

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. 43/2020

Giudice delegato:

D.ssa Angelina Augusta BALDISSERA

Anagrafica

Creditore procedente:

BCC NPLS 2020 S.R.L.
Con sede a Conegliano (TV) c.a.p. 31015
via Vittorio Alfieri n. 1
C.F. 05098890261

Rappresentata dall'Avvocato

Avv. Antonio DONVITO
Con Studio in Milano (MI) c.a.p. 20122
Via P. Andreani, n. 4
Tel + 39 02 76000107
PEC: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it
C.F. DNVNTN58A24H199K

Esecutati:

Sig.ra OMISSIS
Sig. OMISSIS
Sig. OMISSIS

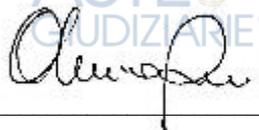
Rappresentati dall'Avvocato

Avv. Marina SCARDI
Con Studio in Brescia (BS) c.a.p. 25122
Via Vittorio Emanuele II, n.42
Tel + 39 0303758908
PEC: marina.scardi@brescia.pecavvocati.it
C.F. SCRMRN67T44D869X

Esperto incaricato

Arch. Alessio ROSSI
con studio in Brescia c.a.p. 25122
Via delle Battaglie n.57
C.F. RSSLSS68A10B157Y
Tel. 3358152080
Email alessio@studiotecnicorossi.it.it
PEC alessio.rossi@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia
al nr. 1690.

Timbro e firma _____



Date

| | |
|---|--------------|
| Nomina dell'esperto | : 10.09.2024 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento telematico | : 19.09.2024 |
| Data prevista della consegna del rapporto di valutazione pre proroga | : 14.12.2024 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita pre proroga | : 14.01.2025 |
| Richiesta prima proroga 60 gg per consegna rapporto valutazione CTU Data consegna rapporto | : 12.02.2025 |
| Richiesta seconda proroga 60 gg per consegna rapporto valutazione CTU Data consegna rapporto | : 14.04.2025 |
| Data Udienza per rinvio d'ufficio del 19.02.2025 | : 17.06.2025 |
| Data consegna rapporto di valutazione per rinvio d'ufficio - 30 gg pre udienza | : 17.05.2025 |

Identificazione dei lotti

Gli immobili staggiti, appartenenti a differenti compendi immobiliari risultano divisibili in natura, sulla base dei compendi di riferimento.

Si identificano **5 lotti**

Le unità immobiliari presentano finiture differenti dipendenti dal periodo di costruzione, ristrutturazione e dall'utilizzo e valori differenziati sulla base dei medesimi criteri e della loro localizzazione.

LOTTO NR. 1/5 Appartamento trilocale a piano primo con cantina

Descrizione sintetica

Trattasi di **Appartamento trilocale** di medie dimensioni, **al piano primo di un grande condominio. Esposizione nord-sud.**

L'appartamento, a cui si accede da scala comune del condominio Verbano, è composto da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto. Dalla scala comune si accede alla **cantina esclusiva**, situata nell'interrato e alle ulteriori porzioni comuni del condominio.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, coerente con il periodo di realizzazione del fabbricato **costruito alla fine degli anni 60 e di un possibile intervento di ammodernamento, probabilmente risalente agli anni 80.**

Ubicazione

Comune di Brescia (BS), via Ildebrando Vivanti 29 - Mompiano

Identificativi catastali **LOTTO 1/5:**

Appartamento Piano primo con cantina

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-1

| Eg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 32 | 22 | 20 | 2 | A/2 | 3 | 5.5 vani | 104 mq | 610,71 € |

99 mq* *escluse aree scoperte

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del

| | | |
|---|---|--|
| | fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento. | |
| Quote di proprietà | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni |
| | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni |
| Diritto di proprietà | piena proprietà , sottoposta a espropriazione immobiliare per la quota di 1/1 | |
| Divisibilità dell'unità immobiliare | Nessuna | |
| Più probabile valore in libero mercato quota 1/1: | € 193.000,00 (euro centonovantatremila/00) | |
| Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata quota 1/1: | € 174.000,00 (euro centosettantaquattromila/00) | |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile | Unità immobiliari in discreto stato di manutenzione con livello di commerciabilità buono . | |

Audit documentale e Due Diligence

| | | |
|-----------------------|----|----------------|
| Conformità edilizia | No | vedi pagine 23 |
| Conformità catastale | No | vedi pagine 24 |
| Conformità titolarità | Sì | |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | |
|--|----|----------------|
| Immobili occupati | No | |
| Spese condominiali arretrate | Sì | vedi pagine 24 |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | No | |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | No | |

Limitazioni

| | | |
|-----------------------|----|----------------|
| Assunzioni limitative | Sì | vedi pagine 69 |
| Condizioni limitative | No | |

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 17.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute agli attuali proprietari per la quota di 1/2 ciascuno a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Atto di compravendita - TRASCRIZIONE del 17/11/2006 Reg. 61990/35483 - Pubblico ufficiale BOSSONI FRANCO Repertorio 74232/17328 del 06/11/2006

Come meglio in ispezione ipotecaria e nella relazione notarile citate.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/594 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1819/1367 del 04.02.2014;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/595 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1820/1368 del 04.02.2014;
- Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.

| | |
|----------------------|--|
| LOTTO NR. 2/5 | Appartamento bilocale a piano terra con giardino e posto auto |
|----------------------|--|

Descrizione sintetica

Trattasi di **Appartamento bilocale** di piccole dimensioni, **con giardino esclusivo**, al piano terra di un **condominio e posto auto scoperto**. **Esposizione Nordest.**

L'appartamento, a cui si accede tramite vialetto nel cortile e androne scale, comuni, è composto da ingresso diretto nel soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, bagno, una camera da letto matrimoniale. Dal soggiorno si accede ad un ampio giardino esclusivo. Il **posto auto scoperto** è collocato **nella corte comune**, in prossimità degli accessi carrai e pedonali. L'edificio del "Condominio Campolungo", agli atti, risulta **ultimato nell'anno 2004**.

Ubicazione

Comune di Roncadelle (BS), via Sandro Pertini, 12

Identificativi catastali **LOTTO 2/5:**

Appartamento Piano terra con giardino

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Roncadelle (Codice: H525) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|---------------------------------------|----------------|
| 12 | 690 | 62 | | A/2 | 5 | 3 vani | 54 mq 48 mq**escluse aree scoperte | 278,89 € |

Posto auto Piano cortile

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Roncadelle (Codice: H525) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 12 | 690 | 41 | | C/6 | 1 | 12 mq | 12 mq | 22,31 € |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Quote di proprietà

OMISSIS

C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni

OMISSIS

C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/2

Diritto di proprietà

piena proprietà, sottoposta a espropriazione immobiliare per la quota di 1/1

Divisibilità delle unità immobiliari **Nessuna.** Si ritiene non utile, ai fini della migliore commercializzazione, privare l'appartamento del posto auto esclusivo nella corte.

Più probabile **valore in libero mercato:** **€ 110.000,00**
(euro centodiecimila/00)

Più probabile **valore** di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 99.000,00**
(euro novantanovemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Unità immobiliari in **buono** stato di manutenzione con **livello** di **commerciabilità buono.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia **Sì**
Conformità catastale **Sì**
Conformità titolarità **Sì**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati **No**
Spese condominiali arretrate **Sì** vedi pagine 33
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **No**
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **No**

Limitazioni

Assunzioni limitative **Sì** vedi pagine 69
Condizioni limitative **No**

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 18.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute agli attuali proprietari per la quota di 1/2 ciascuno a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Atto di compravendita TRASCRIZIONE del 11/07/2008 – Reg. 32161/719486 - Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 85271/25068 del 02/07/2008

Come meglio in ispezione ipotecaria e nella relazione notarile citate.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/594 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1819/1367 del 04.02.2014;

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/595 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1820/1368 del 04.02.2014;
- Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio del 06.09.2021 rep. 50 – Trascrizione reg. 14974/10027.

LOTTO NR. 3/5**Porzione di immobile da ristrutturare con negozi, residenza, accessori e Terreno in Brolo**

Descrizione sintetica

Trattasi di **un complesso di cinque unità immobiliari** risultato di frazionamenti parziali, riconducibili alla **tipologia “casa con bottega”**. Le unità immobiliari, interconnesse tra loro, nell’insieme si compongono in una **porzione di fabbricato storico** che occupa un’ala di un fabbricato a corte del centro storico, prospettante parzialmente la via centrale di passaggio del comune. L’edificio a corte appartiene a diversi proprietari.

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da **due negozi** al piano terra, con vetrine su Largo Garibaldi, **una stanza laboratorio** interna alla corte con accesso dal cortile, **un appartamento** al piano terra, primo, affaccio nella corte sul retro e solaio sottotetto, **con accessori e terrazza**, disposti su due livelli nella corte, **un appartamento** al piano terra, primo, affaccio su Largo Garibaldi e solaio sottotetto, **con accessori nella corte**, contigui al laboratorio citato (sub.5).

Affacci prevalenti a Nord, Ovest e Sud.

L’insieme delle unità immobiliari è da tempo inutilizzato e **versa in forte stato di degrado**, tale da costituire rischio per l’accesso ad alcune parti.

Completa il compendio un **terreno agricolo** racchiuso da muri storici, orto in **Brolo, (mapp.175)**.

Le schede catastali reperibili sono datate **anno 1952**; per tipologia l’immobile potrebbe essere anche anteriore all’anno 1942 (da verificare eventualmente in Archivio di Stato).

Ubicazione

Comune di Coccaglio (BS), Largo Garibaldi 2-4-6Identificativi catastali **LOTTO 3/5:**

Negozio con due vetrine su Largo Garibaldi

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 9 | 59 | 1 | | C/1 | 5 | 40 mq | 42 mq | 458,61 € |

Negozio con una vetrina su Largo Garibaldi

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 9 | 59 | 2 | | C/1 | 4 | 37 mq | 47 mq | 363,07 € |

Stanza Laboratorio nel cortile

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 9 | 59 | 5 | | C/3 | 2 | 16 mq | 18 mq | 30,57 € |

Tre Stanze residenziali a P1 con affaccio interno corte, accessori e solaio
Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T-1-2

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|--------|---|----------|
| 9 | 59 | 7 | | A/2 | 1 | 6 vani | 167 mq 154 mq**escluse aree scoperte | 278,89 € |

Due Stanze residenziali a P1 con affaccio su Largo Garibaldi, accessori e solaio

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T-1-2

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|----------|---------------------------------------|----------|
| 9 | 59 | 8 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | 80 mq 80 mq**escluse aree scoperte | 121,11 € |

Terreno in Brolo

Catasto Terreni – Comune di Coccaglio (Codice: C806)

| Fg. | Part. | Sub. | Qualità | Classe | sup ha | Deduz. | Reddito | |
|-----|-------|------|-------------|--------|--------|--------|------------|-----------|
| | | | | | | | Dominicale | Agrario |
| 9 | 175 | | Semin Arbor | U | 02 00 | | euro 1,86 | euro 1,70 |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

| | | |
|--------------------|---------|--|
| Quote di proprietà | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni |
| | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni |
| | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 |

Diritto di proprietà **piena proprietà**, sottoposta a espropriazione immobiliare per la quota di 1/1

Divisibilità delle unità immobiliari **Nessuna.** Si ritiene che il complesso di unità immobiliari, connesse funzionalmente tra loro abbia una maggiore appetibilità commerciale se venduto in blocco, in ottica di investimento immobiliare di riqualificazione e ristrutturazione.

Più probabile **valore in libero mercato:** € 226.000,00
(euro duecentoventiseimila/00)

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta): € 214.000,00
(euro duecentoquattordicimila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Unità immobiliari in **minimo** stato di manutenzione con **livello** di **commerciabilità medio.**

Audit documentale e Due Diligence

| | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| Conformità edilizia | Sì - Su base catasto | vedi pagine 41 |
| Conformità catastale | Sì | |
| Conformità titolarità | Sì | |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | |
|--|-----------|
| Immobili occupati | No |
| Spese condominiali arretrate | No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | No |

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

Limitazioni

Assunzioni limitative

Sì

vedi pagine 69

Condizioni limitative

No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 18.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute agli attuali proprietari per la quota di 1/3 ciascuno a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Successione apertasi in data 27/06/1979 - Ufficio del Registro Sede CHIARI (BS) Registrazione Volume 315 n.1 - Trascritta a Brescia in data 04/06/1980 ai n. 12480/9877 dal sig. OMISSIS
- Ricongiungimento di usufrutto parziale alla nuda proprietà del 06/12/1990 - canc. usufrutto OMISSIS voltura n. 3677.1/2014
- Ricongiungimento di usufrutto parziale alla nuda proprietà del 29/06/2009 - canc. usufrutto OMISSIS voltura n. 3679.1/2014
- TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro 18214/12575 - Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 85030 del 30/03/2015 - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

Come meglio in ispezione ipotecaria e nella relazione notarile citate.

Gravami - afferenti alla quota intera:

- Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 - Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia.
- Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 - Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia.
- Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio del 06.09.2021 rep. 50 - Trascrizione reg. 14974/10027.

LOTTO NR. 4/5**Compendio composto da Villa Liberty con due appartamenti, accessori, giardini e due autorimesse**

Descrizione sintetica

Trattasi di **due unità immobiliari destinate a residenza**, che nell'insieme costituiscono una **Villa Liberty, con giardini**, disposte su due livelli fuori terra, più interrato e soffitta sottotetto (non rappresentata nelle planimetrie) e **due** ulteriori **unità immobiliari destinate ad autorimesse**, una al piano terra, con latrina wc, collegata direttamente al giardino e una interrata, collegata tramite scala interna alla superiore e con accesso carraio da una stradina secondaria, situata sul retro del fabbricato, che risulta di proprietà comunale, mappale 536 del foglio 8.

Dalla scala comune si accede ad un' **ampia soffitta di sottotetto**, fruibile per tutta la superficie di tetto. Questa non risulta rappresentata nelle planimetrie, sia dei titoli edilizi, che catastali e **si presume comune ai due appartamenti. Affacci prevalenti dell'immobile sui quattro cardinali.**

Anno ipotetico della costruzione 1940, come desumibile dalla scheda catastale del piano primo.

Ubicazione **Comune di Coccaglio (BS), Viale Giacomo Matteotti 9-10**

Identificativi catastali **LOTTO 4/5:**

Appartamento a P1 con porzione giardino esclusivo

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T (1)

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| 8 | 207 | 2 | | A/2 | 2 | 5.5 vani | 164 mq | 298,25 € |
| | | | | | | | | 159 mq**escluse aree scoperte |

Appartamento a PT con porzione giardino esclusivo e interrato esclusivo

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano S1-T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| 8 | 207 | 3 | | A/2 | 4 | 9.5 vani | 234 mq | 735,95 € |
| | | | | | | | | 234 mq**escluse aree scoperte |

Corte comune a 207 sub.3 e 278 sub.1 - accesso ad autorimessa

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 8 | 207 | 4 | | | | | | BCNC |

Scala e passaggio comune a 207 sub.2 e 207 sub.3

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 8 | 207 | 5 | | | | | | BCNC |

Autorimessa con WC (collegata con scala a 278 sub.2)

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 8 | 278 | 1 | | C/6 | 2 | 38 mq | 49 mq | 51,03 € |

Autorimessa interrata rispetto al giardino (collegata con scala a 278 sub.1)

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano S1

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 8 | 278 | 2 | | C/6 | 2 | 36 mq | 46 mq | 48,34 € |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

| | | |
|--------------------|---------|--|
| Quote di proprietà | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni |
| | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni |
| | OMISSIS | C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 |

Diritto di proprietà **piena proprietà**, sottoposta a espropriazione immobiliare per la quota di 1/1

Divisibilità delle unità immobiliari **Nessuna.** Si ritiene che la **villa padronale di pregio**, sebbene costituita da più unità immobiliari, due appartamenti con giardini e accessori e due autorimesse, essendo queste interconnesse



funzionalmente tra loro, costituisca un insieme di **maggior appetibilità per un unico investitore**, o famiglia, non traendosi vantaggio significativo, a parere del sottoscritto, dalla vendita frazionata delle singole unità.

Più probabile **valore in libero mercato**: **€ 810.000,00**
(euro ottocentodiecimila/00)

Più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta): **€ 688.500,00**
(euro seicentottantottomila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Unità immobiliari in **buono/discreto** stato di manutenzione con **livello di commerciabilità medio**.

Audit documentale e Due Diligence

| | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|
| Conformità edilizia | Sì - Parziale | vedi pagine 54 |
| Conformità catastale | Sì - Parziale | vedi pagine 56 |
| Conformità titolarità | Sì | |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | |
|--|------------------------------------|----------------|
| Immobili occupati | No - Abitati dall'Esecutata | vedi pagine 57 |
| Spese condominiali arretrate | No | |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | Sì | vedi pagine 57 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | No | |

Limitazioni

| | | |
|-----------------------|-----------|----------------|
| Assunzioni limitative | Sì | vedi pagine 69 |
| Condizioni limitative | No | |

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 16.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto arch. Alessio Rossi in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute agli attuali proprietari per la quota di 1/3 ciascuno a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Atto di compravendita - TRASCRIZIONE del 02/08/1973 - Reg. 18123/14605 - Pubblico ufficiale DURANTE FRANCESCO Repertorio 20836 del 26/07/1973
- Successione apertasi in data 27/06/1979 - Ufficio del Registro Sede CHIARI (BS) Registrazione Volume 315 n.1 - Trascritta a Brescia in data 04/06/1980 ai n. 12480/9877 dal sig. DONGHI GIOVANNI BATTISTA
- TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro 18214/12575 - Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 85030 del 30/03/2015 - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

Come meglio in ispezione ipotecaria e nella relazione notarile citate.



Gravami – afferenti alla quota intera:

- Ipoteca volontaria a garanzia a garanzia di debito proprio con cambiali – Iscrizione del 16.04.2015 reg. 12424/1966 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 85030/28064 del 30.03.2015 (**limitatamente ai mapp.207 subb.2-3-4 e mapp.278 subb.1-2**).
- Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio del 06.09.2021 rep. 50 – Trascrizione reg. 14974/10027 (**limitatamente ai mapp.207 subb.2-3 e mapp.278 subb.1-2**).

LOTTO NR. 5/5**Appartamento “bilocale” soppalcato, al piano primo di edificio del nucleo storico**

Descrizione sintetica

Trattasi di **piccolo bilocale soppalcato** al piano primo di un edificio del nucleo storico di pregio del comune, composto da una **zona giorno**, da cui si accede al **soppalco** dove si trova la **camera notte e un bagno**.
Affaccio prevalente a Nord e lucernari.

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità che necessitano di pratica di sanatoria e opere di demolizione e ricostruzione per la regolarizzazione. La situazione dovrà essere definita in dettaglio con un progetto di sanatoria, non oggetto del presente incarico, in confronto diretto con l'UT comunale, interpellato sulla questione per gli indirizzi di massima della procedura.

La condizione è da considerare nelle ipotesi di acquisto.

I lavori di ristrutturazione, agli atti, risultano **ultimati nell'anno 2004**.

Ubicazione

Comune di Coccaglio (BS), Via Castello 1

Identificativi catastali **LOTTO 5/5:**

Appartamento a P1 con accesso dal PT

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T (1)

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| 8 | 111 | 6 | graffato | A/2 | 3 | 3.5 vani | 103 mq | 225,95 € |
| | 112 | 4 | | | | | 103 mq**escluse aree scoperte | |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Quote di proprietà

OMISSIS

C.F.: OMISSIS – Nuda proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni

OMISSIS

C.F.: OMISSIS - Usufrutto 1/1

Diritto di proprietà

piena proprietà, nuda proprietà e usufrutto sottoposte a espropriazione immobiliare per la quota di 1/1

Divisibilità dell'unità immobiliare **Nessuna.**

Più probabile **valore in libero mercato:**

€ 103.000,00
(euro centotremila/00)

Più probabile **valore** di mercato in condizioni di **vendita forzata** (valore base d'asta):

€ 93.000,00
(euro novantatremila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Unità immobiliari in **discreto** stato di manutenzione con **livello** di **commerciabilità medio**. Sono presenti abusi da sanare.

