

**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 269/2023

Giudice delegato: **DOTT. .**

Creditore procedente:

Sede in  
Via

C.f. e P.IVA  
Mandataria per la gestione del credito:

C.F:  
P.IVA:

Rappresentato dall'Avvocato:

Via  
Del Foro di  
Tel: Fax:  
Pec:

Esecutato:

Nato a  
Residente: no. )  
C.f.:

Residente:  
C.f.:



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

Esperto incaricato

**Arch. Rachele Chierighini**

Via San Michele, 20 – 25046 Cazzago San Martino (BS)

CF CHR RHL 68C 45H 598C

Tel. +39 030 7751629

Fax +39 1782736513

Mail: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it)

Pec: [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia

nr. 1592



**Date**

Nomina dell'esperto 3 Ottobre 2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 9 Ottobre 2023

Data della consegna del rapporto di valutazione 12 Giugno 2024



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1**

**APPARTAMENTO**

Descrizione sintetica: **APPARTAMENTO con CANTINA**

Ubicazione: **Via Guido Miglioli n. 6, Comune di COCCAGLIO, 25030 (BS)**

Identificativi catastali: NCEU di **COCCAGLIO** - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P.S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;

Quota di proprietà: **1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

**Audit documentale e Due Diligence**

**LOTTO NR. 1**

Conformità edilizia  Si  No se No **vedi pagina 8-9**

Conformità catastale  Si  No se No **vedi pagina 10**

Conformità titolarità  Si  No se No **vedi pagina**

Conformità URBANISTICA  Si  No se No **vedi pagina**

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

**LOTTO NR. 1**

Immobile occupato  No  Si se Si **vedi pagina 11**

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si (vedi Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 Notaio Dott. Antonio Trotta – Via Spallanzani n. 5, 27020 (Pavia) – Via Cairoli n. 25, 27029 (Vigevano). Vedi (ALL. N. 4).

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si **vedi pagina**



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**1. Inquadramento dell'immobile**

**a) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 1**

**b) Localizzazione**

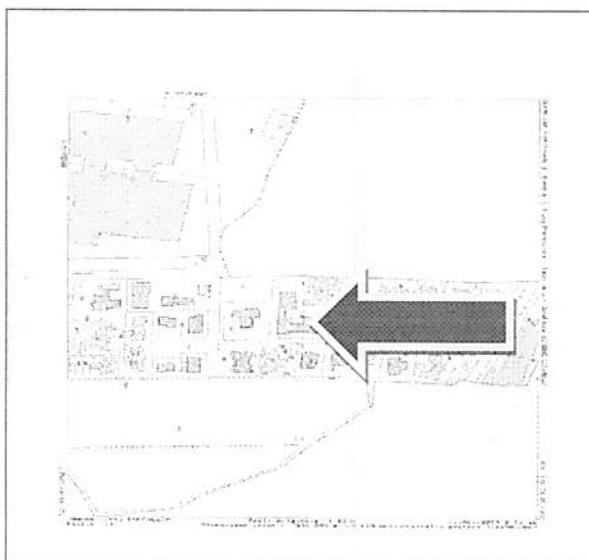
■ Provincia di Brescia

■ Comune di COCCAGLIO, 25030 (BS)

□ Frazione

■ Via Guido Miglioli n. 6

**TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**



Estratto Mappa Catasto del territorio Fig. 11 Mappale 173 Comune di COCCAGLIO

■ Destinazione urbanistica dell'immobile:

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

■ Tipologia immobiliare

□ Terreno

■ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo



## DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

- Usato
- Rudere

Indicando se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio

### ■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un edificio in linea costituito da più appartamenti. Al Piano Terra, su Via Guido Miglioli si collocano il passo pedonale e carraio con scivolo e spazio di manovra.

L'appartamento è costituito da: soggiorno, cucina, ampio disimpegno/ingresso, ripostiglio, w.c, tre camere.

Al piano terra c'è una piccola corte esclusiva in lato nord, antistante la pubblica via e, sulla quale si prospetta il balcone che serve sia la camera che il soggiorno; altro balcone è posto a ovest a servizio di un'altra camera e del bagno. Al piano Seminterrato è posta una piccola cantina e l'autorimessa;

La tipologia costruttiva dell'immobile è di tipo residenziale e consta di:

- struttura portante verticale in C.A;
- orizzontamenti in latero cemento;
- Tetto con falde inclinate;
- Pilastri C.A
- canali, pluviali e lattonerie in lamiera preverniciata;
- facciate esterne con tinteggiatura in buono stato manutentivo;
- 

Aree a cielo libero e spazi comuni: Corti comuni pertinenziali inferiori a 5.000 mq. e spazi condominiali comuni, compreso il locale caldaia.



