDACTED] d esclusione del lotto 2A, unità immobiliare a destinazione commerciale (ex rosticceria/ristorante/pizzeria [REDACTED] censita al subalterno 11 e ora sfitta, tutti i restanti immobili del lotto 2, suddivisi nei sotto-lotti 2B, 2C, 2D, 2E, 2F e 2G risultano locati dalla ditta eseguita alla ditta [REDACTED] con sede a Brescia in Viale della Stazione n. 64, legale rappresentante Signor Matteo Paris. Tale contratto di locazione gravante tutti gli immobili del lotto 2, ad eccezione del sotto-lotto 2A, ha una durata di anni sei, con decorrenza dalla data di stipula del 02/01/2023. Il canone di locazione annuo pattuito tra le parti è pari a € 15.000,00 oltre I.V.A. I vari immobili locati alla ditta [REDACTED] risultano per gran parte arredati e utilizzati, ad eccezione del lotto 2C, subalterno 14, ora inagibile, al rustico e ancora “in corso di costruzione”. Il summenzionato contratto di locazione è allegato al presente rapporto di valutazione e stima.

D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale – LOTTO 2

1a) Si riporta un estratto dalla tavola di azionamento del Piano delle Regole del vigente strumento urbanistico nel comune di Coccaglio (BS). Lo stralcio dal PdR del PGT vigente classifica la destinazione d’uso urbanistica del tessuto in cui ricadono gli immobili staggiti del lotto 2 in “Zona D2 – Commerciale e terziaria di completamento (Art. 22 NTA PdR PGT).”



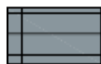
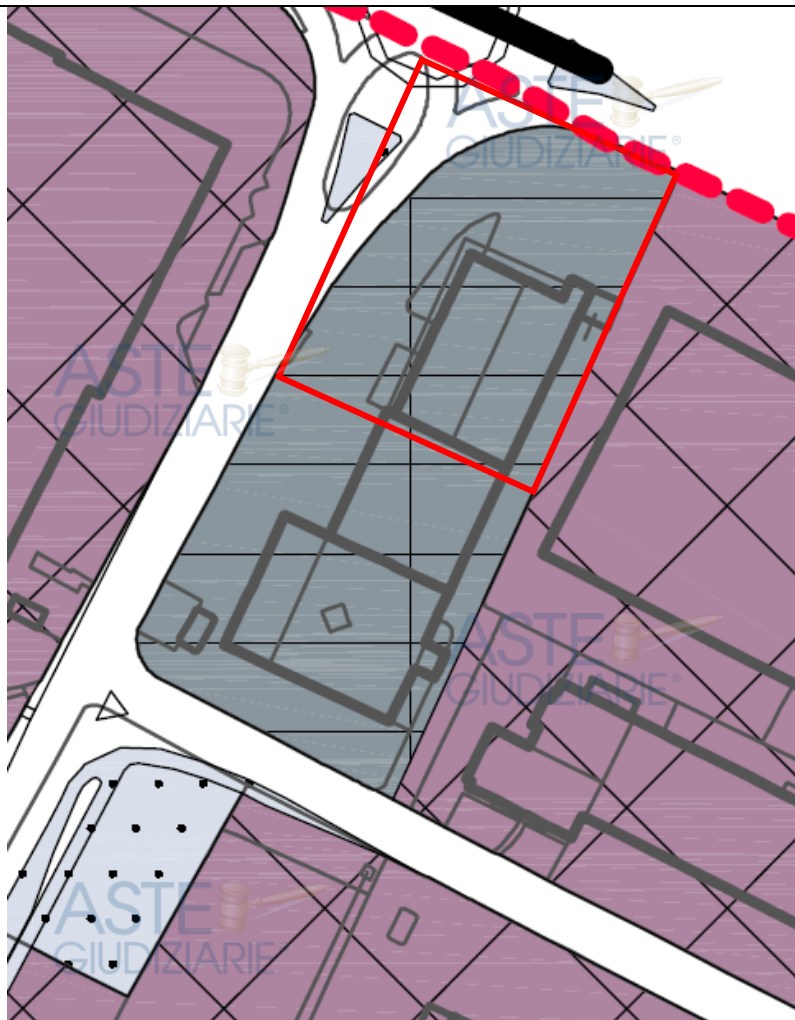
Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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



ZONA "D2" COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO

Delimitato in rosso il fabbricato dove sono ubicati gli immobili pignorati del lotto 2.