Valore USUFRUTTO

€ 20.600,00
(euro ventimilaseicento/00)

Valore NUDA PROPRIETA'

€ 82.400,00
(euro ventimilaseicento/00)

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia
Conformità catastale
Conformità titolarità

No vedi pagine 65
No vedi pagine 66
Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati
Spese condominiali arretrate
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si vedi pagine 67
No
No
Si vedi pagine 67

Limitazioni

Assunzioni limitative
Condizioni limitative

Si vedi pagine 69
No

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 16.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto arch. Alessio Rossi in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono pervenute agli attuali proprietari rispettivamente per la quota di 1/1 di nuda proprietà e 1/1 usufrutto a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Atto di compravendita - TRASCRIZIONE del 19/05/1997 - Registro 15772/10821 - Pubblico ufficiale AMBROSETTI SERGIO Repertorio n. 66708 del 08/05/1997 - UR Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Registrazione Volume 1 n. 273 registrato in data 16/05/1997 (OMISSIS acquista quota 1/1 di usufrutto e OMISSIS acquista quota 1/2 di nuda proprietà).

- Atto di compravendita - TRASCRIZIONE del 18/05/2018 - Registro 21426/13843 - Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 6205/4124 del 17/05/2018 (OMISSIS acquista da OMISSIS quota 1/2 nuda proprietà)

Come meglio in ispezione ipotecaria e nella relazione notarile citate.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio del 06.09.2021 rep. 50 Tribunale di Brescia – Trascrizione del 05/04/2022 reg. 14974/10027.

Indice

| | | |
|------|--|-----------|
| 1. | Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 16 |
| 2. | Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 5 | 17 |
| 3. | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 1 di 5..... | 19 |
| 4. | Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1/5..... | 22 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 22 |
| 4.2 | Rispondenza catastale..... | 23 |
| 4.3 | Verifica della titolarità..... | 24 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1/5..... | 24 |
| 6. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 1/5..... | 25 |
| 7. | Inquadramento degli immobili – LOTTO 2 di 5 | 26 |
| 8. | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 2 di 5..... | 28 |
| 9. | Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 2/5..... | 31 |
| 9.4 | Legittimità edilizia – urbanistica | 31 |
| 9.5 | Rispondenza catastale..... | 32 |
| 9.6 | Verifica della titolarità..... | 33 |
| 10 | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 2/5..... | 33 |
| 11 | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 2/5..... | 34 |
| 12 | Inquadramento degli immobili – LOTTO 3 di 5 | 35 |
| 13 | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 3 di 5..... | 38 |
| 14 | Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 3/5..... | 41 |
| 14.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 41 |
| 14.2 | Rispondenza catastale..... | 43 |
| 14.3 | Verifica della titolarità..... | 44 |
| 15 | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 3/5..... | 45 |
| 16 | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 3/5..... | 45 |
| 17 | Inquadramento degli immobili – LOTTO 4 di 5 | 46 |
| 18 | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 4 di 5..... | 49 |
| 19 | Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 4/5..... | 53 |
| 19.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 53 |
| 19.2 | Rispondenza catastale..... | 55 |
| 19.3 | Verifica della titolarità..... | 57 |
| 20 | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 4/5..... | 57 |
| 21 | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 4/5..... | 58 |
| 22. | Inquadramento degli immobili – LOTTO 5 di 5 | 59 |
| 23. | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 5 di 5..... | 62 |
| 24. | Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 5/5..... | 64 |
| 24.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 64 |
| 24.2 | Rispondenza catastale..... | 65 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 24.3 | Verifica della titolarità..... | 66 |
| 25. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 5/5..... | 67 |
| 26. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 5/5..... | 68 |
| 27 | Analisi estimativa..... | 69 |
| 28 | Determinazione del Valore..... | 73 |
| 29 | Riepilogo dei valori di stima..... | 79 |
| 30 | Dichiarazione di rispondenza..... | 82 |
| 31 | Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione..... | 83 |



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

14-17.10.2024: accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali e presso Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, (Richiesta Planimetrie ca

tastali, Visure catastali per immobile, estratto di mappa);

14-17.10.2024: sopralluoghi presso le unità immobiliari pignorate in Brescia, via I. Vivanti, 29; Roncadelle, via S. Pertini, 12; Coccaglio, via Matteotti; Coccaglio, via Castello; Coccaglio, Largo Garibaldi – dove non è stato possibile accedere all'interno della proprietà -, a seguito di convocazione del Custode, per individuazione immobili, rilievo dello stato di fatto, documentazione fotografica e verifica dello stato di occupazione degli immobili;

12.12.2024: richiesta telematica per accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici dei comuni di Brescia, Roncadelle; Coccaglio;

14.01.2025: accesso presso l'UT del comune di Brescia per visione pratiche edilizie messe a disposizione. Si rilevava che le pratiche riferivano a condominio adiacente a quello interessato dalle indagini. I referenti chiedevano al CTU di chiudere la pratica di accesso e inoltrare nuova richiesta;

21.01.2025: ulteriore richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Brescia, per errata condivisione di pratiche riguardanti immobili differenti da quello oggetto di indagine;

12.03.2025: secondo accesso presso l'UT del comune di Brescia per visione pratiche edilizie messe a disposizione. Si individuavano le pratiche di riferimento relative agli immobili oggetto di indagine;

30.01.2025: ricezione copia digitale selezionata pratiche edilizie da UT comune di Coccaglio, a mezzo email (per prassi del comune);

04.02.2025: richiesta telematica CDU in riferimento al terreno Fg.9 mapp.175 comune di Coccaglio;

05.02.2025: secondo sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate in Coccaglio, Largo Garibaldi, per nuovo accesso all'interno delle proprietà. Lo stato di rovina e conservazione dell'immobile rendevano difficile l'accesso a tutti i locali in sicurezza. In particolare non si riusciva ad accedere alle unità dei due negozi per impossibilità di aprire serrande e porte. In ogni caso si poteva valutare lo scarso stato di conservazione e la consistenza esterna degli stessi;

11.02.2025: ricezione telematica CDU in riferimento al terreno Fg.9 mapp.175 comune di Coccaglio;

22.02.2025: ricezione copia digitale selezionata pratiche edilizie da UT comune di Roncadelle, a mezzo email (per prassi del comune);

14.04.2025: accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali e presso Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, per individuazione elaborato planimetrico immobili in Coccaglio Via Matteotti – a seguito di confronto con studio dell'estensore della divisione;

16-18.04.2025: accesso presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, Ispezioni ipotecarie di verifica.

Quindi sono così identificabili gli immobili staggiti.

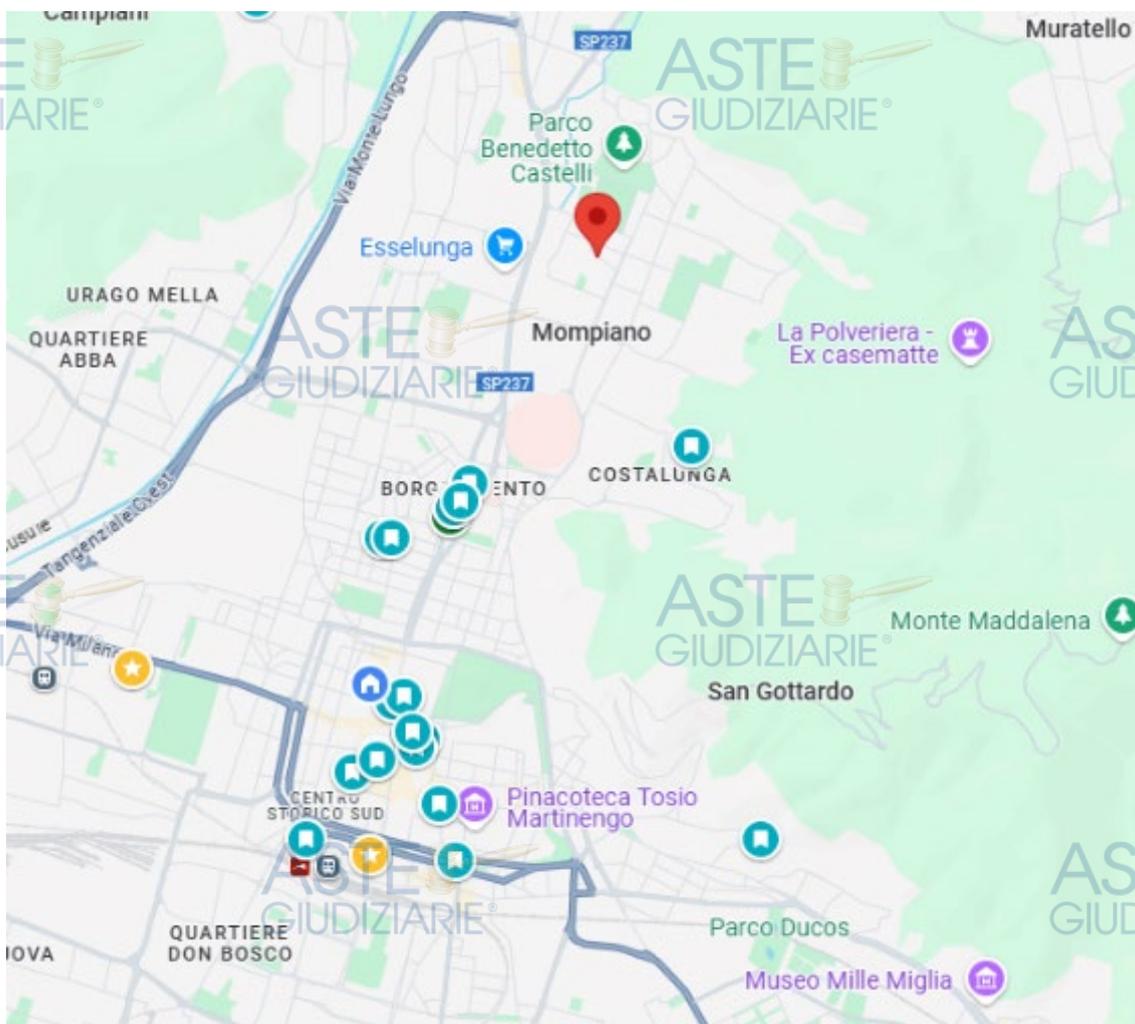
2. Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

| | |
|-----------|---------------------|
| Provincia | Brescia |
| Comune | Brescia |
| Frazione | - |
| Località | Mompiano |
| Via | Ildebrando Vivanti |
| Civico n. | 29 |
| Zona | Urbana Semicentrale |

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione quartiere di Mompiano rispetto alla viabilità principale
(fonte Google Maps)



Inquadramento locale via I. Vivanti 29 - Brescia
(zona stadio Rigamonti - Mompiano) (fonte Google Maps)

Destinazione urbanistica degli immobili

Residenziale

*PGT Vigente delibera C.C. 57/19378 del 19.03.2012
Ultima Variante approvata DCC 65 del 28.11.2024 Burl n.1
del 01.02.2025*

Ambito del tessuto consolidato

**Tessuto a prevalente destinazione residenziale (art. 18
NTA) – R04C**

Vincoli o limitazioni:

No

Tipologia immobiliare

Fabbricato usato, in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato in linea

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento con cantina

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:

Struttura in elevazione:

A telaio. Fondazioni, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera e muratura in laterizio di tamponamento in mattoni collaborante

Solai:

Latero-cemento

Copertura:

Tetto in cemento armato e copertura in tegole di cemento bruno

| | |
|------------------------------|--|
| Murature perimetrali: | Murature di tamponamento in laterizio a cassa vuota e cordoli in c.a. di collegamento ai piani |
| Coibentazioni/isolamenti: | Non rilevabili |
| Divisori tra unità: | Doppia muratura in laterizio |
| Infissi esterni: | Serramenti in legno verniciato bianco internamente, con vetrocamera semplice, e tapparelle |
| Infissi interni: | porte in legno tamburato |
| Pavimenti e rivestimenti: | Varie tipologie: marmettoni, piastrelle ceramica; parquet in una camera; Rivestimento bagno e parete attrezzata cucina con piastrelle in ceramica. |
| Impianto di riscaldamento: | Centrale condominiale in teleriscaldamento; termosifoni in ghisa |
| Impianto sanitario: | Presente |
| Impianto gas: | Presente |
| Impianto elettrico: | Impianto sotto traccia |
| Impianto di climatizzazione: | Assente |
| Altri impianti: | - |
| Allaccio fognatura: | Allaccio fogna comunale |
| Fonti rinnovabili: | Assenti |
| Finiture esterne: | Intonaco al civile tinteggiato |
| Finiture interne: | Intonaco al civile tinteggiato |
| N. totale piani: | Fabbricato: 8 fuori terra; unità immobiliare: 1 piano |
| Altro: | - |

Dimensione Media

Caratteri domanda e offerta Lato venditore: Privato

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Filtering up

Fase del mercato immobiliare Recupero

Altro: La rilevazione dei dati del 2023 registra una situazione di generale stabilità per quanto riguarda il numero delle compravendite, l'attuale scenario economico finanziario, caratterizzato da un incremento dei tassi d'interesse e dall'inflazione in crescita, influiscono sull'andamento del mercato e sulle transazioni, i valori degli immobili sono in leggero rialzo sia in città che in molti comuni della provincia.

Si conferma l'interesse per immobili di media metratura, nuovi e con finiture medio-alte, preferibilmente con terrazze l'incremento dei costi di costruzione incide però notevolmente sul prezzo finale che influenza, quindi, le scelte degli acquirenti verso tipologie con metrature più contenute.

[...]

Il mercato della locazione delle abitazioni registra un momento di crisi per i contratti quadriennali e una carenza di immobili in offerta, si segnala, in controtendenza, la crescita delle locazioni brevi, in quanto più remunerative per i locatori e con minori impegni contrattuali per gli stessi; fenomeno che comincia, però, a creare qualche difficoltà [...], a far lievitare eccessivamente il prezzo di locazione di pochi alloggi disponibili sul mercato delle locazioni di durata.

Il settore del commercio conferma la stagnazione nelle transazioni e nei valori, [...]¹.

¹ Fonte: Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2024, anno XXIX, Rilevazione maggio 2024.

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 1 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di **Appartamento trilocale** di medie dimensioni, **al piano primo di un grande condominio, denominato Verbano**, con esposizioni finestrate sui lati Nord e Sud dello stesso.

Il condominio è parte di una grande lottizzazione iniziata nei primi anni 1960 che ha dato impulso allo sviluppo residenziale del quartiere di Mompiano, zona di forte interesse nel panorama immobiliare locale per la sua posizione strategica di vicinanza alle colline, allo Stadio e alle Università Bresciane.

Al piano terra del condominio trovano spazio diversi servizi di vicinato radicati territorialmente da lungo tempo, quali: supermercati, bar, pizzerie, negozi di vicinato.

Il quartiere si trova nelle immediate vicinanze dell'Ospedale principale della città e di alcune facoltà universitarie.

L'appartamento, a cui si accede da scala comune del condominio Verbano, è composto da ingresso/disimpegno, ampio soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto. Dalla scala comune si accede alla **cantina esclusiva**, situata nell'interrato e alle ulteriori porzioni comuni del condominio.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione, coerente con il periodo di realizzazione del fabbricato **costruito alla fine degli anni 60 (abitabilità del 1969)**.

Le finiture seppur in discreto stato di conservazione sono datate. Possibile un piccolo intervento di manutenzione interna con rifacimento bagno, negli anni 80.

L'appartamento ha serramenti in legno verniciato bicolore, bianco internamente e naturale esternamente e tapparelle di recente sostituzione. Le porte sono in legno tamburato verniciate bianco. Le finestre verso l'esterno hanno cornice in marmo e cemento che caratterizzano il disegno del condominio e del complesso in cui si inserisce.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, con differenti tecniche, dallo stucco alla tempera; i pavimenti delle zone giorno, disimpegno e una camera sono in piastrelle di marmo di differenti tipi; pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica smaltata, o monocottura.

L'impianto elettrico sottotraccia, mostra segni di ammodernamento, con interruttori tipici degli anni 80; l'impianto di riscaldamento è a termosifoni in ghisa/acciaio - questi originari - con centrale condominiale comune.

Alla data della vista l'immobile risultava disabitato, in modesto stato di manutenzione ordinaria.

È da evidenziare che sono presenti piccole difformità interne rappresentate dalla demolizione della parete tra ingresso e disimpegno zona notte, a creare un unico, grande disimpegno di ingresso e nell'allargamento della porta del soggiorno, con creazione di una grande apertura.

Si possono rilevare anche lievi scostamenti delle misure interne delle singole stanze, tuttavia in riduzione, che a parere del sottoscritto possono rientrare tolleranze costruttive ai sensi della normativa vigente (art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i.), in quanto contenute entro i limiti 4% per unità immobiliari tra i 100 e 300 mq.

Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia Catasto

Identificativo Appartamento e cantina

Confini catastali appartamento
vedi mappa

Confini catastali cantina

Brescia (Codice B157)

Fabbricati

Sezione NCT

Foglio 32

Particella 22

Subalterno 20

Nord mapp.21 Corte altra ditta

Sud mapp.23 altra ditta

Est mapp.22 Sub.21 a.p./Scala comuni

Ovest mapp.22 Sub. 34 altra ditta

Nord mapp.22 Cavedio



vedi mappa

- Sud mapp.22 passaggio comune
- Est mapp.22 Sub.21 cantina altra ditta
- Ovest mapp.22 Sub.44 cantina altra ditta

Consistenza

- Rilievo di massima Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Verificato graficamente con planimetria catastale
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14.10.2024

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici commerciali

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. |
|--------------|------------|-------------------|----------|
| Appartamento | mq 97,70 | 100% | mq 97,70 |
| Cantina | mq 5,10 | 35% | mq 1,79 |

| | | |
|---|-----------|--------------|
| Superficie commerciale LOTTO 1/5 | mq | 99,49 |
|---|-----------|--------------|



Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano
- Ascensore
- N. servizi

Primo (cantina interrato) - Rialzato

- Presente
- 1
- Lavabo
- Wc
- Bidet
- Vasca con doccia
- Teleriscaldamento
- Vetustà (anni) 30+

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

Presente: Vetustà 30+

Condominiale con ripartitori

Alimentazione:

- Teleriscaldamento

Elementi radianti:

- Condizionamento
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Impianto geotermico
- Domotica
- Manutenzione fabbricato

- Termosifoni in ghisa
- Assente
- Assente
- Presente: Vetustà 30+
- Presente: Vetustà 30+
- Assente
- Assente
- Assente
- Assente
- Massimo



- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Medio |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Non desumibile |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Massimo (Nord-Sud) |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio |

4. Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1/5

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01.09.1967

Titoli autorizzativi riscontrati ed esaminati

- Licenza Edilizia n. 21377/67 P.G. n. 4424/67 U.T. del 21.09.1967
- Denuncia opere in c.a. prot. 1641/67 del 21.09.1967
- Nulla Osta VVF prot. 7243/08174 del 01.08.1967
- Licenza Edilizia per Varianti esecutive n. 35113/68 P.G. n. 6220/68 U.T. del 21.02.1969
- Attestazione Prefettizia per licenza d'uso opere cementizie del 07.03.1969
- Licenza Edilizia per Varianti esecutive n. 23770/73 P.G. n. 4786/73 U.T. del 19.10.1973

Certificati di Abitabilità/Agibilità: Sì – Prot. Gen. 21377/67 n. 4424/67 del 16.05.1969

Date verifica urbanistica **14.01.2025 - 12.03.2025**

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico:

PGT Vigente

Delibera C.C. 57/19378 del 19.03.2012

Ultima Variante approvata DCC 65 del 28.11.2024 Burl n.1 del 01.02.2025

Ambito del tessuto consolidato

Tessuto a prevalente destinazione residenziale (art. 18 NTA) – R04C

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> Attuata |
| <input type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |

Vincoli o limitazioni urbanistiche:

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli Urbanistici | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Ambientali | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |

| |
|---|
| DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA |
|---|

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **CONFORMITA'** edilizia urbanistica dell'immobile alle previsioni del PGT vigente, ma la **NON REGOLARITA'** edilizia – urbanistica dell'unità immobiliare in esame e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Risulta demolita la tramezza di separazione tra ingresso e disimpegno della zona notte, con la creazione di un unico disimpegno, risulta allargata l'apertura di accesso al soggiorno mediante la creazione di un ampio portale architettonico.

Le parziali difformità, a parere del sottoscritto, sono sanabili con le sanzioni minime per mancata presentazione di CILA.

I costi per la pratica in sanatoria l'oblazione (euro 1.000,00), diritti di segreteria e spese tecniche sono ipotizzabili in euro 4.900,00 circa.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in **Comune di Brescia (BS), via Ildebrando Vivanti 29 - Mompiano** in mappa al:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-1

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|--------------------------------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------------|-----------------------|----------------|
| 32 | 22 | 20 | 2 | A/2 | 3 | 5.5 vani 104 mq | 610,71 € |
| 99 mq* *escluse aree scoperte | | | | | | | |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Documentazione visionata

Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata

Visure storiche Catasto Fabbricati
 Estratto Mappa
 Planimetrie catastali
 Elaborato Planimetrico e Elenco immobili – errati al Catasto digitale
 Ispezioni Ipotecarie

Nota: Elaborato planimetrico e elenco immobili digitalizzati al Catasto riferiscono ad altri subalterni del mappale 32, costituenti il Condominio Eridio.

Date verifica catastale

14.10.2024 e 17.04.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare identificata al FG. 32 mapp. 22 sub. 20 per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale rappresenta la situazione conforme ai titoli edilizi, pertanto risultano separati l'ingresso e il disimpegno della zona notte, oltre alla differente dimensione della porta di ingresso al soggiorno.

Si evidenzia che la cantina risulta rappresentata correttamente.

Per la regolarizzazione, alla luce dei recenti indirizzi dell'Agenzia delle entrate, sarà necessario produrre due planimetrie catastali differenziate per l'appartamento e per la cantina, attualmente rappresentate sulla stessa scheda.

Pertanto, i costi per la variazione catastale della due schede, comprese spese tecniche, sono quantificabili in euro 900,00 circa (compresi diritti catastali 2025).

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

| | | |
|------------------------|---|---|
| - Tipo di atto | : | Atto di compravendita |
| - Notaio | : | BOSSONI FRANCO |
| - Data Atto | : | 06/11/2006 |
| - Repertorio | : | 74232/17328 |
| - Estremi Trascrizione | : | Brescia ai nn. 61990/35483 in data 17/11/2006 |

Quota di proprietà Intera 1/1

OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nei paragrafi successivi.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1/5

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Vincoli storico-artistici

Nessuno

Vincoli Urbanistici e Formalità

Nessuno

Servitù

Nessuna riguardante l'unità immobiliare

Spese condominiali arretrate

L'amministrazione condominiale, interpellata, ha comunicato che la proprietà risulta morosa rispetto al pagamento di esercizi di alcuni anni; precisamente:

Totale spese maturate al 30 settembre 2024: € 9.045,23

spese consuntivo esercizio 01.10.2023 - 30.09.2024: € 1.825,43

spese preventivo esercizio 01.10.2024 - 30.09.2025: € 1.551,08

A termini di legge risulteranno opponibili all'acquirente le spese degli ultimi due esercizi precedenti il trasferimento dell'immobile, quindi verosimilmente

risulterà opponibile una cifra stimabile pari a: € 3.500,00 circa

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 1/5

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 17.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/594 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1819/1367 del 04.02.2014;
- 2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/595 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1820/1368 del 04.02.2014;
- 3) Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- 4) Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 5) Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.

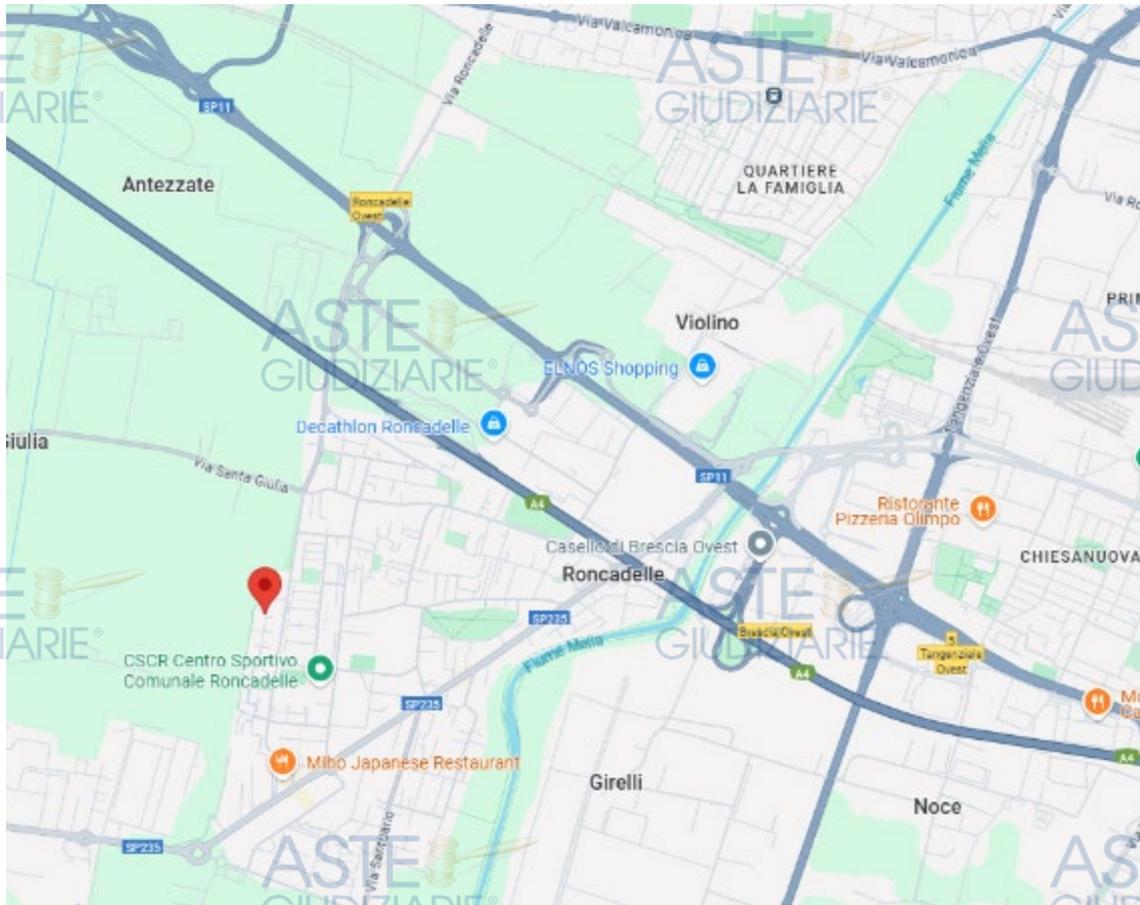
7. Inquadramento degli immobili – LOTTO 2 di 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

| | |
|-----------|---------------------|
| Provincia | Brescia |
| Comune | Roncadelle |
| Frazione | - |
| Località | - |
| Via | Sandro Pertini |
| Civico n. | 12 |
| Zona | Urbana Semicentrale |

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Roncadelle e immobile rispetto alla viabilità principale
(fonte Google Maps)



Inquadramento locale via S. Pertini 12 – Roncadelle (BS)
(Confine con zona agricola Torbole Casaglia/Roncadelle)
(fonte Google Maps)

Destinazione urbanistica degli immobili

Residenziale

PGT 3° Variante

delibera C.C. 40 del 29.09.2013 Burl n.6 del 05.02.2014

Ultima Variante approvata

delibera C.C. 8 del 28.03.2018 Burl n.22 del 30.05.2018

Tessuto consolidato – Ambiti residenziali prevalenti

Zona RC2 – Ambito residenziale consolidato

Vincoli o limitazioni:

No

Tipologia immobiliare

Fabbricato seminuovo, in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a corte con distribuzione in linea

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento bilocale con giardino e posto auto scoperto

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:

Struttura in elevazione:

Fondazioni continue, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera e muratura portante in laterizio porizzato di tamponamento in mattoni collaborante

Solai:

Lastre Predalle per il solaio autorimesse e Latero-cemento superiori

Copertura:

Tetto in muricci e tavelloni e copertura in coppi di laterizio

Murature perimetrali:

Murature in laterizio porizzato e cordoli in c.a. di collegamento ai piani

Coibentazioni/isolamenti:

Laterizio porizzato

Divisori tra unità:

Doppia muratura in laterizio

| | |
|------------------------------|---|
| Infissi esterni: | Serramenti in legno verniciato, con vetrocamera semplice e Ante cieche in legno. Portoncino blindato all'ingresso |
| Infissi interni: | Porte in legno tamburato |
| Pavimenti e rivestimenti: | Gres ceramico 30x30 ovunque eccetto bagno; pavimento e rivestimento bagno in piastrelle di ceramica smaltata 20x20. |
| Impianto di riscaldamento: | Caldaia autonoma a gas; termosifoni in ghisa |
| Impianto sanitario: | Presente |
| Impianto gas: | Presente |
| Impianto elettrico: | Impianto sotto traccia |
| Impianto di climatizzazione: | Assente |
| Altri impianti: | Videocitofono |
| Allaccio fognatura: | Allaccio fogna comunale |
| Fonti rinnovabili: | Assenti |
| Finiture esterne: | Intonaco al civile tinteggiato |
| Finiture interne: | Intonaco al civile tinteggiato |
| N. totale piani: | Fabbricato: 2/3 fuori terra; unità immobiliare: 1 piano terra |
| Altro: | Posto auto scoperto nella corte pavimentata con mattoni autobloccanti di cemento |

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Dimensione | Piccola |
| Caratteri domanda e offerta | Lato venditore: Privato |
| Forma di mercato | Concorrenza monopolistica |
| Filtering | up |
| Fase del mercato immobiliare | Recupero |

Altro: La rilevazione dei dati del 2023 registra una situazione di generale stabilità per quanto riguarda il numero delle compravendite, l'attuale scenario economico finanziario, caratterizzato da un incremento dei tassi d'interesse e dall'inflazione in crescita, influiscono sull'andamento del mercato e sulle transazioni, i valori degli immobili sono in leggero rialzo sia in città che in molti comuni della provincia.

Si conferma l'interesse per immobili di media metratura, nuovi e con finiture medio-alte, preferibilmente con terrazze l'incremento dei costi di costruzione incide però notevolmente sul prezzo finale che influenza, quindi, le scelte degli acquirenti verso tipologie con metrature più contenute.

[...]

Il mercato della locazione delle abitazioni registra un momento di crisi per i contratti quadriennali e una carenza di immobili in offerta, si segnala, in controtendenza, la crescita delle locazioni brevi, in quanto più remunerative per i locatori e con minori impegni contrattuali per gli stessi; fenomeno che comincia, però, a creare qualche difficoltà [...], a far lievitare eccessivamente il prezzo di locazione di pochi alloggi disponibili sul mercato delle locazioni di durata.

Il settore del commercio conferma la stagnazione nelle transazioni e nei valori, [...]¹.

¹ Fonte: *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2024, anno XXIX, Rilevazione maggio 2024.*

8. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 2 di 5

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di **Appartamento bilocale** di piccole dimensioni, **con giardino esclusivo**, al piano terra di un grande condominio a corte collocato al margine sud-ovest del comune di Roncadelle.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari staggite è composto da 39 alloggi, è denominato "Condominio Campolungo" e, agli atti, risulta **ultimato a maggio dell'anno 2004**.

Il complesso edilizio, che forma un corte aperto a C, è composto da corpi di fabbrica di diversa altezza, comprese tra i due e tre piani fuori terra, più interrato. Le unità immobiliari sono distribuite in un sistema tipologicamente identificabile con l'edificio in linea accostato, con vaghi riferimenti alle cascine lombarde. Alcuni appartamenti sono dotati di giardino. La corte compresa tra la strada pubblica e l'edificio funge da distribuzione carraia e pedonale contemporaneamente e qui trovano collocazione i posti auto scoperti.

L'appartamento bilocale, a cui si accede tramite vialetto nel cortile e androne scale comuni, è composto da ingresso diretto nel soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, bagno, una camera da letto matrimoniale. Dal soggiorno si accede ad un ampio giardino esclusivo. L'unità immobiliare ha esposizione e affaccio unici, a Nordest, verso il giardino.

Il **posto auto scoperto** è collocato **nella corte comune**, in prossimità degli accessi carrai e pedonali.

Nonostante lo stato di abbandono dell'appartamento, riscontrato durante il sopralluogo, bisogna rilevare come le finiture siano di relativa recente buona fattura, ancorché semplici, tipiche dell'edificazione dei primi anni 2000; periodo, periodo peraltro, nel quale ancora non era radicata e consolidata l'attenzione ai temi della sostenibilità energetica spinta, testimoniata da un sistema impiantistico normale.

L'appartamento ha serramenti esterni in legno verniciato naturale, con vetrocamera e ante cieche in legno verniciato verde scuro. Le porte sono in legno tamburato, color naturale, con specchiature. Le finestre presentano banchine in marmo di Botticino e zanzariere.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco; i pavimenti della zona giorno e notte son realizzati con piastrelle in gres ceramico colore rosa, di dimensione 33x33 cm; pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica smaltata posati a disegno bicolore semplice. Il bagno, dotato di tutti i sanitari, ha doccia e attacco lavatrice.

L'impianto elettrico sottotraccia è completo, con quadro con interruttori generale e di sottozona. All'ingresso è presente il videocitofono.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia stagna a gas, collocata nella parete attrezzata della cucina, e sistema di diffusione del calore con termosifoni in ghisa, con tubazioni di andata e ritorno.

È predisposto l'allaccio a gas per il sistema cottura.

Il giardino, di ampia dimensione, è dotato di un sistema di irrigazione interrato.

Identificazione catastale

- Comune censuario
- Tipologia Catasto

- Roncadelle (Codice H525)
- Fabbricati

Identificativo Appartamento

- Sezione NCT
- Foglio 12
- Particella 690
- Subalterno 62**

Confini catastali
vedi mappa

- Nord mapp.690 Sub.64 altra proprietà
- Sud mapp.690 Sub.61 a.p./Scala comuni
- Est mapp.690 Sub.63 a.p.
- Ovest Giardino e Roggia

Identificativo Posto auto

- Sezione NCT
- Foglio 12
- Particella 690
- Subalterno 41**

Confini catastali
vedi mappa

- Nord mapp.690 Sub.96 altra proprietà
- Sud mapp.690 Sub.40 altra proprietà
- Est mapp.690 Sub.96 bene comune
- Ovest mapp.690 Sub.96 Corte comune

Nota: l'orientamento cardinale indicato nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico è errato.

Consistenza

- Rilievo di massima Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Verificato graficamente con planimetria catastale e titoli edilizi
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14.10.2024

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici commerciali

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. | |
|----------------|------------|-------------------|------|-------|
| Appartamento | mq 48,30 | 100% | mq | 48,30 |
| Giardino | mq 98,04 | | | |
| così computato | mq 48,30 | 10% | mq | 4,83 |
| così computato | mq 49,74 | 5% | mq | 2,49 |

Superficie commerciale appartamento mq **55,62**

Posto auto scoperto mq **12,50** **25%** mq **3,13**

Superficie commerciale totale - LOTTO 2/5 mq **58,75**

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano
- Ascensore
- N. servizi

- Terra
- Presente
- 1
- Lavabo
- Wc
- Bidet
- Doccia
- Caldaia istantanea a gas - autonoma
- Vetustà (anni) 20

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente: Vetustà 20
- Autonomo
- Alimentazione:
- Gas metano

- Condizionamento

- Elementi radianti:
- Termosifoni in ghisa
- Assente

| | | |
|--|---|----|
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà | 20 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà | 20 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Non desumibile | |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo (Nordovest) | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio | |

9. Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 2/5

9.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01.09.1967

Titoli autorizzativi riscontrati ed esaminati

- Concessione Edilizia n.131/02 prot. 17869 del 19.12.2002 (inerente alle u.i.u.)
- PdC sanatoria n. 16/2010 domanda del 27.02.2010 (non inerente alle u.i.u.)
 - Denuncia opere in c.a. pratica. n. 5/2003 del 05.03.2003
 - Parere favorevole VVF al progetto n. 17136 prot. n. 15317 del 01.08.1967

Certificati di Abitabilità/Agibilità: Sì – Attestazione Silenzio Assenso del Comune Prot. 11515 del 11.06.2010 su Domanda Prot. n. 019732 del 08.11.2007 e successive integrazioni

Date verifica urbanistica richiesta il 12.12.2024 – ricezione telematica pratiche il **22.02.2025**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT Vigente

PGT 3° Variante delibera C.C. 40 del 29.09.2013 Burl n.6 del 05.02.2014

Ultima Variante approvata delibera C.C. 8 del 28.03.2018 Burl n.22 del 30.05.2018

**Tessuto consolidato – Ambiti residenziali prevalenti
Zona RC2 – Ambito residenziale consolidato**

- | | |
|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> Attuata |
| <input type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |

Vincoli o limitazioni urbanistiche:

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli Urbanistici | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Ambientali | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roncadelle (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** edilizia urbanistica dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di indagine e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

9.5 Rispondenza catastale

Immobili identificati in **Comune di Roncadelle (BS), via Sandro Pertini, 12** in mappa al:

Appartamento Piano terra con giardino

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Roncadelle (Codice: H525) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|---------------------------------------|----------------|
| 12 | 690 | 62 | | A/2 | 5 | 3 vani | 54 mq 48 mq**escluse aree scoperte | 278,89 € |

Posto auto Piano cortile

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Roncadelle (Codice: H525) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 12 | 690 | 41 | | C/6 | 1 | 12 mq | 12 mq | 22,31 € |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Documentazione visionata

- Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata

- Visure storiche Catasto Fabbricati
 Estratto Mappa
 Planimetrie catastali
 Elaborato Planimetrico e Elenco subalterni
 Ispezioni Ipotecarie

Date verifica catastale

14.10.2024 e 18.04.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari staggite.