Stralcio dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del vigente PGT del Comune di Coccaglio circa la "zona D2 – Commerciale e terziaria di completamento".

ART. 22 -ZONA "D2" -COMMERCIALE E TERZIARIA DI COMPLETAMENTO

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme:
 - artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
 - attività commerciali (3a-3b-3d-3e-3f),
 - uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
 - attività ricettiva – alberghiera (7).
2. E' vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto un alloggio (14) per il personale dirigente e uno per il custode per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 per ogni attività produttiva con il limite di un alloggio, di superficie utile residenziale massima pari a mq 110, fino a mq. 500 di superficie coperta per ogni attività.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

4. Nelle aree classificate come D2 si applicano i seguenti indici:

- Rapporto di copertura: 1/2 (un mezzo) del lotto,
- superficie lorda di pavimento dei vari piani: max 1/2 (un mezzo) del lotto,
- altezza massima: metri 10,50,
- distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a metri 5,00,
- distanza dai fabbricati: H dell'edificio più alto con un minimo di metri 10,00. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. -arretramento dal filo stradale; arretramento minimo uguale ad H e mai inferiore a m. 5,00.

5. Per i nuovi interventi previsti che sono dalla norma sottoposti a piano attuativo gli standard relativi per parcheggi, aree verdi e servizi sociali, saranno determinati secondo le norme stabilite ai sensi delle leggi vigenti.**6. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno la parte di standard relativa alle aree verdi ed ai servizi sociali potrà essere monetizzata.**

Per ulteriori dettagli circa le norme urbanistiche inerenti gli immobili oggetto di stima del lotto 2 e, più precisamente, il fabbricato ove si trovano gli immobili staggit, ulteriori elaborati del Piano delle Regole del PGT del Comune di Coccaglio (BS) sono consultabili sul sito di pianificazione territoriale della Regione Lombardia - MULTIPLAN.

Per quanto concerne vincoli e limitazioni di natura urbanistica, il fabbricato ove sono ubicati gli immobili staggit del lotto 2 non è soggetto a vincoli.

1b) Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli gravanti i beni immobili pignorati del lotto 2 – lotti 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F e 2G, anche in seguito a ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente in data 27/07/2023, sono presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro, peraltro già correttamente segnalate nella relazione notarile in atti, ovvero e in ordine cronologico:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 28 novembre 2008 ai

n. ri. 55322/12058, a favore della



Questa prima ipoteca colpisce esclusivamente gli immobili del lotto 2 (i subalterni 3, 4, 5 e 6 del mappale 484 foglio NCT/2, ora soppressi, hanno generato TUTTI I SUBALTERNI DESCRITTI NEL LOTTO 2 E NEI RELATIVI SOTTO-LOTTI).

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 20 dicembre 2022 ai n.ri 58978/11072, a favore della

Tale seconda ipoteca colpisce, oltre a tutti gli immobili del lotto 2, anche gli immobili del lotto 1, precedentemente descritti e stimati, intestati per la quota di proprietà di un terzo alla

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 15 marzo 2023 ai n.ri 11015/7536, a favore della

bili del Tribunale di Brescia in data 3 marzo 2023 n.ro 1272, gravante
* la quota di 1/3 (un terzo) del diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Coccaglio (BS) al foglio 8, sezione NCT, col mappale 2 subb. 7 e 8,

* il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Coccaglio (BS) al foglio 2, sezione NCT, col mappale 484 subb. 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

Il summenzionato pignoramento colpisce anche gli immobili del lotto 1, intestati per la quota di proprietà di un terzo alla

Infine, gli immobili staggiati a regolamento condominiale.

- Pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni immobili, a carico dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario rimarranno i vincoli indicati al *Punto 1a)* del presente Capitolo.

- Pesi di cui sopra che verranno cancellati ex Art. 586 C.P.C.

Verranno cancellate le iscrizioni ipotecarie e la trascrizione del pignoramento, tutte indicate al *Punto 1b)* del presente Capitolo.

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Anno di costruzione immobili 1996 con successivi interventi edilizi
Vetustà complessiva fabbricato quasi trentennale

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Coccaglio (BS), lo scrivente ha visionato (e reperito) le concessioni edilizie e le tavole ad esse allegate al fine di verificare la regolarità edilizia-urbanistica degli immobili staggiti. Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili pignorati è stato regolarmente edificato a partire dal 1996; si elencano di seguito i relativi provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia con contributo n. 7 del 22/01/1996 prot. n. 5319/95 per la realizzazione di un fabbricato con destinazione pizzeria al piano terra e formazione di n. 3 alloggi;
- D.I.A. (denuncia di inizio attività) prot. n. 5043 del 05/06/2000 P.E. n. 82/2000 per varianti e migliorie alla precedente concessione edilizia;
- D.I.A. prot. n. 6725 del 24/07/2000 per realizzazione di arredi interni ed elementi decorativi esterni nel locale pizzeria;
- D.I.A. prot. n. 12500 del 23/12/2010 per realizzazione di nuova tenda automatizzata esterna alla pizzeria con portico per posti auto;
- Permesso di costruire n. 20/2013 del 16/07/2013 per formazione di nuova terrazza con piscina e unione di due unità immobiliari;
- Richiesta di agibilità prot. n. 11108 del 01/08/2014;
- Permesso di costruire n. 32/2014 del 24/12/2014 per varianti al permesso di costruire n. 20/2013;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2/2015 del 22/04/2015 per regolarizzazione opere eseguite senza autorizzazione in difformità alla concessione edilizia n. 7 del 22/01/1996.

Esito verifica edilizia-urbanistica

Alcuni degli immobili ovvero dei sotto-lotti oggetto di stima risultano parzialmente irregolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico per alcune difformità tra lo stato dei luoghi, così come visionati, e gli elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi esaminati e sopracitati.

In particolare:

LOTTO 2A – LOCALE COMMERCIALE CENSITO AL SUBALTERNO 11: gli elaborati di progetto in atti, allegati all'ultimo permesso di costruire in sanatoria del 2015, riportano al piano terra uno spogliatoio, dei servizi igienici e una cella frigorifera attigui alla cucina, locali che tuttavia non sono presenti nello stato di fatto dei luoghi, così come da sopralluogo eseguito.

LOTTO 2B - LABORATORIO ARTIGIANALE/MAGAZZINO CENSITO AL SUBALTERNO 12: gli elaborati di progetto in atti, allegati all'ultimo permesso di costruire in sanatoria del 2015, non riportano le partizioni interne in cartongesso presenti nel laboratorio/magazzino.

LOTTO 2C – UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE, SUBALTERNO 14: gli elaborati di progetto in atti, allegati all'ultimo permesso di costruire in sanatoria del 2015, riportano al piano primo delle pareti divisorie interne e dei locali, tuttavia non presenti nello stato di fatto dei luoghi, così come visionati. L'unità giace al rustico e "in corso di costruzione" in seguito a un intervento di demolizione interna non autorizzato.

LOTTO 2F - AUTORIMESSA CENSITA AL SUBALTERNO 17: gli elaborati di progetto in atti, allegati all'ultimo permesso di costruire in sanatoria del 2015, riportano una porta comunicante con il deposito del subalterno 14 (lotto 2C) che tuttavia non è presente nello stato di fatto dei luoghi, così come da sopralluogo eseguito.