9.6 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

| | | |
|------------------------|---|--|
| - Tipo di atto | : | Atto di compravendita |
| - Notaio | : | CALINI GIOVANNI BATTISTA |
| - Data Atto | : | 02/07/2008 |
| - Repertorio | : | 85271/25068 |
| - Estremi Trascrizione | : | Brescia ai nn. 32161/719486 in data 11/07/2008 |

Quota di proprietà Intera 1/1

OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
OMISSIS C.F.: OMISSIS* - Proprietà 1/2

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nei paragrafi successivi.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

10 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 2/5

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Vincoli storico-artistici

Nessuno

Vincoli Urbanistici e Formalità

Nessuno

Servitù

Nessuna riguardante l'unità immobiliare

Spese condominiali arretrate

L'amministrazione condominiale, interpellata, ha comunicato che la proprietà risulta morosa rispetto al pagamento di esercizi di alcuni anni; precisamente:

Totali debiti maturati da gestioni precedenti al 31 dicembre 2024: € 2.010,70

spese preventivo esercizio ordinario 2024 – periodo 01.01.2024 - 31.12.2024: € 386,37

arch. Alessio Rossi – via delle Battaglie, 57 – 25122 Brescia – tel. 335.8152080 - PEC alessio.rossi@archiworldpec.it

Pagina 33

spese consuntivo esercizio ordinario 2023 – periodo 01.01.2023 - 31.12.2023: € 946,16
spese consuntivo esercizio ordinario 2022 – periodo 01.01.2022 - 31.12.2022: € 362,77
spese consuntivo esercizio ordinario 2021 – periodo 01.01.2021 - 31.12.2021: € 315,40

A termini di legge risulteranno opponibili all'acquirente le spese degli ultimi due esercizi precedenti il trasferimento dell'immobile, quindi verosimilmente considerato l'andamento medio delle spese di esercizio ordinario, **risulterà opponibile una cifra stimabile pari a:**

€ 770,00/800,00 circa

da verificare alla data del trasferimento (euro 1.332,53 se entro 2025).

11 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 2/5

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 18.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/594 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1819/1367 del 04.02.2014;
- 2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Iscrizione del 06.02.2014 reg. 3747/595 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale CAPALDO FRANCESCA Repertorio 1820/1368 del 04.02.2014;
- 3) Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- 4) Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 5) Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 6) Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio del 06.09.2021 rep. 50 – Trascrizione reg. 14974/10027.

12 Inquadramento degli immobili – LOTTO 3 di 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

| | |
|-----------|------------------------|
| Provincia | Brescia |
| Comune | Coccaglio |
| Frazione | - |
| Località | - |
| Via | Largo Garibaldi (Sp11) |
| Civico n. | 2-4-6 |
| Zona | Urbana Centrale |

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Coccaglio e immobile rispetto alla viabilità principale
(fonte Google Maps)



Inquadramento locale Largo Garibaldi 2-4-6 – Coccaglio (BS)

(Sulla strada provinciale di collegamento Brescia-Bergamo – nel Nucleo storico)

(fonte Google Maps)

Destinazione urbanistica degli immobili

Residenziale-Commerciale
Terreno inedificabile in Brolo

PGT Vigente

delibera C.C. 5 del 11.02.2009 Burl n.16 del 22.04.2009

Ultima Variante approvata – 7a

delibera C.C. 13 del 26.07.2023 Burl n.42 del 18.10.2023

Sistema Residenziale

Zona “A” – Centro Storico (Art. 10 NTA del PdR)

NAF – Altre tipologie – Rustici case a corte

Vincoli o limitazioni:

Tipologia immobiliare

No
Terreno in Brolo del centro storico e
Fabbricato rudere – porzione in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Tipologia edilizia unità immobiliari

Fabbricato storico a corte
Porzione di immobile da ristrutturare con due negozi, un
laboratorio due residenze con accessori e Terreno in Brolo

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:

| | |
|------------------------------|---|
| Struttura in elevazione: | Fondazioni e murature portanti in mattoni di laterizio |
| Solai: | Struttura portante in travetti di legno e assito, con sovrastanti pavimentazioni su letti di malta |
| Copertura: | Tetto in struttura principale e secondaria in legno e copertura in coppi di laterizio |
| Murature perimetrali: | Murature in laterizio |
| Coibentazioni/isolamenti: | Assenti |
| Divisori tra unità: | Tramezze di laterizio, o muri portanti |
| Infissi esterni: | Vari. Prevalenti serramenti in legno verniciato, con vetro semplice e Ante grigliate in legno. Negozi con serrande in ferro e vetrine |
| Infissi interni: | Porte in legno massello verniciate |
| Pavimenti e rivestimenti: | Vari. cemento, acciottolato, cotto, legno, ecc. |
| Impianto di riscaldamento: | Assente, o obsoleto |
| Impianto sanitario: | Presente, obsoleto – si scorgono caldaie a gas in qualche locale ove presente acqua |
| Impianto gas: | Presente, obsoleto |
| Impianto elettrico: | Presente, obsoleto |
| Impianto di climatizzazione: | Assente |
| Altri impianti: | - |
| Allaccio fognatura: | - |
| Fonti rinnovabili: | Assenti |
| Finiture esterne: | Intonaco al civile degradato |
| Finiture interne: | Intonaco al civile degradato, talvolta tinteggiato a calce |
| N. totale piani: | Fabbricato: 2/3 fuori terra più sottotetto |
| Altro: | - |

Dimensione Grande

Caratteri domanda e offerta Lato venditore: Privato

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Filtering up

Fase del mercato immobiliare Recupero

Altro: La rilevazione dei dati del 2023 registra una situazione di generale stabilità per quanto riguarda il numero delle compravendite, l'attuale scenario economico finanziario, caratterizzato da un incremento dei tassi d'interesse e dall'inflazione in crescita, influiscono sull'andamento del mercato e sulle transazioni, i valori degli immobili sono in leggero rialzo sia in città che in molti comuni della provincia.

Si conferma l'interesse per immobili di media metratura, nuovi e con finiture medio-alte, preferibilmente con terrazze l'incremento dei costi di costruzione incide però notevolmente sul prezzo finale che influenza, quindi, le scelte degli acquirenti verso tipologie con metrature più contenute.

[...]

Il mercato della locazione delle abitazioni registra un momento di crisi per i contratti quadriennali e una carenza di immobili in offerta, si segnala, in controtendenza, la crescita delle locazioni brevi, in quanto più remunerative per i locatori e con minori impegni contrattuali per gli stessi; fenomeno che comincia, però, a creare qualche difficoltà [...], a far lievitare eccessivamente il prezzo di locazione di pochi alloggi disponibili sul mercato delle locazioni di durata.

Il settore del commercio conferma la stagnazione nelle transazioni e nei valori, [...]¹.

¹ Fonte: Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2024, anno XXIX, Rilevazione maggio 2024.

13 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 3 di 5**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito****Porzione di immobile da ristrutturare con negozi, residenza, accessori e Terreno in Brolo**

Trattasi di **un complesso di cinque unità immobiliari** risultato di frazionamenti parziali, riconducibili alla **tipologia "casa con bottega"**. Le unità immobiliari, interconnesse tra loro, nell'insieme si compongono in una **porzione di fabbricato storico** che occupa un'ala di un fabbricato a corte del centro storico, prospettante parzialmente la via centrale di passaggio del comune. L'edificio a corte appartiene a diversi proprietari.

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da **due negozi** (subb. 1-2) al piano terra, con vetrine su Largo Garibaldi, **una stanza laboratorio** (sub.5) interna alla corte con accesso dal cortile, **un appartamento** (sub.7) al piano terra, primo, affaccio nella corte sul retro e solaio sottotetto, **con accessori e terrazza**, disposti su due livelli nella corte, **un appartamento** (sub.8) al piano terra, primo, affaccio su Largo Garibaldi e solaio sottotetto, **con accessori nella corte**, contigui al laboratorio citato (sub.5).

Affacci prevalenti a Nord, Ovest e Sud.

L'insieme delle unità immobiliari è da tempo inutilizzato e **versa in forte stato di degrado**, tale da costituire rischio per l'accesso ad alcune parti.

L'insieme occupa praticamente una porzione cielo-terra dello storico fabbricato che prospetta Largo Garibaldi; gli accessori nel loro insieme costituiscono l'intero dell'ala est della corte.

Il fabbricato è posizionato sull'asse principale delle viabilità locale, sull'originaria strada di collegamento tra i comuni di Brescia e Bergamo, in posizione centrale nell'abitato, prossimo a tutte i servizi e le attività sociali.

Note: le tipologie di intervento del PGT per il nucleo storico prevedono in caso di intervento diretto la *ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili ed adeguamento funzionale* per l'edificio storico sulla via principale e anche la *ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili* per l'ala nella corte. In caso di Piano di Recupero parrebbero ammesse con modifiche planivolumetriche (previo confronto con UT comunale).

Non è reperibile documentazione amministrativa di legittimazione ad esclusione delle schede catastali, rispetto alle quali, per quanto possibile visitare non si rilevano difformità sostanziali, anche in considerazione della necessità di ristrutturazione totale.

In adiacenza alla testa dell'ala della corte (Sub.7) si trova **una porzione del Brolo (mapp.175), terreno agricolo** racchiuso da muri storici, che completa le proprietà. I Broli del centro rappresentano una tipologia di terreni per la quale il PGT prevede l'inedificabilità *"...al fine di una specifica salvaguardia, per la strategica posizione e per l'ambientazione funzionale al centro storico."*. Tuttavia l'art.10, punto 3 delle NTA del PGT prevede che *"Nei broli e negli orti sono ammessi ricoveri per autovetture totalmente interrati fino ad un massimo di 1 mq/10 mc di costruzione residenziale qualora non esistano rustici o accessori recuperabili allo scopo. La loro realizzazione deve essere preceduta da uno studio delle sistemazioni a terra."*

Le schede catastali reperibili sono datate **anno 1952**.

Identificazione catastale unità immobiliari

Comune censuario

Coccaglio (Codice C806)

Tipologia Catasto

Terreni

Identificativo Terreno

Sezione NCT

Foglio 9

Particella 175

Subalterno -

Confini catastali

Nord strada pubblica

vedi mappa

Sud mapp.59 corte comune e 59 sub.7

Est mapp.64 terreno altra proprietà



- Tipologia Catasto
- Identificativo Negozio PT**

Confini catastali
vedi mappa



- Ovest mapp.174 terreno altra proprietà
- Fabbricati
- Sezione NCT
- Foglio 9
- Particella 59
- Subalterno 1**
- Nord mapp.59 Sub. altra ditta
- Sud Largo Garibaldi
- Est mapp.59 Sub. 2 stessa ditta
- Ovest mapp.59 Sub. altra ditta



- Identificativo Negozio PT**

Confini catastali
vedi mappa



- Sezione NCT
- Foglio 9
- Particella 59
- Subalterno 2**
- Nord mapp.59 Sub.8 stessa ditta
- Sud Largo Garibaldi
- Est mapp.61 altra ditta
- Ovest mapp.59 Sub.1 stessa ditta
mapp.59 scale comuni



- Identificativo Laboratorio PT**

Confini catastali
vedi mappa



- Sezione NCT
- Foglio 9
- Particella 59
- Subalterno 5**
- Nord mapp.59 Sub.8 stessa ditta
- Sud mapp.59 Sub.8 stessa ditta
- Est mapp.61 altra ditta
- Ovest mapp.59 corte comune



- Identificativo Appartamento e accessori PT, P1, solaio**

Confini catastali
vedi mappa



- Sezione NCT
- Foglio 9
- Particella 59
- Subalterno 7**
- Nord mapp.175 stessa ditta
- Sud mapp.59 Sub.8 stessa ditta
- Est mapp.61/60/64 altre ditte
- Ovest mapp.59 corte comune

- Identificativo Appartamento e accessori PT, P1, solaio**

- Sezione NCT
- Foglio 9





Confini catastali
vedi mappa

- Particella 59
- Subalterno 8
- Nord mapp.59 Subb.5-7 stessa ditta
- Sud Largo Garibaldi
mapp.59 Sub.1-5 stessa ditta
mapp.59 scale comuni
- Est mapp.61 altre ditte
- Ovest mapp.59 corte comune
mapp.59 Sub. altra ditta



Consistenza

- Rilievo di massima, ove possibile
- Diretto in loco
- Verificato graficamente con planimetria catastale e titoli edilizi
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 17.10.2024 – 05.02.2025
- Interno ed esterno

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici commerciali

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. |
|---|------------|-------------------|------------------|
| COMMERCIO | | | |
| Negozio sub.1 | mq 42,92 | 100% | mq 42,92 |
| Negozio sub.2 | mq 45,98 | 100% | mq 45,98 |
| Laboratorio sub.5 | mq 18,40 | 100% | mq 18,40 |
| Superficie commerciale COMMERCIO | | | mq 107,30 |

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. |
|---|------------|-------------------|------------------|
| RESIDENZA | | | |
| Appartamento sub.7 | mq 59,90 | 100% | mq 59,90 |
| Accessori PT | mq 41,80 | 35% | mq 14,63 |
| Accessori P1 | mq 81,73 | 35% | mq 28,60 |
| Portico PT | mq 39,50 | 35% | mq 13,83 |
| Terrazza e balcone P1 | mq 42,48 | 25% | mq 10,62 |
| Solaio sottotetto | mq 70,60 | 35% | mq 24,71 |
| Quota scala comune | mq 16,75 | 35% | mq 5,86 |
| | | | (158,15) |
| Appartamento sub.8 | mq 53,30 | 100% | mq 53,30 |
| Accessori PT | mq 60,56 | 35% | mq 21,20 |
| Solaio sottotetto | mq 47,98 | 35% | mq 16,79 |
| Quota scala comune | mq 16,75 | 35% | mq 5,86 |
| | | | (97,15) |
| Superficie commerciale RESIDENZA | | | mq 255,30 |

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. |
|---------------------------------------|------------|-------------------|-----------------|
| TERRENO in Brolo mapp.175 | mq 200,00 | 25% | mq 50,00 |
| Superficie commerciale TERRENO | | | mq 50,00 |



Superficie commerciale complessiva mq **412,60**

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano
- Ascensore
- N. servizi

Terra, primo, solaio

- Assente

1

- Lavabo

- Latrina

- Bidet

- Doccia

- Caldaia istantanea a gas - autonoma

- Vetustà (anni) 40

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Assente

Alimentazione:

-

Elementi radianti:

-

- Assente

- Assente

- Presente: Obsoleto Vetustà 50

- Presente: Obsoleto Vetustà 50

- Assente

- Assente

- Assente

- Assente

- Minimo

- Minimo

- Non desumibile

- Media (Nord Ovest Est)

- Medio

- Medio

- Medio

- Minimo

- Condizionamento
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Impianto geotermico
- Domotica
- Manutenzione fabbricato
- Manutenzione unità immobiliare
- Classe energetica
- Esposizione prevalente dell'immobile
- Luminosità dell'immobile
- Panoramicità dell'immobile
- Funzionalità dell'immobile
- Finiture dell'immobile

14 Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 3/5

14.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato ante 01.09.1967

Desumibile sulla base delle planimetrie catastali di riferimento che risalgono all'anno 1952.

Titoli autorizzativi riscontrati ed esaminati

- Non presenti – L'Amministrazione Comunale, tramite i propri uffici competenti ha rilasciato relativa dichiarazione di non esistenza

Certificati di Abitabilità/Agibilità: No – Nessuna documentazione reperibile

Date verifica urbanistica richiesta il 12.12.2024
ricezione comunicazione INESISTENZA pratiche il **30.01.2025**

Considerata l'assenza di pratiche edilizie riscontrabili e trattandosi di immobile risalente, collocato nel nucleo storico antico del comune, si ipotizza di considerare le planimetrie catastali, come unico titolo legittimante di riferimento, ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 e s.m.i.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT Vigente

delibera C.C. 5 del 11.02.2009 Burl n.16 del 22.04.2009

Ultima Variante approvata – 7a

delibera C.C. 13 del 26.07.2023 Burl n.42 del 18.10.2023

Sistema Residenziale - Zona "A" – Centro Storico (Art. 10 NTA del PdR)

Classificazione nel NAF – Altre tipologie – Rustici case a corte

- | | |
|---|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |

Vincoli o limitazioni urbanistiche:

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli Urbanistici | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Ambientali | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, 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, con la presente

DICHIARA

la CONFORMITA' edilizia urbanistica dell'immobile e delle unità immobiliari alle previsioni del PGT vigente. In riferimento alla REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione del fabbricato e delle unità immobiliari ai titoli abilitativi edilizi citati, si DICHIARA che non essendo disponibili titoli autorizzativi presso l'Amministrazione competente, trattandosi di complesso edificato certamente ante 1967 e probabilmente di origine ante 1942, la conformità edilizia delle unità possa essere desumibile solo dal confronto con le pratiche catastali disponibili.

Non sono state riscontrate pratiche relative all'abitabilità o agibilità delle unità immobiliari.

In particolare, alla luce delle recenti modifiche del DPR 380/01 in tema di Tolleranze Costruttive e Legittimità edilizia (artt. 34-bis e 9-bis), si ritiene che possa essere

DICHIARATA

La REGOLARITA' edilizio-urbanistica delle unità immobiliari staggite con riferimento alla planimetria catastale, unico documento disponibile di legittimità e con le seguenti osservazioni:

È da evidenziare che, per quanto si è potuto ispezionare stante lo stato di rovina e pericolo per l'accesso in cui versano le unità immobiliari, sono rilevabili lievi e risibili difformità riconducibili a imprecisioni grafiche e presenza di alcuni elementi di separazione, quali pannelli metallici provvisori, non rilevanti ai fini edilizi. Si ritiene in ogni caso che tali lievi difformità possano essere dichiarate dal tecnico nell'ambito delle tolleranze costruttive ai sensi della normativa vigente (art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i.).

14.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in Comune di Coccaglio (BS), Largo Garibaldi 2-4-6 in mappa al:

Negozi con due vetrine su Largo Garibaldi

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|----------|
| 9 | 59 | 1 | | C/1 | 5 | 40 mq | 42 mq | 458,61 € |

Negozi con una vetrina su Largo Garibaldi

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|----------|
| 9 | 59 | 2 | | C/1 | 4 | 37 mq | 47 mq | 363,07 € |

Stanza Laboratorio nel cortile

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|---------|
| 9 | 59 | 5 | | C/3 | 2 | 16 mq | 18 mq | 30,57 € |

Tre Stanze residenziali a P1 con affaccio interno corte, accessori e solaio

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T-1-2

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|--------|-------------------------------|----------|
| 9 | 59 | 7 | | A/2 | 1 | 6 vani | 167 mq | 278,89 € |
| | | | | | | | 154 mq**escluse aree scoperte | |

Due Stanze residenziali a P1 con affaccio su Largo Garibaldi, accessori e solaio

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T-1-2

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|----------|------------------------------|----------|
| 9 | 59 | 8 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | 80 mq | 121,11 € |
| | | | | | | | 80 mq**escluse aree scoperte | |

Terreno in Brolo

Catasto Terreni – Comune di Coccaglio (Codice: C806) Reddito

| Fg. | Part. | Sub. | Qualità | Classe | sup ha | Deduz. | Dominicale | Agrario |
|-----|-------|------|-------------|--------|--------|--------|------------|-----------|
| 9 | 175 | | Semin Arbor | U | 02 00 | | euro 1,86 | euro 1,70 |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Documentazione visionata

Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
 Visure storiche Catasto Fabbricati
 Estratto Mappa
 Planimetrie catastali
 Elenco subalterni
 Ispezioni Ipotecarie

Date verifica catastale

17.10.2024 e 18.04.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all’Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITA’** catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari staggite.

14.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

- | | | |
|------------------------|---|--|
| - Tipo di atto | : | Ricongiungimento di usufrutto parziale alla nuda proprietà canc. usufrutto per causa di morte |
| - Notaio | : | - |
| - Data Atto | : | 06/12/1990 |
| - Repertorio | : | - |
| - Estremi | : | voltura n. 3677.1/2014 |
| - | : | |
| - Tipo di atto | : | Ricongiungimento di usufrutto parziale alla nuda proprietà canc. usufrutto per causa di morte |
| - Notaio | : | - |
| - Data Atto | : | 29/06/2009 |
| - Repertorio | : | - |
| - Estremi Trascrizione | : | voltura n. 3679.1/2014 |
| - Tipo di atto | : | Accettazione tacita eredità |
| - Notaio | : | SANTARPIA ROBERTO |
| - Data Atto | : | 30/03/2015 |
| - Repertorio | : | 85030 |
| - Estremi Trascrizione | : | Brescia ai nn. 18214/12575 in data 27/04/2023 |

- Quota di proprietà Intera 1/1 di tutte le unità

OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni
 OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni
 OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nei paragrafi successivi.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

15 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 3/5

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Vincoli storico-artistici

Nessuno

Si rimanda in ogni caso alla verifica delle norme per le Zone "A" Centri storici del PGT, più restrittive.