Le irregolarità edilizie relative agli immobili sopracitati sono sanabili mediante pratica edilizia di sanatoria con pagamento delle sanzioni accessorie.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Gli altri immobili indicati e descritti ai lotti 2D, 2E e 2G risultano invece regolari dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Date verifiche edilizie-urbanistiche durante i sopralluoghi del 19/06/2023 e del 07/07/2023 e tramite accesso atti.

F – Formazione dei lotti – LOTTO 2

I beni immobili oggetto di stima sono vendibili in un unico lotto oppure sono vendibili separatamente e singolarmente come LOTTO 2A, LOTTO 2B, LOTTO 2C, LOTTO 2D, LOTTO 2E, LOTTO 2F e LOTTO 2G.

G – Valore dei beni immobili – LOTTO 2

Assunzioni e condizioni limitative: Nessuna

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito si sono presi in esame alcuni immobili comparabili a quello oggetto di stima ed in seguito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto:

Stima del confronto mediante modalità expertise

A seguito di indagini condotte presso varie agenzie immobiliari ubicate presso il Comune di Coccaglio alla ricerca di immobili comparabili a quelli del lotto 2 e aventi quindi simili caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli pignorati, il sottoscritto ha poi provveduto a confrontare i valori immobiliari reperiti con i valori espressi dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare per immobili ubicati nel Comune di Coccaglio e aventi caratteristiche tipologiche simili a quelle dei beni immobili staggiti del lotto 2. In base alle conoscenze acquisite dallo scrivente perito, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame della loro destinazione d'uso, della loro ubicazione e del loro stato di manutenzione all'interno di un fabbricato dalle caratteristiche di fascia media, ubicato nella prima periferia di Coccaglio (BS), il sottoscritto **quantifica**:

- **come valore unitario di stima per la destinazione residenziale relativa agli immobili del lotto 2 – appartamenti con accessori - il valore di €/mq 800,00 (OTTOCENTO/00);**
- **come valore unitario di stima per la destinazione commerciale relativa agli immobili del lotto 2 – negozio con attività di ristorazione - il valore di €/mq 900,00 (NOVECENTO/00);**
- **come valore unitario di stima per la destinazione di laboratorio artigianale, autorimesse e depositi relativa agli immobili del lotto 2 il valore di €/mq 300,00 (TRECENTO/00);**
- **come valore unitario di stima per la destinazione di area cortilizia esclusiva relativa agli immobili del lotto 2 il valore di €/mq 30,00 (TRENTA/00).**

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Nei suddetti valori unitari di stima sono già ricomprese le incidenze relative alle parti comuni (vani scala, passaggi comuni, etc. etc.) dei beni immobili del lotto 2 oggetto di procedura esecutiva. Al fine poi di procedere alla quantificazione di un valore unitario di stima congruo e prudentiale, sia per i locali principali sia per gli accessori diretti e indiretti dei vari immobili (ovvero porticati, terrazze e accessori vari), lo scrivente utilizza opportuni rapporti mercantili/coefficienti di ragguaglio da applicare alle varie superfici in relazione alla loro destinazione d'uso e al loro stato di fatto al fine di ottenere un congruo valore di stima.

Pertanto, avremo:

STIMA IMMOBILI LOTTO 2A – locale commerciale adibito a ristorante/pizzeria al piano terra con accessori vari al piano terra e interrato

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Locale commerciale (sub 11)	Terra	600,00	90%	540,00	900,00	486.000,00
Porticati (sub 11)	Terra	320,00	20%	64,00	900,00	57.600,00
Deposito (sub 11)	Interrato	115,00	100%	115,00	300,00	34.500,00
Area cortilizia parcheggio (sub 13)	Terra	1.460,00	100%	1.460,00	30,00	43.800,00
TOTALE lotto 2A oggetto di stima						621.900,00

STIMA IMMOBILI LOTTO 2B – laboratorio/magazzino al piano interrato

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Laboratorio/magazzino (sub 12)	Interrato	135,00	100%	135,00	300,00	40.500,00
TOTALE lotto 2B oggetto di stima						40.500,00