Vincoli Urbanistici e Formalità

Nessuno

Servitù

Nessuna riguardante l'unità immobiliare

Spese condominiali arretrate

Non note

16 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 3/5

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 18.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- 1) **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo** – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- 2) **Verbale di Pignoramento immobili** del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 3) **Verbale di Pignoramento immobili** del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 4) **Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio** del 06.09.2021 rep. 50 – Trascrizione reg. 14974/10027.

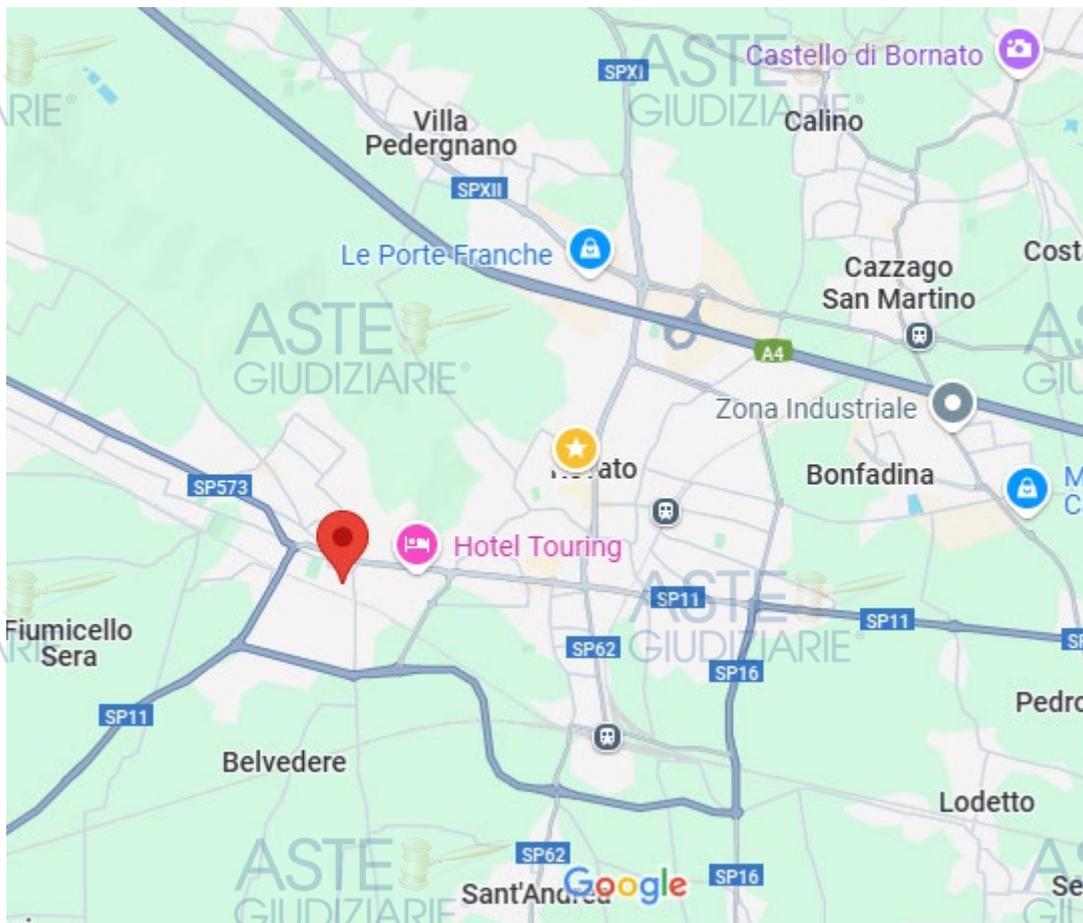
17 Inquadramento degli immobili – LOTTO 4 di 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

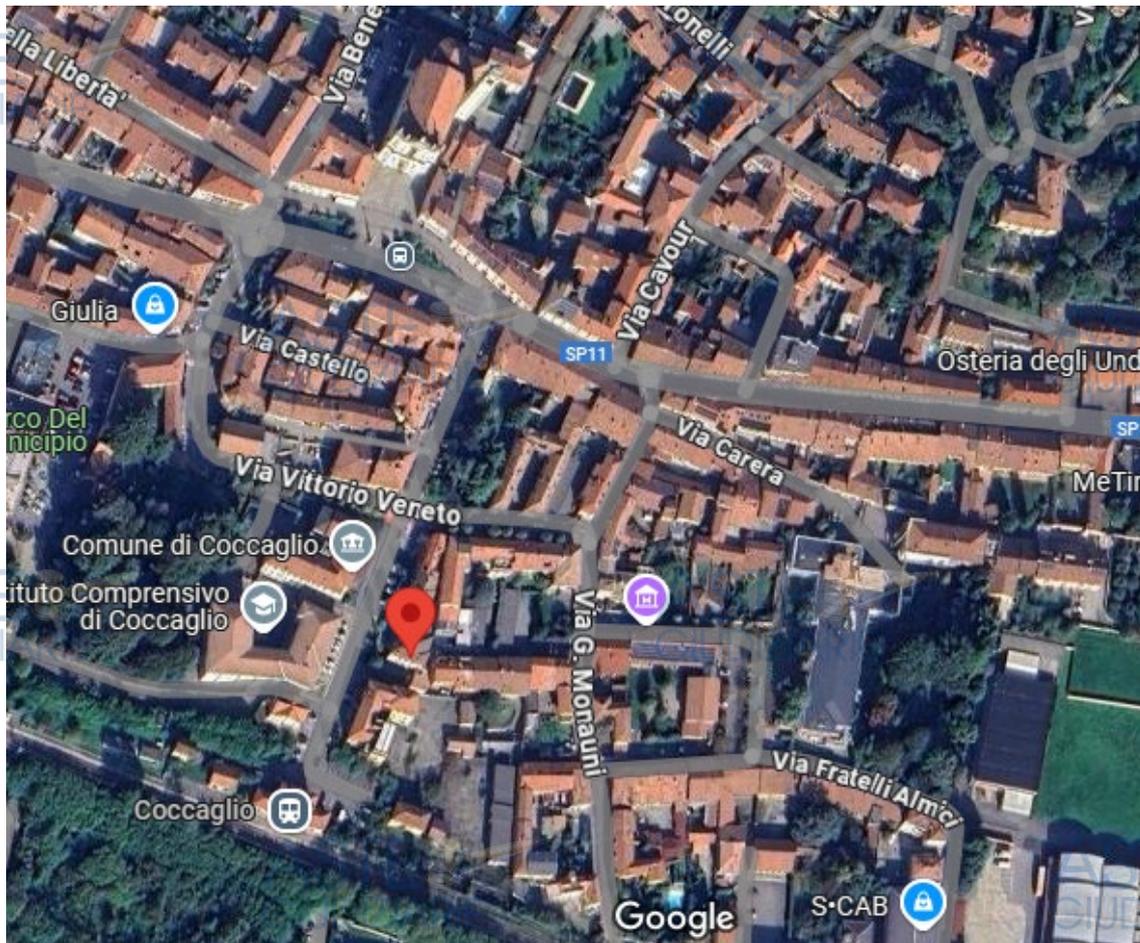
Localizzazione

| | |
|-------------|-------------------------|
| Provincia | Brescia |
| Comune | Coccaglio |
| Frazione | - |
| Località | - |
| Via | Viale Giacomo Matteotti |
| Civico n. | 9-11 |
| Zona | Urbana Centrale |

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Coccaglio e immobile rispetto alla viabilità principale
(fonte Google Maps)



Inquadramento locale Viale Giacomo Matteotti 9-11 – Coccaglio (BS)
(di fronte al Municipio in prossimità della stazione – nel Nucleo storico)
(fonte Google Maps)

Destinazione urbanistica degli immobili

Residenziale

*PGT Vigente
delibera C.C. 5 del 11.02.2009 Burl n.16 del 22.04.2009
Ultima Variante approvata – 7a
delibera C.C. 13 del 26.07.2023 Burl n.42 del 18.10.2023*

Sistema Residenziale

Zona “A” – Centro Storico (Art. 10 NTA del PdR)

NAF – Edilizia contemporanea

Vincoli o limitazioni:

No

Tipologia immobiliare

Fabbricato usato-ristrutturato

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato storico – Villa liberty bifamiliare

Tipologia edilizia unità immobiliari

Due appartamenti in villa con giardini e 2 autorimesse

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica dedotta dall'analisi a vista e dalla documentazione visionata:

Struttura in elevazione:

Fondazioni in c.a e murature portanti in mattoni di laterizio

Solai:

Struttura portante in laterocemento o travetti di legno e assito controsoffittati

| | |
|------------------------------|--|
| Copertura: | <i>Tetto in struttura principale e secondaria in legno recentemente rifatta e copertura in coppi di laterizio</i> |
| Murature perimetrali: | <i>Murature in laterizio, con decorazioni bugnate, marcapiani e cornici finestre in cemento.</i> |
| Coibentazioni/isolamenti: | <i>Assenti o non rilevabili</i> |
| Divisori tra unità: | <i>Solai; murature</i> |
| Infissi esterni: | <i>Serramenti in legno laccato con vetrocamera negli appartamenti (al PI sono di recente sostituzione), tapparelle in legno; serramenti in alluminio, legno o ferro negli accessori e autorimesse;</i> |
| Infissi interni: | <i>Porte in legno massello verniciate e con specchiature</i> |
| Pavimenti e rivestimenti: | <i>Vari. Legno, ceramica al PT; Gres e battuto cemento al P.Int; marmette di cement decorata e ceramica nel bagno al PI; sottotetto con guaina catramata su massetto di cemento. Scale in graniglia di marmo e cemento; legno per il sottotetto. Box con pavimentazione in battuto di cemento.</i> |
| Impianto di riscaldamento: | <i>Caldaia a gas e termosifoni in ghisa</i> |
| Impianto sanitario: | <i>Presente. Con caldaie per acqua sanitaria.</i> |
| Impianto gas: | <i>Presente</i> |
| Impianto elettrico: | <i>Presente, sottotraccia nella villa; in esecuzione esterna nelle autorimesse</i> |
| Impianto di climatizzazione: | <i>Presente al piano terra</i> |
| Altri impianti: | <i>-</i> |
| Allaccio fognatura: | <i>Sì, con pompa di rilancio.</i> |
| Fonti rinnovabili: | <i>Pannello solare collegato alla caldaia del PT</i> |
| Finiture esterne: | <i>Intonaco al civile tinteggiato a nuovo e decorazioni in cemento</i> |
| Finiture interne: | <i>Intonaco al civile tinteggiato; rustico tinteggiato alle pareti nelle autorimesse</i> |
| N. totale piani: | <i>Villa: 2 fuori terra, interrato più sottotetto. Autorimesse uno fuori terra con accesso dal cortile e uno seminterrato con accesso da corte condivisa con altre proprietà</i> |
| Altro: | <i>-</i> |

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Dimensione | Grande |
| Caratteri domanda e offerta | Lato venditore: Privato |
| Forma di mercato | Concorrenza monopolistica |
| Filtering | up |
| Fase del mercato immobiliare | Recupero |

Altro: La rilevazione dei dati del 2023 registra una situazione di generale stabilità per quanto riguarda il numero delle compravendite, l'attuale scenario economico finanziario, caratterizzato da un incremento dei tassi d'interesse e dall'inflazione in crescita, influiscono sull'andamento del mercato e sulle transazioni, i valori degli immobili sono in leggero rialzo sia in città che in molti comuni della provincia.

Si conferma l'interesse per immobili di media metratura, nuovi e con finiture medio-alte, preferibilmente con terrazze l'incremento dei costi di costruzione incide però notevolmente sul prezzo finale che influenza, quindi, le scelte degli acquirenti verso tipologie con metrature più contenute.

[...]

Il mercato della locazione delle abitazioni registra un momento di crisi per i contratti quadriennali e una carenza di immobili in offerta, si segnala, in controtendenza, la crescita delle locazioni brevi, in quanto più remunerative per i locatori e con minori impegni contrattuali per gli stessi; fenomeno che comincia, però, a creare qualche difficoltà [...], a far lievitare eccessivamente il prezzo di locazione di pochi alloggi disponibili sul mercato delle locazioni di durata.

Il settore del commercio conferma la stagnazione nelle transazioni e nei valori, [...]¹.

¹ Fonte: *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2024, anno XXIX, Rilevazione maggio 2024.*

18 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 4 di 5**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito****Compendio composto da Villa Liberty con due appartamenti, accessori, giardini e due autorimesse**

Trattasi di **due unità immobiliari destinate a residenza**, che nell'insieme costituiscono una **Villa Liberty, con giardini**, disposte su due livelli fuori terra, più interrato e soffitta sottotetto (non rappresentata nelle planimetrie) e **due ulteriori unità immobiliari destinate ad autorimesse**, una al piano terra, con latrina wc, collegata direttamente al giardino e una interrata, collegata tramite scala interna alla superiore e con accesso carraio da una stradina secondaria, situata sul retro del fabbricato, che risulta di proprietà comunale, mappale 536 del foglio 8.

Ogni appartamento, di ampie dimensioni, occupa tutto un piano della villa.

In particolare **l'appartamento del piano terra** (rialzato) è composto da **cinque locali abitabili più servizi e accessori più un interrato**, collegato tramite scala parzialmente comune, che occupa tutto il sedime del fabbricato, nel quale si trovano tre cantine e una grande taverna. L'appartamento ha **giardino esclusivo** che circonda tre lati della villa e **loggia di ingresso**.

L'**appartamento al piano primo** è composto da **quattro locali abitabili un bagno, una piccola cottura e un ripostiglio**. È dotato di una **terrazza** sopra la loggia dell'appartamento sottostante e di una **porzione di giardino** derivante da frazionamento e divisione del giardino originario della villa. Si accede dalla scala comune posta in lato ovest del fabbricato, raggiungibile dal cortile attraversando la porzione di cortile esclusivo dell'appartamento di piano terra.

Dalla medesima scala si accede all'ampia soffitta di sottotetto, fruibile per tutta la superficie di tetto. Questa non risulta rappresentata nelle planimetrie, sia dei titoli edilizi, che catastali e si presume comune ai due appartamenti.

Affacci prevalenti dell'immobile sui quattro cardinali.

La villa è posizionata in posizione leggermente defilata del nucleo storico del paese, a sud della via di maggior transito, SP11, sull'originario Viale della Stazione, oggi Viale Giacomo Matteotti, dove hanno sede i principali servizi pubblici, quali Municipio, scuole, stazione. Strada di ridotto traffico e ben servita da parcheggi. Si trova comunque in posizione dell'abitato prossima a tutti i servizi.

Anno ipotizzabile della costruzione ante 1940, come desumibile dalla scheda catastale del piano primo.

Attualmente l'unità di piano terra, che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione interna, costituisce abitazione principale della Sig.ra OMISIS; l'appartamento del piano primo, originariamente destinato alla zona notte dell'abitazione, studio e camere, versa nelle condizioni originarie, salvo il rifacimento del bagno e di una piccola cottura (prevalentemente non risulta utilizzato benché ancora arredato). Le autorimesse sono utilizzate dalla stessa proprietaria residente.

Identificazione catastale unità immobiliari

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | <input type="checkbox"/> Coccaglio (Codice C806) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo Appartamento P1-PT | <input type="checkbox"/> Sezione NCT |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 8 |
| | <input type="checkbox"/> Particella 207 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno 2 |

Confini catastali appartamento Nord mapp.207 Sub.3 corte



Confini catastali corte



Identificativo Appartamento PT-PS1



Confini catastali appartamento



Confini catastali corte



Identificativo corte comune 207/3-278/1

Confini catastali



Identificativo scala comune 207/2-207/3



Confini catastali

- Sud mapp.207 Sub.5 scala comune
- Est mapp.207 Sub.3 corte
- Ovest mapp.536 stradina comunale
- Ovest mapp.207 Sub.3 corte

- Nord mapp.205 altra proprietà
- Sud mapp.207 sub.3 corte
- Est mapp.536 stradina comunale
- Ovest Viale G. Matteotti

- Sezione NCT
- Foglio 8
- Particella 207
- Subalterno 3**

- Nord mapp.207 Sub.3 corte esclusiva
mapp.207 Sub.5 scala comune
- Sud mapp.207 Sub.3 corte esclusiva
- Est mapp.536 stradina comunale
- Ovest mapp.207 Sub.3 corte esclusiva

- Nord mapp.207 Sub.2 corte
- Sud mapp.207 sub.4 corte comune
- Est mapp.536 stradina comunale
- Ovest Viale G. Matteotti

- Sezione NCT
- Foglio 8
- Particella 207
- Subalterno 4**

- Nord mapp.207 Sub.3 corte
- Sud mapp.218 altra proprietà (comunale)
- Est mapp.278 sub.1
- Ovest Viale G. Matteotti

- Sezione NCT
- Foglio 8
- Particella 207
- Subalterno 5**

- Nord mapp.207 Sub.3 corte
- Sud mapp.207 subb.2-3
- Est mapp.207 subb.2-3
- Ovest mapp.207 subb.2-3



Identificativo Autorimessa PT

- Sezione NCT
- Foglio 8
- Particella 278
- Subalterno 1**

Confini catastali

- Nord mapp.207 Sub.3
mapp.536 stradina comunale
- Sud mapp.218
- Est mapp.536 stradina comunale
- Ovest mapp.207 Sub.3 corte
mapp.207 Sub.4 corte comune

Identificativo Autorimessa PS1

- Sezione NCT
- Foglio 8
- Particella 278
- Subalterno 2**

Confini catastali

- Nord mapp.207 Sub.3 interrato
mapp.536 stradina comunale
- Sud mapp.218
- Est mapp.536 stradina comunale
- Ovest mapp.207 Sub.3 terrapieno
mapp.207 Sub.4 terrapieno

Per i confini come meglio in mappa e nelle planimetrie catastali.

Consistenza

- Rilievo di massima
- Diretto in loco
- Verificato graficamente con planimetria catastale e titoli edilizi
- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 17.10.2024
- Interno ed esterno

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici commerciali

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. |
|--------------------------------|------------|-------------------|-----------|
| RESIDENZIALE | | | |
| Appartamento P1 e corte | | | |
| Appartamento | mq 171,30 | 100% | mq 171,30 |
| Terrazza | mq 15,59 | 35% | mq 5,46 |
| Corte esclusiva | mq 121,50 | 10% | mq 12,15 |
| Sottotetto 1/2 (171,30/2) | mq 85,65 | 35% | mq 29,98 |

Superficie commerciale Appartamento P1 mq 218,89

Appartamento PT PS1 e corte

| | | | |
|--------------|-----------|------|-----------|
| Appartamento | mq 171,30 | 100% | mq 171,30 |
|--------------|-----------|------|-----------|

| | | | | | |
|--------------------------------|----|--------|-----|----|-------|
| Portico | mq | 15,59 | 35% | mq | 5,46 |
| Interrato- Taverna e cantine | mq | 187,61 | 50% | mq | 93,80 |
| Corte esclusiva | mq | 178,66 | 10% | mq | 17,87 |
| Sottotetto 1/2 (171,30/2) | mq | 85,65 | 35% | mq | 29,98 |
| Corte comune box 1/2 (95,00/2) | mq | 47,50 | 10% | mq | 4,75 |

| | | |
|---|-----------|---------------|
| Superficie commerciale Appartamento PT | mq | 323,16 |
|---|-----------|---------------|

| | | |
|---|-----------|---------------|
| Superficie commerciale TOTALE RES. | mq | 542,05 |
|---|-----------|---------------|

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. |
|----------------------------|------------|-------------------|----------|
| AUTORIMESSE | | | |
| Box PT e corte | | | |
| Autorimessa | mq 52,67 | 50% | mq 26,34 |
| Wc | mq 2,62 | 50% | mq 1,31 |
| Corte comune 1/2 (95,00/2) | mq 47,50 | 10% | mq 4,75 |

| | | |
|--------------------------------------|-----------|--------------|
| Superficie commerciale Box PT | mq | 32,40 |
|--------------------------------------|-----------|--------------|

Box PS1

| | | | | | |
|-------------|----|-------|-----|----|-------|
| Autorimessa | mq | 52,67 | 50% | mq | 26,34 |
|-------------|----|-------|-----|----|-------|

| | | |
|---------------------------------------|-----------|--------------|
| Superficie commerciale Box PS1 | mq | 26,34 |
|---------------------------------------|-----------|--------------|

| | | |
|--|-----------|--------------|
| Superficie commerciale TOTALE BOX | mq | 58,74 |
|--|-----------|--------------|

| | | |
|---|-----------|---------------|
| Superficie commerciale complessiva | mq | 600,79 |
|---|-----------|---------------|

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano
- Ascensore
- N. servizi

Interrato, Terra, Primo, sottotetto

- Assente

3

- Wc

- Lavabo

- Bidet

- Doccia

- Vasca

- Vetustà (anni) 40+

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

- Presente Vetustà 40

- Caldaie autonome a gas

Alimentazione:

- Metano

Elementi radianti:

- Termosifoni in ghisa

- Presente Piano terra Vetustà 20

- Presente sul tetto box Vetustà 27

- Condizionamento

- Solare termico (produzione acqua calda)

- | | | |
|---|--|------------|
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente: | Vetustà 40 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente: | Vetustà 40 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente PT | Vetustà 30 |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Massima esterna | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Massima PT – Medio le rimanenti | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Non desumibile | |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Massima (4 cardinali) | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Massima | |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio | |

19 Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 4/5

19.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato villa ante 31.10.1942 con parziali modifiche successive

Desumibile sulla base della planimetria catastale del piano primo datata anno 1940.

Titoli autorizzativi riscontrati ed esaminati

- Nulla osta prot. n. 1565 del 26.05.1971 PE 69/1971
Sistemazione interna del mapp.205 (sull'originario mapp.278 unico) – da cui si desume l'esistenza delle autorimesse interrato sotto la corte del mapp.207 sub.2
- Permesso di Costruzione prot. n. 2 del 20.02.1974 PE n.93/1973
Modifica recinzioni
- Concessione Edilizia Gratuita n. 16/1981 prot. 648 del 23.02.1981
Opere interne piano terra mapp.207 (nдр: non attuate)
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Legge n.47/85) n. 134/B1 Prot. 4017/86 del 02.06.1988
Opere realizzate nell'appartamento in difformità alla C.E. (nдр: piano terra mapp.207-278)
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Legge n.47/85) n. 134/B2 Prot. 4017/86 del 02.06.1988
Formazione di taverna (piano interrato mapp.207-278)
- Comunicazione opere interne art. 47/85 Reg. 7/88 prot. 459 del 06.09.1988 PE 154/1988
Parete isolante acustica tra zona notte e cucina (nдр: appartamento piano terra)
Richiesta prot. 14870 del 13.04.2006
- Concessione Edilizia con contributo n. 97 prot. 4318 del 02.11.1988
Formazione nuovo garage (nдр: realizzazione autorimessa interrato mapp.278 e scala collegamento)
Inizio dei lavori il 11.04.1989
- DIA 21/1988 prot. 3553 del 30.04.1988 PE 132/1998
Sostituzione pannello solare su manto di copertura del fabbricato (nдр: posa su tetto autorimessa)
- DIA prot. 9147 del 05.10.2005 PE 133/2005
Manutenzione straordinaria copertura (nдр: rifacimento tetto villa mapp.207)

Non sono riscontrabili pratiche edilizie riferite alla costruzione della villa e all'appartamento del piano primo, **mapp.207 sub.2.**

Considerata l'assenza di pratiche edilizie, trattandosi di immobile risalente, collocato nel nucleo storico antico del comune, si ipotizza di considerare la **planimetria catastale datata anno 1940, come unico titolo legittimante di riferimento**, ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01 e s.m.i.

Certificati di Abitabilità/Agibilità: Sì – Per il Piano terra e interrato

- Abitabilità in Sanatoria n. 134/B1 Registro Condoni Prot. 4017/86 del 02.06.1988
Opere interne piano terra mapp.207 (non attuate)
- Abitabilità in Sanatoria n. 134/B2 Registro Condoni Prot. 4017/86 del 02.06.1988
Nuova Formazione di taverna (piano interrato mapp.207-278)

Non sono state riscontrate pratiche relative all'abitabilità o agibilità delle unità immobiliari mapp. 207 sub.2 e mapp.278 sub.1-2.

Date verifica urbanistica richiesta il 12.12.2024 - ricezione pratiche il **30.01.2025**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT Vigente

delibera C.C. 5 del 11.02.2009 Burl n.16 del 22.04.2009

Ultima Variante approvata – 7a

delibera C.C. 13 del 26.07.2023 Burl n.42 del 18.10.2023

Sistema Residenziale - Zona "A" – Centro Storico (Art. 10 NTA del PdR)

Classificazione nel NAF – Edilizia contemporanea

- | | |
|---|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |

Vincoli o limitazioni urbanistiche:

- | | |
|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli Urbanistici | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Ambientali | <input type="checkbox"/> No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli Paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata trasmessa dall'Ufficio Tecnico Comunale di Coccaglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la CONFORMITA' edilizia urbanistica dell'immobile e delle unità immobiliari alle previsioni del PGT vigente. In riferimento alla REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione del fabbricato e delle unità immobiliari ai titoli abilitativi edilizi citati, trattandosi di complesso edificato certamente ante 31.10.1942, la

conformità edilizia di alcune unità possa essere desumibile anche dal confronto con le pratiche catastali disponibili.

Quindi, alla luce delle recenti modifiche del DPR 380/01 in tema di Tolleranze Costruttive e Legittimità edilizia (artt. 34-bis e 9-bis),

DICHIARA

La REGOLARITA' edilizio-urbanistica delle **Unità Immobiliari** così identificabili:

- **Fg. 8 mapp. 207 sub. 3 – Appartamento PT e PS1;**
- **Fg. 8 mapp. 207 sub. 4 – Corte comune;**
- **Fg. 8 mapp. 207 sub. 5 – Scala comune;**
- **Fg. 8 mapp. 278 sub. 1 – Autorimessa PT**
- **Fg. 8 mapp. 278 sub. 2 – Autorimessa PS1**

con le seguenti osservazioni:

sono rilevabili piccole difformità in termini di misure dei locali, prevalentemente in riduzione, che, a parere del sottoscritto, possono rientrare nell'abito delle tolleranze costruttive ai sensi della normativa vigente (art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i.)

La NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'**Unità Immobiliare** così identificabile:

- **Fg. 8 mapp. 207 sub. 2 – Appartamento P1;**

con riferimento alla planimetria catastale, unico documento disponibile di legittimità e con le seguenti osservazioni:

sono rilevabili piccole difformità in termini di misure dei locali, prevalentemente in riduzione, che, a parere del sottoscritto, possono rientrare nell'abito delle tolleranze costruttive ai sensi della normativa vigente (art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i.), tuttavia risulta modificato il locale latrina, che è stato unito all'anti latrina, formando un unico bagno con doccia, inoltre è presente una porta che collega direttamente la camera a nord est alla scala comune.

Le parziali difformità, a parere del sottoscritto, sono sanabili con le sanzioni minime per mancata presentazione di CILA.

I costi per la pratica in sanatoria, l'oblazione (euro 1.000,00), diritti di segreteria e spese tecniche sono ipotizzabili in euro **4.900,00 circa**.

19.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in **Comune di Coccaglio (BS), Viale G. Matteotti 9-11** in mappa al:

Appartamento a P1 con porzione giardino esclusivo

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T (1)

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| 8 | 207 | 2 | | A/2 | 2 | 5.5 vani | 164 mq | 298,25 € |
| | | | | | | | | 159 mq**escluse aree scoperte |

Appartamento a PT con porzione giardino esclusivo e interrato esclusivo

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano S1-T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|-------------------------------|
| 8 | 207 | 3 | | A/2 | 4 | 9.5 vani | 234 mq | 735,95 € |
| | | | | | | | | 234 mq**escluse aree scoperte |

Corte comune a 207 sub.3 e 278 sub.1 - accesso ad autorimessa

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 8 | 207 | 4 | | | | | | BCNC |

Scala e passaggio comune a 207 sub.2 e 207 sub.3

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|---------|
| 8 | 207 | 5 | | | | | | BCNC |

Autorimessa con WC (collegata con scala a 278 sub.2)

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|---------|
| 8 | 278 | 1 | | C/6 | 2 | 38 mq | 49 mq | 51,03 € |

Autorimessa interrata rispetto al giardino (collegata con scala a 278 sub.1)

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano S1

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|---------|
| 8 | 278 | 2 | | C/6 | 2 | 36 mq | 46 mq | 48,34 € |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Documentazione visionata

 Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata

-
- Visura storica Catasto Terreni
-
-
- Visure storiche Catasto Fabbricati
-
-
- Estratto Mappa
-
-
- Planimetrie catastali
-
-
- Elaborato Planimetrico ed Elenco subalterni
-
-
- Ispezioni Ipotecarie

Date verifica catastale

17.10.2024 – 14.04.2025 - 16.04.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari identificate al:

- **FG. 8 mapp. 207 sub.3**
- **FG. 8 mapp. 207 sub.4**
- **FG. 8 mapp. 207 sub.5**

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari identificate al:

- **FG. 8 mapp. 207 sub.2 per le seguenti motivazioni:**

Scheda catastale di primo impianto, anno 1940 che non rappresenta le modifiche della latrina in bagno;

- **FG. 8 mapp. 278 sub.1 per le seguenti motivazioni:**

Non risulta rappresentata la scala di collegamento con l'unità immobiliare sottostante mapp.278 sub.2;

- **FG. 8 mapp. 278 sub.2 per le seguenti motivazioni:**

Per un probabile errore grafico, la porta dell'autorimessa è rappresentata sulla parete est, anziché sulla parete nord come di fatto e nei titoli edilizi.

I costi per la variazione catastale della tre planimetrie, comprese spese tecniche e diritti catastali, sono quantificabili in euro 1400,00 circa.

19.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : DURANTE FRANCESCO
- Data Atto : 26/07/1973
- Repertorio : 20836
- Estremi Trascrizione : Brescia ai nn. 18123/14605 in data 02/08/1973

- Tipo di atto : Accettazione tacita eredità
- Notaio : SANTARPIA ROBERTO
- Data Atto : 30/03/2015
- Repertorio : 85030
- Estremi Trascrizione : Brescia ai nn. 18214/12575 in data 27/04/2023

- Quota di proprietà Intera 1/1 di tutte le unità

OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni
OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni
OMISSIS C.F.: OMISSIS - Proprietà 1/3

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nei paragrafi successivi.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano nel possesso della proprietà, in particolare:

- La villa è abita dalla sig.ra OMISSIS, eseguita, che utilizza nello specifico l'appartamento di piano terra - Unità immobiliare Fg 8 mapp. 207 sub. 3.

Non risultano contratti d'affitto o comodato in essere.

20 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 4/5

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Vincoli storico-artistici

Nessuno

Si rimanda in ogni caso alla verifica delle norme per le Zone "A" Centri storici del PGT, più restrittive.

Vincoli Urbanistici e Formalità

Nessuno

Servitù

Si Apparenti.

Si evidenzia che, di fatto a seguito del frazionamento della corte della villa, per l'accesso all'appartamento del P1, mapp.207 sub.2, si deve passare dalla corte esclusiva del mapp.207 sub.3, per accedere alla scala

comune mapp.207 sub.5. Costituendosi, dunque, servitù di passaggio a favore dei sub.2 e sub.5, contro il sub.2.

Inoltre si segnala che nel sottosuolo della corte esclusiva del mapp.207 sub.2 risultano realizzate delle autorimesse interrato (mapp.390 e 389) riconducibili al fabbricato identificato con il mapp.205, posto a nord. Il mappale 205 apparteneva in origine alle medesime proprietà del mappale 207, da cui la sig.ra OMISSIS, eseguita, aveva acquistato, con l'atto citato nelle relazioni ventennali, 1/2 della quota della villa (sig. Massetti). Insieme il mappale 205 e 207 costituivano l'originario unico mappale 278.

Le due autorimesse sono collegate tra loro da una scala interna, costituendosi servitù reciproca.

Sul tetto dell'autorimessa del piano terra è collocato un pannello solare a servizio della caldaia nell'interrato dell'appartamento di piano terra, costituendosi servitù di impianto a favore del mapp.207 sub.3 contro il mapp.278 sub.1.

Spese condominiali arretrate

Nessuna

21 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 4/5

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 16.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- 1) **Ipoteca volontaria a garanzia a garanzia di debito proprio con cambiali** - Iscrizione del 16.04.2015 reg. 12424/1966 presso Agenzia del Territorio di Brescia – Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 85030/28064 del 30.03.2015 (*limitatamente ai mapp.207 subb.2-3-4 e mapp.278 subb.1-2*).
- 2) **Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo** – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- 3) **Verbale di Pignoramento immobili** del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 4) **Verbale di Pignoramento immobili** del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 5) **Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio** del 06.09.2021 rep. 50 – Trascrizione reg. 14974/10027 (*limitatamente ai mapp.207 subb.2-3 e mapp.278 subb.1-2*).

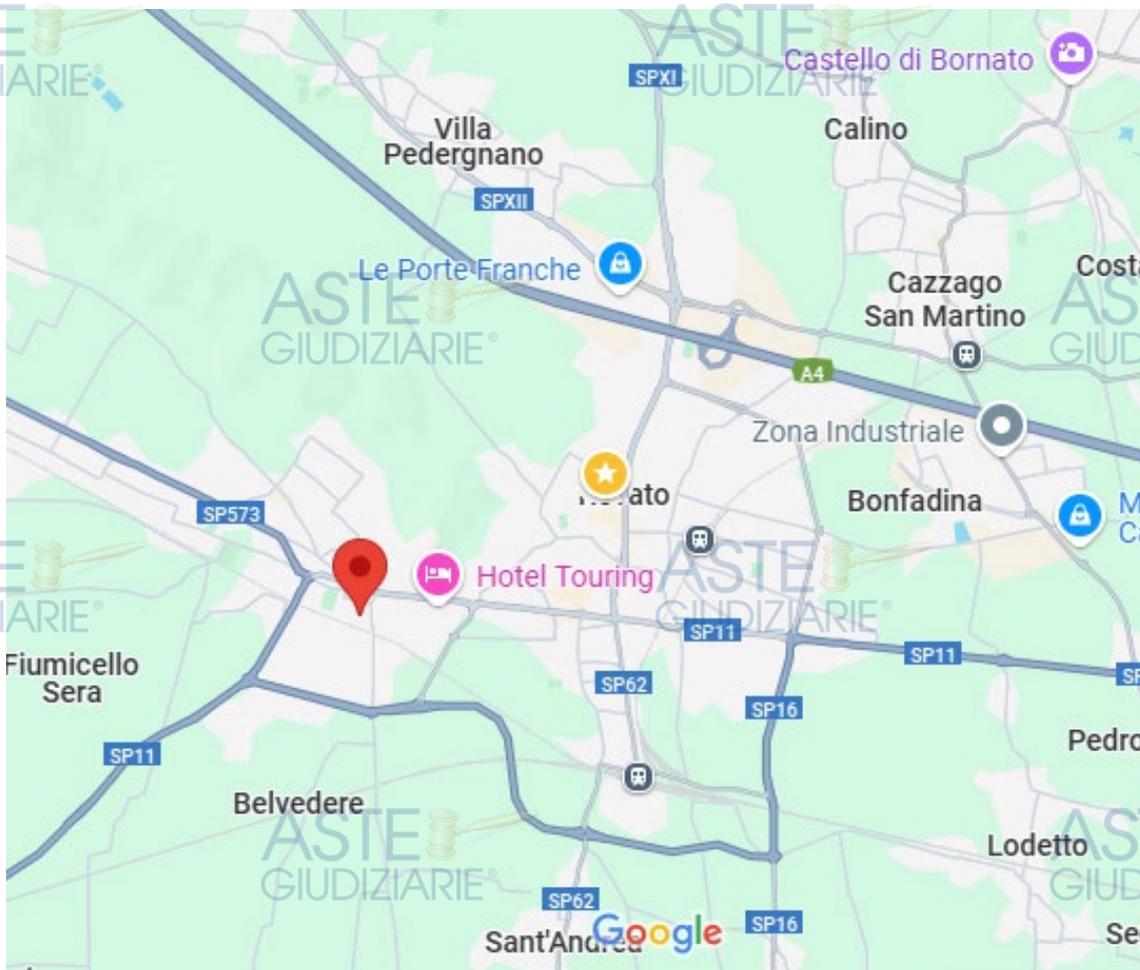
22. Inquadramento degli immobili – LOTTO 5 di 5

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

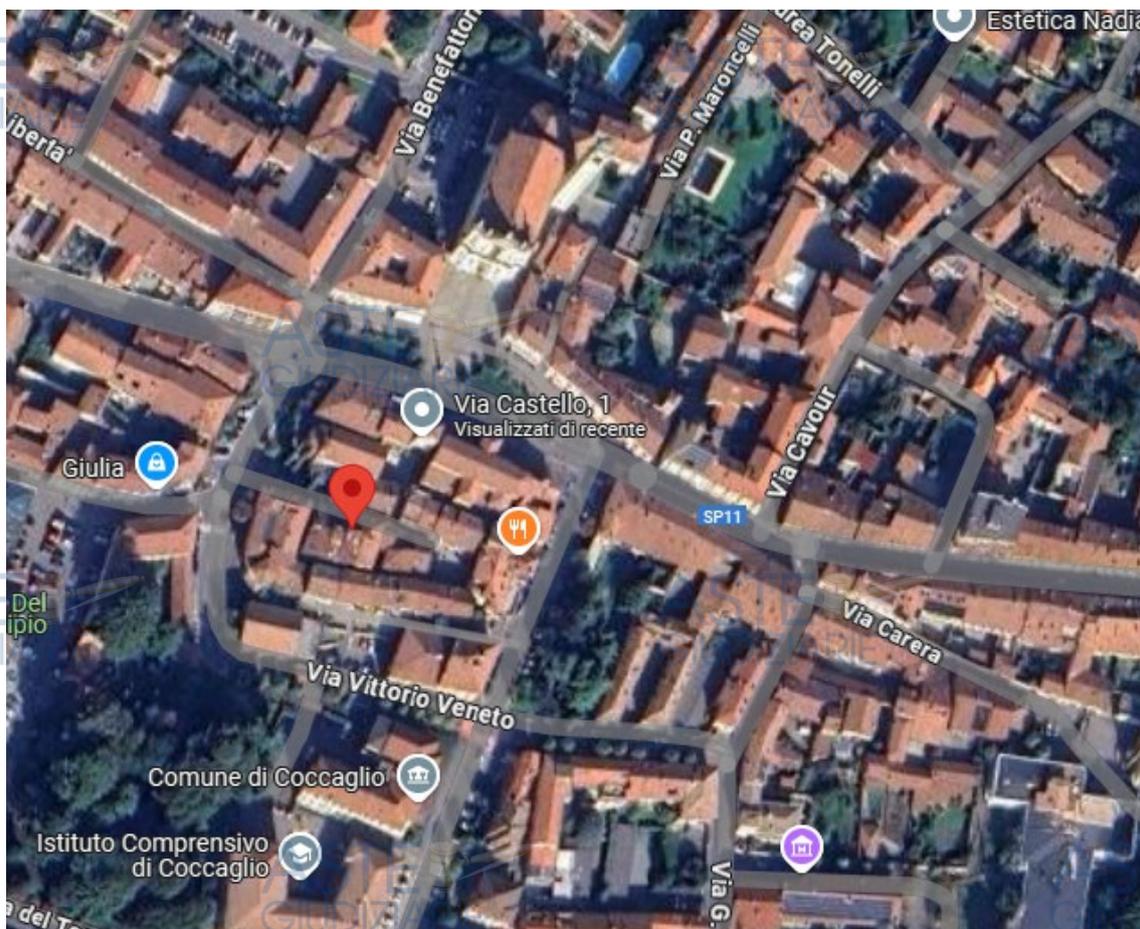
Localizzazione

| | |
|-----------|-----------------|
| Provincia | Brescia |
| Comune | Coccaglio |
| Frazione | - |
| Località | - |
| Via | Castello |
| Civico n. | 1 |
| Zona | Urbana Centrale |