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

STIMA IMMOBILI LOTTO 2C – unità immobiliare abitativa “in corso di costruzione” al piano primo con accessori al piano primo, terra e interrato

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguglio / Rapporto mercantile	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Unità al rustico (sub 14)	Primo	140,00	30%	42,00	800,00	33.600,00
Terrazza esclusiva con piscina (sub 14)	Primo	365,00	20%	73,00	800,00	58.400,00
Deposito (sub 14)	Interrato	60,00	100%	60,00	300,00	18.000,00
Accessori esclusivi (sub 14)	Primo e terra	60,00	25%	15,00	800,00	12.000,00
TOTALE lotto 2C oggetto di stima						122.000,00

STIMA IMMOBILI LOTTO 2D – unità immobiliare abitativa con accessori al piano primo

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguglio / Rapporto mercantile	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Unità abitativa (sub 15)	Primo	65,00	100%	65,00	800,00	52.000,00
Terrazza esclusiva (sub 15)	Primo	68,00	20%	13,60	800,00	10.880,00
TOTALE lotto 2D oggetto di stima						62.880,00

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.itpec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

STIMA IMMOBILI LOTTO 2E – unità immobiliare abitativa con accessori al piano primo

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguglio / Rapporto mercantile	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Unità abitativa (sub 16)	Primo	105,00	100%	105,00	800,00	84.000,00
Terrazza esclusiva (sub 16)	Primo	88,00	20%	17,60	800,00	14.080,00
TOTALE lotto 2E oggetto di stima						98.080,00

STIMA IMMOBILI LOTTO 2F – autorimessa al piano interrato

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguglio / Rapporto mercantile	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Autorimessa (sub 17)	Interrato	61,00	100%	61,00	300,00	18.300,00
TOTALE lotto 2F oggetto di stima						18.300,00

STIMA IMMOBILI LOTTO 2G – laboratorio con autorimesse al piano interrato

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguglio / Rapporto mercantile	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Laboratorio con autorimesse (sub 18-19-20)	Interrato	350,00	100%	350,00	300,00	105.000,00
TOTALE lotto 2F oggetto di stima						105.000,00

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.itpec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

Valore dei beni immobili del lotto 2 in libero mercato
 (non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà
 LOTTO 2A - € 621.900,00
 (euro SEICENTOVENTUNMILANOVECENTO/00)
 LOTTO 2B - € 40.500,00
 (euro QUARANTAMILACINQUECENTO/00)
 LOTTO 2C - € 122.000,00
 (euro CENTOVENTIDUEMILA/00)
 LOTTO 2D - € 62.880,00
 (euro SESSANTADUEMILAOTTOCENTOOTTANTA/00)
 LOTTO 2E - € 98.080,00
 (euro NOVANTOTTOMILAOTTOCENTOOTTANTA/00)
 LOTTO 2F - € 18.300,00
 (euro DICIOTTOMILATRECENTO/00)
 LOTTO 2G - € 105.000,00
 (euro CENTOCINQUEMILA/00)

Ne deriva pertanto che il valore di stima complessivo, in libero mercato, del diritto di piena proprietà intestato alla [REDACTED]

[REDACTED] circa i su

(UMILIONESESSANTOTTOMILASEICENTOSESSANTA/00 euro) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

Considerando infine i gravami presenti per lievi difformità catastali e lievi difformità edilizio-urbanistiche tra stato di fatto dei luoghi e planimetrie catastali ed elaborati di progetto in atti riferite solo per i lotti 2A, 2B, 2C e 2F (aggiornamenti catastali e sanatorie legittimi), considerando, nell'insieme, i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile e viste, soprattutto, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, per questo caso, si applica forfettariamente per tutti gli immobili del lotto 2 un deprezzamento generale del 10% che tiene complessivamente e particolarmente conto di tutti i fattori sopra enunciati.