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Coccaglio e immobile rispetto alla viabilità principale
(fonte Google Maps)



Inquadramento locale via Castello - Coccaglio
(nucleo storico antico)
(fonte Google Maps)

Destinazione urbanistica degli immobili

Residenziale

*PGT Vigente
delibera C.C. 5 del 11.02.2009 Burl n.16 del 22.04.2009
Ultima Variante approvata – 7a
delibera C.C. 13 del 26.07.2023 Burl n.42 del 18.10.2023*

Sistema Residenziale

Zona “A” – Centro Storico (Art. 10 NTA del PdR)

NAF – Altre tipologie – P.P. da attuare

Vincoli o limitazioni:

Edifici di interesse ambientale interni al centro storico
Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili
Fabbricato ristrutturato, in condominio
Fabbricato storico
Appartamento bilocale con soppalco

Tipologia immobiliare

Tipologia edilizia dei fabbricati

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell’immobile

Descrizione sintetica dedotta dall’analisi a vista e dalla documentazione visionata:

Struttura in elevazione:

Muratura portante mista in mattoni di laterizio e pietra

Solai:

Latero-cemento

| | |
|------------------------------|--|
| Copertura: | Tetto in struttura primaria e secondaria in legno; copertura in coppi di laterizio |
| Murature perimetrali: | Muratura portante mista in mattoni di laterizio e pietra |
| Coibentazioni/isolamenti: | Presenti nei muri di separazione tra unità e nel manto di copertura (da L.10/91) |
| Divisori tra unità: | Muratura in cartongesso coibentata |
| Infissi esterni: | Serramenti in legno verniciato naturale e vetrocamera semplice e lucernari |
| Infissi interni: | porte in legno tamburato verniciate naturali; portoncino blindato di caposcala |
| Pavimenti e rivestimenti: | Varie tipologie: monocottura nella zona giorno e notte; scala con pedata e alzata in marmo di Botticino; bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata |
| Impianto di riscaldamento: | Caldaia istantanea a gas autonoma; termosifoni in ghisa |
| Impianto sanitario: | Presente |
| Impianto gas: | Presente |
| Impianto elettrico: | Impianto sotto traccia |
| Impianto di climatizzazione: | Assente |
| Altri impianti: | - |
| Allaccio fognatura: | Allaccio fogna comunale |
| Fonti rinnovabili: | Assenti |
| Finiture esterne: | Intonaco rustico a calce colore naturale |
| Finiture interne: | Intonaco al civile tinteggiato |
| N. totale piani: | Fabbricato: 3 fuori terra; unità immobiliare: 1 piano più soppalco |
| Altro: | - |

| | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Dimensione | Piccolo |
| Caratteri domanda e offerta | Lato venditore: Privato |
| Forma di mercato | Concorrenza monopolistica |
| Filtering | Assente |
| Fase del mercato immobiliare | Stabile per la tipologia |

Altro: La rilevazione dei dati del 2023 registra una situazione di generale stabilità per quanto riguarda il numero delle compravendite, l'attuale scenario economico finanziario, caratterizzato da un incremento dei tassi d'interesse e dall'inflazione in crescita, influiscono sull'andamento del mercato e sulle transazioni, i valori degli immobili sono in leggero rialzo sia in città che in molti comuni della provincia.

Si conferma l'interesse per immobili di media metratura, nuovi e con finiture medio-alte, preferibilmente con terrazze l'incremento dei costi di costruzione incide però notevolmente sul prezzo finale che influenza, quindi, le scelte degli acquirenti verso tipologie con metrature più contenute.

[...]

Il mercato della locazione delle abitazioni registra un momento di crisi per i contratti quadriennali e una carenza di immobili in offerta, si segnala, in controtendenza, la crescita delle locazioni brevi, in quanto più remunerative per i locatori e con minori impegni contrattuali per gli stessi; fenomeno che comincia, però, a creare qualche difficoltà [...], a far lievitare eccessivamente il prezzo di locazione di pochi alloggi disponibili sul mercato delle locazioni di durata.

Il settore del commercio conferma la stagnazione nelle transazioni e nei valori, [...]¹.

¹ Fonte: *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2024, anno XXIX, Rilevazione maggio 2024.*

23. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione - LOTTO 5 di 5**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di **piccolo bilocale soppalcato** al piano primo di un edificio del nucleo storico di pregio del comune, composto da una **zona giorno**, da cui si accede al **soppalco** dove si trova la **camera notte e un bagno**.

Affaccio prevalente a Nord e lucernari.

L'unità immobiliare è stata ricavata con un intervento di ristrutturazione con recupero sottotetto di una porzione di un edificio del nucleo storico più antico del comune di Coccaglio. Con l'intervento, che ha riguardato il piano primo e sottotetto della porzione di fabbrica, sono stati ricavati tre appartamenti bilocali con soppalco, che hanno accesso comune dalla zona pedonale di via Castello, mediante una ripida scala che giunge al disimpegno comune di distribuzione al piano primo. Il borgo, complessivamente, si trova in buono stato di manutenzione con strade acciottolate e lastricate di pregevole fattura, benché contemporanea.

I lavori di ristrutturazione, agli atti, risultano **ultimati nell'anno 2004**.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato nelle pratiche edilizie; non risultano realizzati l'ingresso e il bagno con disimpegno al piano della zona giorno e la camera sul soppalco risulta chiusa e separata dalla zona sottostante. Il bagno del soppalco ha accesso dal disimpegno della scala che porta al soppalco, anziché dalla camera.

La situazione dovrà essere oggetto di intervento di sanatoria, come spiegato in seguito. Condizione è da considerare nelle ipotesi di acquisto.

Identificazione catastale

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | <input type="checkbox"/> Coccaglio (Codice C806) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione NCT |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 8 |
| | <input type="checkbox"/> Particella 111 graffata 112 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno 6 graffato 4 |
| Confini catastali | <input type="checkbox"/> Nord Via Castello |
| | <input type="checkbox"/> Sud mapp.115 altra ditta |
| | <input type="checkbox"/> Est mapp.114 altra ditta |
| | <input type="checkbox"/> Ovest mapp.111 altro Sub. |

Si noti che nella planimetria catastale l'orientamento è rovesciato

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo di massima | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input type="checkbox"/> Verificato graficamente con planimetria catastale | |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 17.10.2024 |

Criterio di misurazione SEL- Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici commerciali**

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | u.m. | |
|--------------|------------|-------------------|------|-------|
| Appartamento | mq 52,50 | 100% | mq | 52,50 |
| Soppalco | mq 29,50 | 75% | mq | 22,12 |

| | | |
|---|-----------|--------------|
| Superficie commerciale LOTTO 5/5 | mq | 74,62 |
|---|-----------|--------------|

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione Livello di piano Ascensore N. servizi

Primo

 Assente

1

 Lavabo Wc Bidet Doccia Caldaia autonoma a gas Vetustà (anni)

20

Impianti in dotazione Riscaldamento Presente: Vetustà

20

 Autonomo

Alimentazione:

 Metano

Elementi radianti:

 Termosifoni in ghisa Assente Assente Presente: Vetustà

20

 Presente: Vetustà

20

 Assente Assente Assente Assente Medio Medio Non desumibile Minimo (Nord) Medio Minimo Medio Medio Condizionamento Solare termico (produzione acqua calda) Elettrico Idraulico Antifurto Pannelli solari (fotovoltaico) Impianto geotermico Domotica Manutenzione fabbricato Manutenzione unità immobiliare Classe energetica Esposizione prevalente dell'immobile Luminosità dell'immobile Panoramicità dell'immobile Funzionalità dell'immobile Finiture dell'immobile

24. Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 5/5

24.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01.09.1967

Titoli autorizzativi riscontrati ed esaminati

- Permesso di Costruire prot. 69/76 Reg. Licenze pr.2786 del 13.07.1976
Opere interrato
- DIA prot. 11230 del 14.12.2001 PE 164/2001 e Nulla Osta prot. 11523 del 21.12.2001
Opere di Manutenzione straordinaria copertura esistente
- Concessione Edilizia n. 2/2003 del 22.01.2003 Pratica n. 65/2002 prot. 4140
Ristrutturazione edificio esistente con formazione di n. 3 unità residenziali con recupero sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.15/96
 - Inizio dei lavori il 18.03.2003
 - Dichiarazione di fine dei lavori il 30.01.2004
- Parere favorevole condiziona Soprintendenza prot. n. 8015 del 17.10.2002
- Comunicazione Lavori di Manutenzione Ordinaria Prot. 18115 del 20.12.2013 PE 273/2013 prot. 4140
Ripassatura coppi e formazione linea vita

Certificati di Abitabilità/Agibilità:

Sì Silenzio/Assenso

Richiesta Agibilità prot. 2267 del 04.03.2004

Comunicazione per formazione Silenzio Assenso del Comune prot. 2580 del 12.03.2004

con dichiarazione del Responsabile dello Sportello Edilizia di aver “...esaminata la conformità di quanto dichiarato con il progetto depositato...” *(si fa notare che allegata alla domanda è stata depositata la scheda catastale dell’unità in esame come riscontrata nelle sue difformità segnalate)*

Date verifica urbanistica

richiesta il 12.12.2024 - ricezione pratiche il **30.01.2025**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT Vigente

delibera C.C.5 del 11.02.2009 Burl n.16 del 22.04.2009

Ultima Variante approvata – 7a

delibera C.C. 13 del 26.07.2023 Burl n.42 del 18.10.2023

Sistema Residenziale - Zona “A” – Centro Storico (Art. 10 NTA del PdR)

Classificazione nel NAF – Altre tipologie – P.P.

Convenzione Urbanistica

No

Cessione diritti edificatori

No

Vincoli o limitazioni urbanistiche:

Vincoli Urbanistici

Sì

Edifici di interesse ambientale interni al centro storico

Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili

- Vincoli Ambientali
- Vincoli Paesaggistici

- No
- No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, 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, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare in esame e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Difformità parziali. Non risultano realizzati l'ingresso e il bagno con disimpegno al piano della zona giorno e la camera sul soppalco risulta chiusa e separata dalla zona sottostante, creando una situazione di non conformità alle norme igieniche per insufficienza del rapporto aeroilluminante ai sensi delle norme di Regolamento Edilizio Comunale.

Inoltre, il bagno del soppalco ha accesso dal disimpegno della scala che porta al soppalco, anziché dalla camera.

La situazione, da colloqui e analisi con l'UT, risulterebbe sanabile solo mediante l'apertura della camera sul soggiorno sottostante, con demolizione di parte del muro di separazione, fino all'altezza regolamentare dei parapetti (h. 110 cm); il ripristino dell'ingresso chiuso e la delimitazione della zona sottoscala con arredi fissi, o parete a creazione di ripostiglio, stante la necessità di conformazione ai parametri igienico sanitari vigenti nel comune, riguardanti l'aeroilluminazione dei locali, che prevedono la possibilità di computare le aperture zenitali (lucernari) solo quale sistema integrativo nel calcolo del rapporto illuminante per non più del 30% negli spazi di abitazione (Regolamento edilizio comunale 2020, art.56).

Ricorrerebbe l'art.36-bis.

Si potrebbe verificare l'applicabilità dell'art.34 ter comma 4 vista la formazione di Abitabilità per Silenzio Assenso e la dichiarazione di verifica del RUP.

Si possono rilevare anche lievi scostamenti delle misure interne delle singole stanze, spesso in riduzione, che a parere del sottoscritto possono rientrare tolleranze costruttive ai sensi della normativa vigente (art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i.), in quanto contenute entro i limiti 6% per unità immobiliari entro i 60 mq.

Ipotizzando la situazione più gravosa:

I costi per le Opere Edili per la regolarizzazione ammontano a circa euro 5.000,00 Iva inclusa

I costi per la pratica in sanatoria, l'oblazione, diritti di segreteria e spese tecniche sono ipotizzabili in euro 7.000,00 circa.

Totale spese sanatoria circa 12.000,00 Euro.

24.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in **Comune di Coccaglio (BS), via Castello, 1** in mappa al:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T (1)

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| 8 | 111 | 6 | graffato | A/2 | 3 | 3.5 vani | 103 mq | 225,95 € |
| | 112 | 4 | | | | | 103 mq**escluse aree scoperte | |

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

Documentazione visionata Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata Visure storiche Catasto Fabbricati
 Estratto Mappa
 Planimetrie catastali
 Elenco immobili
 Ispezioni Ipotecarie

Nota: Elaborato planimetrico e elenco immobili digitalizzati al Catasto riferiscono ad altri subalterni del mappale 32, costituenti il Condominio Eridio.

Date verifica catastale 17.10.2024 e 16.04.2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **arch. Alessio Rossi**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare, ma

DICHIARA

- la **NON REGOLARITA'** della planimetria catastale rispetto alla situazione approvata nei titoli edilizi per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale rappresenta la situazione non conforme ai titoli edilizi e dovrà essere rifatta in seguito alle opere di sanatoria

I costi per la variazione catastale, una scheda, comprese spese tecniche e diritti catastali, sono quantificabili in euro 470,00 circa.

24.3 Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità****Atti formali pubblici:**

- Tipo di atto : Atto di compravendita (Usufrutto+1/2 nuda proprietà)
 - Notaio : AMBROSETTI SERGIO

- Data Atto : 08/05/1997
- Repertorio : 66708
- Estremi Trascrizione : Brescia ai nn. 15772/10821 in data 19/05/1997

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : CAPALDO FRANCESCA
- Data Atto : 17/05/2018
- Repertorio : 6205/4124
- Estremi Trascrizione : Brescia ai nn. 21426/13843 in data 18/05/2018

Quota di proprietà Intera: 1/1 di Usufrutto – 1/1 Nuda proprietà

OMISSIS C.F.: OMISSIS – Nuda proprietà 1/1

OMISSIS C.F.: OMISSIS - Usufrutto 1/1

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nei paragrafi successivi.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato In forza di:

- Contratto di locazione ad uso abitativo
- €/anno 4.200,00
- Rata 450,00
- Durata in anni 4+4
- Scadenza contratto 31.12.2023
- Estremi registrazione UR Chiari al n.20 serie 3T il 03.01.2019

Il canone di locazione in essere è allineato con i canoni di mercato

Sì

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
Sì

25. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 5/5

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

Vincoli storico-artistici

Nessuno

Vincoli Urbanistici e Formalità

Edifici di interesse ambientale interni al centro storico

Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili

Servitù

Nessuna riguardante l'unità immobiliare

Spese condominiali arretrate

Non desunte

26. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – LOTTO 5/5

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota intera, rilevate dalla relazione Notarile Ventennale, dott. Stefano Finardi Notaio in Treviglio, successiva integrazione D.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, in atti e dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 16.04.2025, presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal sottoscritto in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Gravami – afferenti alla quota intera:

- 6) Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Iscrizione del 24.12.2019 reg. 57733/10246 presso Agenzia del Territorio di Brescia - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6421 del 20.12.2019;
- 7) Verbale di Pignoramento immobili del 31.12.2019 rep. 13937 – Trascrizione del 03.02.2020 reg. 3967/2511 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 8) Verbale di Pignoramento immobili del 05.02.2020 rep. 1284 – Trascrizione del 14.02.2020 reg. 6055/3835 a Brescia presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.
- 9) Decreto di Apertura procedura liquidazione patrimonio del 06.09.2021 rep. 50 Tribunale di Brescia – Trascrizione del 05/04/2022 reg. 14974/10027.

27 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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 vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"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. Il prezzo che 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato delle unità immobiliari staggite, identificate nei 5 lotti, rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione. Considerato che si tratta, per i lotti 1, 2, 5 di appartamenti, di media/piccola dimensione in contesti condominiali non è utile ai fini della stima ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario; nel caso del lotto 3 l'ipotesi di trasformazione più plausibile è conforme all'uso attuale, attraverso un intervento di ristrutturazione totale della porzione o congiuntamente con le adiacenti proprietà, con ripristino e trasformazione in residenza dei locali e il mantenimento delle attività commerciali su strada. Nel caso del lotto 4 trattandosi di una grande villa di pregio, si potrebbe ipotizzare un intervento di suddivisione e parcellizzazione in unità immobiliari più piccole, o comunque in un frazionamento di quelle esistenti, tuttavia questa operazione, utile in un'ottica di investimento, porta comunque a ritenere utile vendere tutta la villa a un unico soggetto investitore, circostanza che coincide anche con l'eventuale ricerca di un immobile di pregio da parte di un unico soggetto. La presente stima considererà il maggior valore ipotizzabile sulla base degli assunti sopra descritti.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili indiretti
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2024 anno XXIX**
- Rilevazione Maggio 2024.

- **Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari,**
Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari –
Interrogazione Anno 2024 – Semestre 2

- Indagini presso operatori di settore. Borsini privati di settore

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2024*. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione **Maggio 2024**.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli*.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla **realità media del mercato nel periodo di riferimento**.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino n. 2024 anno XXIX – Maggio 2024

Lotto 1/5 Comune: BRESCIA – Zona Nord – Viale Europa

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile "NUOVO (0-5 anni)" valore al mq da min € 3.060,00 a max € 3.300,00

Per immobile "RECENTE (10-20 anni)" valore al mq da min € 2.340,00 a max € 2.820,00

Per immobile "AGIBILE 1 (30-40 anni)" valore al mq da min € 1.375,00 a max € 1.855,00

Per immobile "AGIBILE 2 (50-60 anni)" valore al mq da min € 1.180,00 a max € 1.280,00

Per immobile "DA RISTRUTTURARE (70-80 anni)" valore al mq da min € 990,00 a max € 1.085,00

Lotto 2/5 Comune: RONCADELLE

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile "NUOVO (0-5 anni)" valore al mq da min € 2.120,00 a max € 2.300,00

Per immobile "RECENTE (10-20 anni)" valore al mq da min € 1.590,00 a max € 1.945,00

Per immobile "AGIBILE 1 (30-40 anni)" valore al mq da min € 810,00 a max € 1.240,00

Lotto 3-4-5/5 Comune: COCCAGLIO

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile "NUOVO (0-5 anni)" valore al mq da min € 1.930,00 a max € 2.100,00

Per immobile "RECENTE (10-20 anni)" valore al mq da min € 1.430,00 a max € 1.765,00

Per immobile "AGIBILE 1 (30-40 anni)" valore al mq da min € 760,00 a max € 1.095,00

Per immobile "AGIBILE 2 (50-60 anni)" valore al mq da min € 630,00 a max € 695,00

Per immobile "DA RISTRUTTURARE (70-80 anni)" valore al mq da min € 495,00 a max € 560,00

Rendimento locativo min 2,78% max 3,61%

Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Lotto 1/5: Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Semicentrale/... MOMPIANO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Ottimo"

valore al mq da min € 2.200,00 a max € 2.700,00

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 1.650,00 a max € 2.200,00

Per Abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 1.200,00 a max € 1.650,00

Lotto 2/5: Comune: RONCADELLE

Fascia/zona: Centrale/...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Ottimo"

valore al mq da min € 1.700,00 a max € 2.150,00

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 1.350,00 a max € 1.700,00

Per Posti auto scoperti, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 430,00 a max € 560,00

Lotti 3/5-4/5-5/5: Comune: COCCAGLIO

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Ottimo"

valore al mq da min € 1.400,00 a max € 1.750,00

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 1.100,00 a max € 1.400,00

Per Ville e Villini, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 1.200,00 a max € 1.500,00

Per Posti Box, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 730,00 a max € 860,00

Rendimento locativo residenza

Per Abitazioni Civili, con stato conservativo "Normale"

valore al mq/Netto da min € 3,90 a max € 4,90

Borsino immobiliare

Coccaglio- Centrale

Per Negozi, con stato conservativo "Normale"

valore al mq da min € 1.036,00 a max € 1.260,00

28 Determinazione del Valore

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione degli immobili, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui sono inseriti gli immobili e delle loro caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione;
- delle superfici degli immobili;
- della posizione, delle condizioni al contorno, dei servizi individuati e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenza posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, quali Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia, Agenzia del Territorio di Brescia – OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche degli immobili pignorati e dell'incidenza delle parti comuni:

LOTTO 1/5 Appartamento trilocale a piano primo con cantina – BRESCIA - Mompiano

Appartamento in grande condominio di fine anni 60, rimodernato parzialmente negli anni 80/90.