Ne deriva pertanto che i valori di stima degli immobili del lotto 2, in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta), per il diritto di piena proprietà intestato alla ditta [REDACTED] sono i seguenti:

LOTTO 2A: VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) € 559.710,00 (CINQUENTOCINQUANTANOVEMILASETTECENTODIECI/00) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

LOTTO 2B: VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) € 36.450,00 (TRENTASEIMILAQUATTROCENTOCINQUANTA/00) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

LOTTO 2C: VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) € 109.800,00 (CENTONOVEMILAOTTOCENTO/00) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

LOTTO 2D: VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) € 56.592,00 (CINQUANTASEIMILACINQUECENTONOVANTADUE/00) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

LOTTO 2E: VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) € 88.272,00 (OTTANTOOTTOMILADUECENTOSETTANTADUE/00) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

LOTTO 2F: VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) € 16.470,00 (SEDICIMILAQUATTROCENTOSETTANTA/00) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.
LOTTO 2G: VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) € 94.500,00 (NOVANTAQUATTROMILACINQUECENTO) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

Ne deriva pertanto che il valore di stima complessivo, in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta), del diritto di piena proprietà intestato alla ditta [REDACTED] circa i suddetti immobili staggit è pari a € 961.794,00 (NOVECENTOESSANTUNMILASETTECENTONOVANTAQUATTRO/00 euro) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE.

LOTTO 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO ANNUALE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

Assunto come valore di stima immobiliare del lotto 2, per la quantificazione del canone di locazione, l'importo complessivo (in libero mercato) di € 1.068.660,00, tenendo conto che un valore equo e prudentiale per il canone di affitto annuo relativo a un compendio immobiliare analogo a quello del lotto 2, nel suo insieme e anche se costituito da immobili aventi diversa destinazione d'uso, è pari al 5% del suo valore, lo scrivente attribuisce come valore locativo annuo circa tutto il LOTTO 2 l'importo di € 53.433,00 (CINQUANTATREMILAQUATTROCENTOTRENTATRE/00) oltre accessori di legge.

Vista l'esistenza di [REDACTED] zione in essere, stipulato in data 02/01/2023 tra la ditta esecutata e la ditta [REDACTED] (canone di locazione annuo pattuito pari a € 15.000,00 oltre I.V.A.) e gravante tutti gli immobili del lotto 2 ad eccezione del lotto 2A, ribadendo come valore equo per un canone di affitto annuo relativo a un compendio immobiliare analogo è stimabile pari al 5% del suo valore, decurtato il valore di stima immobiliare del lotto 2A dal valore di stima totale del lotto 2, un congruo canone di locazione annuo per i lotti 2B, 2C, 2D, 2E, 2F e 2G locati dalla ditta esecutata al succitato locatario dovrebbe essere pari ad almeno € 22.000,00 (arrotondato in difetto) oltre I.V.A. e non € 15.000,00 oltre I.V.A.

Brescia, lì 11/08/2023

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO ESPERTO



Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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

1 – Fasi, accertamenti e date delle indagini

05/06/2023 Prelievo estratti mappa catastali, elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali

19/06/2023 – 07-07-2023 Sopralluoghi agli immobili dei vari lotti con proprietari e custode giudiziario

21/06/2023 Accesso presso Archivio Notarile per reperimento atti di provenienza

11/07/2023 Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Coccaglio

27/07/2023 Ispezione ipotecaria

07/08/2023 Visura camerale storica della ditta eseguita

2 - Allegati

- 1) Atti di provenienza LOTTO 1 – 2
- 2) Visura camerale storica ditta eseguita
- 3) Visure, estratti mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali immobili – LOTTI 1 – 2
- 4) Rilievo fotografico LOTTI 1 - 2
- 5) Risposta Agenzia delle Entrate circa presenza contratti di locazione + contratto di locazione LOTTO 2 (ad eccezione del lotto 2A, sfitto)
- 6) Provvedimenti edilizi reperiti LOTTI 1 – 2
- 7) Ispezioni ipotecarie LOTTI 1 - 2

Dott. Ing. Paolo Filippini

Via Trento n. 2 – 25128 Brescia

Tel. 030 391044 - e-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

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