La zona è molto richiesta per la sua posizione in un quartiere a forte vocazione residenziale, vicina ad alcune sedi universitarie e all'Ospedale civile. L'offerta è ristretta e la richiesta economica degli offerenti immobili di pari livello si attesta intorno ai 2.400,00 euro in media.

Si può considerare che il prezzo possa attestarsi sui valori medi delle Abitazioni in stato conservativo normale dell'OMI:

- **valore unitario di mercato quantificato in €/mq 2.000,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a **mq 99,49**

L'unità immobiliare costituita dall'appartamento oggetto della presente relazione si può così valutare:

arch. Alessio Rossi – via delle Battaglie, 57 – 25122 Brescia – tel. 335.8152080 - PEC alessio.rossi@archiworldpec.it

Pagina 73

$\text{mq } 99,49 \times \text{€}/\text{mq } 2.000,00 = \text{€ } 198.980,00$ (centonovantottomilanovecentottanta/00)

A questo valore vanno dedotti i costi complessivi per la sanatoria delle difformità stimati in euro 5.800,00.
Pertanto:

$\text{€ } 198.980,00 - 5.800,00 = \text{€ } 193.180,00$ arrotondato:

€ 193.000,00 (centonovantatremila/00) Più probabile **Valore di libero Mercato**

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato che l'unità immobiliare sono in discreto stato di conservazione, ha discrete finiture e la zona di forte interesse; considerato che risulteranno opponibili le spese riferibili agli ultimi due esercizi non pagati stimabili in € 3.500,00 circa, è ragionevole ipotizzare una ridotta diminuzione del valore di mercato pari a circa il 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$(\text{€ } 193.000,00 \times 0,90) \text{€} = \text{€ } 173.700,00$ (centosettantatremilasettecento/00) arrot.

€ 174.000,00
(centosettantaquattromila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

LOTTO 2/5 Appartamento bilocale a piano terra con giardino e posto auto – RONCADELLE (BS)

Appartamento dei primi anni 2000 con discrete finiture e ampio giardino esclusivo.

Nel comune di Roncadelle si riscontra una buona richiesta di immobili. È un comune a forte vocazione residenziale che ha visto a partire dalla metà degli anni 80 una notevole espansione edilizia. Il comune si trova in posizione strategica a confine con la zona ovest del capoluogo e sull'asse principale di collegamento con i paesi delle terre basse. L'offerta è nella norma e la richiesta economica degli offerenti immobili di pari livello si attesta tra 1.600 e 2.100,00 euro.

Considerati i prezzi dei listini ufficiali di riferimento:

- **valore unitario di mercato** quantificato in **€/mq 1.900,00**

- da cui **valore unitario di mercato** posto auto scoperto (25%) quantificato in **€/mq 475,00** coerente con i valori di riferimento

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 8) pari a **mq. 58,75**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

$\text{mq } 58,75 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 111.625,00$ (centoundicimilaseicentoventicinque) arrotondato:

€ 110.000,00 (centodiecimila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato che le unità immobiliari sono in buono stato di conservazione, che l'immobile si trova in un condominio di buona fattura e la posizione defilata rispetto alle vie di maggior traffico, in prossimità di parchi e verde pubblico, che la presenza di spazi di parcheggio pertinenziali ne può aumentare l'apprezzabilità, che le spese condominiali sono ridotte e risulteranno opponibili le spese riferibili agli ultimi due esercizi non pagati stimabili in € 800,00 circa, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 10%.
Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

(€ 110.000,00 x 0.90) € = € 99.000,00 (novantanovemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 99.000,00
(novantanovemila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

LOTTO 3/5 Porzione di immobile da ristrutturare con negozi, residenza, accessori e Terreno in Brolo – COCCAGLIO (BS) Largo Garibaldi

Complesso di cinque unità immobiliari risultato di frazionamenti parziali, riconducibili alla **tipologia “casa con bottega”**. Unità immobiliari, interconnesse tra loro che nell'insieme si compongono in una **porzione di fabbricato storico** che occupa un'ala di un fabbricato a corte del centro storico, prospettante parzialmente la via centrale di passaggio del comune. Il fabbricato ha probabile origine databile alla fine dell'800, primi anni del 900, con possibile ricostruzione nei primi anni del secondo dopoguerra (schede datate anno 1952).

Il compendio si presenta in pessimo stato di conservazione e parzialmente in rovina. L'offerta di immobili simili è scarsamente riscontrabile sul territorio locale e il comune di Coccaglio mostra un buon interesse per la sua appartenenza ai comuni della rinomata Franciacorta.

Si ipotizza un interesse di vendita a corpo quale investimento immobiliare per una ristrutturazione complessiva, dunque, applicando gli opportuni valori di obsolescenza e vetustà ai valori a nuovo e considerando i valori di riferimento del Listino della Borsa, si può attribuire all'insieme delle unità e del brolo un valore unitario pari a:

- **valore unitario di mercato** quantificato in €/mq **550,00**.

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 13) pari a **mq. 412,60**
Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

mq 412,60 x €/mq 550,00 = € 226.930,00 arrotondato

€ 226.000,00 (duecentoventiseimila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerati i possibili usi di riconversione e il prezzo già notevolmente ridotto, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato ridotta e pari a circa il 5%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

(€ 226.000,00 x 0.95) € = € 214.700,00 (duecentoquattordicimilasettecento/00) arrot.

€ 214.000,00
(duecentoquattordicimila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

LOTTO 4/5 Compendio composto da Villa Liberty con due appartamenti, accessori, giardini e due autorimesse - COCCAGLIO (BS) Via G. Matteotti

Villa liberty, di costruzione originaria ante 1940 (possibile fine 800, primo 900) con corte, costituita da un compendio di sei unità immobiliari, compresi beni comuni non censibili, composta da **due appartamenti sovrapposti**, sottotetto ampio, **due autorimesse** e corti esclusive, derivate dal frazionamento dell'originario **giardino** della villa. L'appartamento di piano terra risulta completamente ristrutturato alla fine degli anni 80, inizi 90, con interventi successivi anche sulle finiture; l'appartamento del piano primo si trova nelle condizioni originarie, con piccoli interventi di manutenzione (di interesse i pavimenti di alcune stanze in cementine

decorate). Dall'esterno la villa si presenta in ottimo stato, essendo stata ritinteggiata recentemente e il tetto rifatto. La villa padronale rappresenta una eccezione nel panorama edilizio del comune, di possibile appetibilità per un'unica famiglia, o un unico investitore interessato ad una casa padronale di pregio in Franciacorta. La superficie commerciale complessiva del compendio è pari a 600,79 mq. Per il differente stato di conservazione si ipotizzano valori al mq differenti per i due appartamenti e le autorimesse al fine di formare il valore complessivo della Villa padronale:

Appartamento piano primo – da sistemare, mq 218,89:

- **valore unitario di mercato** quantificato in €/mq **950,00**

Appartamento Piano terra e interrato – ristrutturato, mq 323,16:

- **valore unitario di mercato** quantificato in €/mq **1.600,00**

Autorimesse e accessori (superficie ragguagliata), mq 58,74:

- **valore unitario di mercato** quantificato in €/mq **1.550,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 18)

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

Appartamento piano primo:

mq 218,89 x €/mq 950,00 = € 207.945,00 arrotondato

€ 205.000,00 (duecentocinquemila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Appartamento piano terra e interrato:

mq 323,16 x €/mq 1.600,00 = € 517.056,00 arrotondato

€ 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Autorimesse e accessori piano terra e interrato:

mq 58,74 x €/mq 1.550,00 = € 91.047,00 arrotondato

€ 90.000,00 (novantamila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Da cui valore complessivo del compendio costituente la Villa con autorimesse e giardino:

€ (205.000,00+515.000,00+90.000,00) = € 810.000,00

€ 810.000,00 (ottocentodiecimila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Per verifica € 810.000,00/600,79 mq = €/mq 1.348,22 circa €/mq 1.350,00 coerente con i prezzi di mercato

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerati il pregio della villa padronale, ma la possibile difficoltà a fronte dell'impegno di spesa richiesto e tenendo conto i costi complessivi per la sanatoria delle difformità stimati in euro 6.300,00, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 15%.

Ciò premesso, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

Appartamento piano primo:

(€ 205.000,00 x 0.85) € = € 174.250,00 (centosettantaquattrocentocinquanta/00) arrotondato.

€ 174.000,00
(centosettantaquattromila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Appartamento piano terra e interrato:

(€ 515.000,00 x 0.85) € = € 437.750,00 (quattrocentotrentasettemilasettecentocinquanta/00) arrotondato.

€ 438.000,00
(quattrocentotrentottomila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Autorimesse e accessori piano terra e interrato:

(€ 90.000,00 x 0.85) € = € 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00)

€ 76.500,00
(settantaseimilacinquecento/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

Da cui valore complessivo del compendio costituente la Villa con autorimesse e giardino:

€ (174.000,00+438.000,00+76.500,00) = € 810.000,00

€ 688.500,00
(seicentoottantottomilacinquecento/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

LOTTO 5/5 Appartamento "bilocale" soppalcato, al piano primo di edificio del nucleo storico - COCCAGLIO (BS) Castello

Appartamento bilocale soppalcato al piano primo di un edificio del nucleo storico di pregio del comune, ristrutturato nei primi anni 2000 per la creazione di tre unità bilocale simili. L'appartamento è composto da una **zona giorno**, da cui si accede al **soppalco** dove si trova la **camera notte e un bagno**.

L'unità immobiliare è collocata nella zona pedonale del borgo antico identificato come castello del comune. La dimensione e la collocazione costituiscono qualità di sicuro interesse ai fini di investimento per redditività. Nella valutazione del valore bisogna considerare i costi di sanatoria e regolarizzazione delle difformità riscontrate, stimate in euro 12.470,00 circa. Non si riscontrano immobili concretamente paragonabili nel panorama di offerte immobiliari. L'unità è soggetta a usufrutto. tanto usufrutto che nuda proprietà sono oggetto del pignoramento.

Facendo riferimento ai valori medi per le caratteristiche di riferimento dell'unità immobiliare, sia del Listino della Borsa Immobiliare, che dell'OMI, si riscontra una sostanziale coincidenza di valori, pertanto si può considerare che il prezzo possa attestarsi su detti valori medi:

- **valore unitario di mercato** quantificato in €/mq **1.550,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 23) pari a **mq 74,62** L'unità immobiliare costituita dall'appartamento oggetto della presente relazione si può così valutare:

mq 74,62 x €/mq 1.550,00 = € 115.661,00 (centoquindicimilaseicentossessantuno/00)

A questo valore vanno dedotti i costi complessivi per la sanatoria e regolarizzazione stimati in euro 12.470,00. Pertanto:

€ 115.661,00 – 12.400,00 = € 103.261,00 arrotondato:

€ 103.000,00 (centotremila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato che l'unità immobiliare sono in discreto stato di conservazione, ha discrete finiture e la zona di buon interesse; tenuto conto che sono già stati decurtati i costi di sanatoria e regolarizzazione stimabili in euro 12.400,00, è ragionevole ipotizzare una ridotta diminuzione del valore di mercato pari a circa il 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

(€ 103.000,00 x 0,90) € = € 92.700,00 (novantaduemilasettecento/00) arrotondato.

€ 93.000,00
(novantatremila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta)

LOTTO 5/5 CALCOLO VALORE USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Per la determinazione dei valori percentuali dell'usufrutto si deve fare riferimento ai valori aggiornati di cui al Decreto Ministeriale del 27.12.2024, Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n.305 del 31.12.2024, con il quale sono stati pubblicati i coefficienti per il calcolo dell'usufrutto in vigore dal 01.01.2025.

Il saggio di interesse legale di riferimento per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita è fissato pari al 2,5% ai sensi del comma 1-ter dell'art.7 del D.Lgs 346/1990 e s.m.i.

Età dell'usufruttuario alla data della valutazione: ANNI 84
Anno di riferimento: 2025

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

| Età usufruttuario | coefficiente | % Usufrutto | % Nuda Proprietà |
|-------------------|--------------|-------------|------------------|
| da 83 a 86 | 8 | 20 | 80 |

Valore della piena proprietà:

Valore dell'Usufrutto (20%) € 20.600,00 (ventimilaseicento/00)

Valore Nuda Proprietà (80%) € 82.400,00 (ottantaduemilaquattrocento/00)

Ovvero:

Usufrutto = 103.000,00 x 2,5% x 8 = 20.600,00

29 Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1/5 Appartamento trilocale a piano primo con cantina – BRESCIA - Mompiano**

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Brescia (Codice: B157) piano S1-1

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|---|----------------|
| 32 | 22 | 20 | 2 | A/2 | 3 | 5.5 vani | 104 mq 99 mq* *escluse aree scoperte | 610,71 € |

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **193.000,00** diconsi Euro **centonovantatremila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **174.000,00** diconsi Euro **centosettantaquattromila/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

LOTTO 2/5 Appartamento bilocale a piano terra con giardino e posto auto – RONCADELLE (BS)

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Appartamento Piano terra con giardino

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Roncadelle (Codice: H525) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|---------------------------------------|----------------|
| 12 | 690 | 62 | | A/2 | 5 | 3 vani | 54 mq 48 mq**escluse aree scoperte | 278,89 € |

Posto auto Piano cortile

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Roncadelle (Codice: H525) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 12 | 690 | 41 | | C/6 | 1 | 12 mq | 12 mq | 22,31 € |

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **110.000,00** diconsi Euro **centodiecimila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **99.000,00** diconsi Euro **novantanovemila/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

LOTTO 3/5 Porzione di immobile da ristrutturare con negozi, residenza, accessori e Terreno in Brolo – COCCAGLIO (BS) Largo Garibaldi

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Negozi con due vetrine su Largo Garibaldi

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 9 | 59 | 1 | | C/1 | 5 | 40 mq | 42 mq | 458,61 € |

Negozi con una vetrina su Largo Garibaldi

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 9 | 59 | 2 | | C/1 | 4 | 37 mq | 47 mq | 363,07 € |

Stanza Laboratorio nel cortile

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 9 | 59 | 5 | | C/3 | 2 | 16 mq | 18 mq | 30,57 € |

Tre Stanze residenziali a P1 con affaccio interno corte, accessori e solaio

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T-1-2

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| 9 | 59 | 7 | | A/2 | 1 | 6 vani | 167 mq | 278,89 € |
| | | | | | | | 154 mq**escluse aree scoperte | |

Due Stanze residenziali a P1 con affaccio su Largo Garibaldi, accessori e solaio

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T-1-2

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|------------------------------|----------------|
| 9 | 59 | 8 | | A/4 | 3 | 3,5 vani | 80 mq | 121,11 € |
| | | | | | | | 80 mq**escluse aree scoperte | |

Terreno in Brolo

Catasto Terreni – Comune di Coccaglio (Codice: C806)

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Qualità</u> | <u>Classe</u> | <u>sup ha</u> | <u>Deduz.</u> | <u>Reddito</u> | <u>Dominicale</u> | <u>Agrario</u> |
|------------|--------------|-------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|----------------|
| 9 | 175 | | Semin Arbor | U | 02 00 | | | euro 1,86 | euro 1,70 |

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 226.000,00 diconsi Euro *duecentoventiseimila/00*.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 214.000,00 diconsi Euro *duecentoquattordicimila/00*

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

LOTTO 4/5 Compendio composto da Villa Liberty con due appartamenti, accessori, giardini e due autorimesse - COCCAGLIO (BS) Via G. Matteotti

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Appartamento a P1 con porzione giardino esclusivo

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T (1)

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| 8 | 207 | 2 | | A/2 | 2 | 5.5 vani | 164 mq | 298,25 € |
| | | | | | | | 159 mq**escluse aree scoperte | |

Appartamento a PT con porzione giardino esclusivo e interrato esclusivo

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano S1-T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| 8 | 207 | 3 | | A/2 | 4 | 9.5 vani | 234 mq | 735,95 € |
| | | | | | | | 234 mq**escluse aree scoperte | |

Corte comune a 207 sub.3 e 278 sub.1 - accesso ad autorimessa

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| <u>Fg.</u> | <u>Part.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Zona cens.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Classe</u> | <u>Cons.</u> | <u>Sup. Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------|----------------|
| 8 | 207 | 4 | | | | | | BCNC |

Scala e passaggio comune a 207 sub.2 e 207 sub.3

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|---------|
| 8 | 207 | 5 | | | | | | BCNC |

Autorimessa con WC (collegata con scala a 278 sub.2)

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|---------|
| 8 | 278 | 1 | | C/6 | 2 | 38 mq | 49 mq | 51,03 € |

Autorimessa interrata rispetto al giardino (collegata con scala a 278 sub.1)

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano S1

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------|------------|------|--------|-------|----------------|---------|
| 8 | 278 | 2 | | C/6 | 2 | 36 mq | 46 mq | 48,34 € |

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **810.000,00** diconsi Euro **ottocentodiecimila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **668.500,00** diconsi Euro **seicentosessantottocinquecento/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

LOTTO 5/5 Appartamento “bilocale” soppalcato, al piano primo di edificio del nucleo storico – COCCAGLIO (BS) Castello

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Appartamento a P1 con accesso dal PT

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Coccaglio (Codice: C806) piano T (1)

| Fg. | Part. | Sub. | Zona cens. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Catastale | Rendita |
|-----|-------|------------|------------|------|--------|----------|-------------------------------|----------|
| 8 | 111 | 6 graffato | | A/2 | 3 | 3.5 vani | 103 mq | 225,95 € |
| | 112 | 4 | | | | | 103 mq**escluse aree scoperte | |

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **103.000,00** diconsi Euro **centotremila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **93.000,00** diconsi Euro **novantatremila/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

| | | |
|------------------------------|--------------|--|
| Valore dell'Usufrutto | (20%) | € 20.600,00 (ventimilaseicento/00) |
| Valore Nuda Proprietà | (80%) | € 82.400,00 (ottantaduemilaquattrocento/00) |

30 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALESSIO ROSSI

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1690

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di 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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 24 aprile 2025