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Infissi in alluminio color chiaro, con doppio vetro e tapparelle di oscuramento esterne;
- Le porte interne sono in legno color noce, con apertura classica;
- I balconi sono pavimentati con piastrelle e ringhiere in ferro a disegno semplice.
- Il bagno ha la vasca/doccia, i sanitari sono in ceramica bianchi, con rubinetteria in acciaio.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico del tipo civile dotato di videocitofono;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori;
- presenza di split per condizionamento in soggiorno e camera matrimoniale.

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:**  Piccola  Media  Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Coccaglio, in un contesto di fabbricati a destinazione residenziale.

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 1**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Il complesso immobiliare posto in Via Miglioli, è un blocco articolato su due fronti disposti a elle con corte comune; si erige su tre piani fuori Terra con destinazione residenziale.

Alla unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX. ART. 1117 CODICE CIVILE, nonché quelle riportate nell'atto di Vendita Notaio Fabrizio Santosuosso in data 10 Luglio 2008 ai n. Rep. 39.374, Racc. 16.757

**Identificazione Catastale**

- Comune Censuario : NCEU di COCCAGLIO (BS) - Sez. NCT  
■ Tipologia Catasto :  Terreni  Fabbricati

**APPARTAMENTO** al: Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P.S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;

**Confini**

Indicare i confini catastali:

Il sub. 19 a nord confina con la corte esclusiva e la pubblica via, a ovest con la corte comune all'intero condominio, a sud con la corte comune, a est con il vano scala comune e con altra unità immobiliare.

**Consistenza**

- Rilievo  Interno ed esterno  Solo esterno  Diretto in loco  Collaboratore



## DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| ■ Desunto graficamente da: | ■ Planimetria catastale                  |
|                            | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|                            | ■ Elaborato grafico (generico)           |
| ■ Criterio di misurazione  | ■ SEL- Superficie Esterna Lorda          |
|                            | □ SIL - Superficie Interna Lorda         |
|                            | □ SIN - Superficie Interna Netta         |
| ■ Data del sopralluogo     | 26 Ottobre 2023 e 11.06.2024             |

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica –

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967  
■ Fabbricato successivo al 01/09/1967

##### Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima  
■ Indicare la documentazione visionata:

- il fabbricato è stato edificato in data posteriore al 01.09.1967 ed autorizzato dai seguenti provvedimenti:

- **PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 48/75 del 23 Maggio 1975** relativo alla costruzione originaria dei due fabbricati.  
- **PERMESSO DI COSTRUZIONE in variante, Pratica Edilizia Prot. n. 3431/1975 (aggiunta balconi);**  
- **Permesso di Costruzione in Variante n. 56 del 3.6.1976, relativa allo “spostamento del fabbricato in lato ovest”.** Tale pratica in variante risulta (dagli atti depositati in comune) integrata da ulteriore variazione (PROT. 3625 del 24.11.1976 ) con parere favorevole della Commissione Edilizia dello stesso 24.11.1976 a fronte del quale è stata rilasciata l’autorizzazione all’ABITABILITA’ previa e documentata verifica dello stato realizzato da parte dell’amministrazione. L’attuale stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a tale autorizzazione ad eccezione di piccoli particolari di cui si specificherà ai paragrafi indicati.  
- **Certificato di PREVENZIONE Incendi del 21 Ottobre 1976.**  
- **Collaudo del 15.9.1976.**  
- **Autorizzazione all’abitabilità di cui al provvedimento n. 2/75 rilasciato il 17 Marzo 1978.**  
Vedi documentazione allegata (Allegato n°2)

- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di COCCAGLIO;  
■ Data verifica urbanistica/edilizia: NOVEMBRE 2023 – GIUGNO 2024

##### Situazione urbanistica

**Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente la settima Variante Generale al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazione consiliare n. 13 in data 26 luglio 2023, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 18.10.2023 ai fini dell’efficacia della stessa, mentre con deliberazione consiliare n. 58 del 21 dicembre 2021.**

**L’edificio in oggetto ricade in zona B1 “Edilizia residenziale di completamento”, Art. 17 delle N.T.A.**



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**Limitazioni urbanistiche**  Vincoli urbanistici:  No  Si e se Si quali:

Vincoli ambientali:  No

Si e se Si quali

Vincoli paesaggistici  No  Si e se Si quali

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA E EDILIZIA**

Il sottoscritto Arch. Rachele Chierighini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1592, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** urbanistica dell'immobile di cui sono parte le unità staggite

Identificativi catastali: NCEU di **COCCAGLIO** - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P. S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3,

Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;

la **NON CONFORMITÀ** EDILIZIA dell'unità in perizia che risultano leggermente difformi da quanto autorizzato dalla pratiche edilizie rilasciate. Trattasi di difformità di lieve entità e sanabili che si sostanziano in:

1. Presenza nel locale soggiorno di una **piccola porzione di parete tonda** (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 1).
2. Presenza sempre nel locale soggiorno di un **piccolo muretto** in laterizio intonacato di 1.20 m. x 30 cm con altezza tra i 50 ed i 100 cm. (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 2).
3. **Prolungamento della parete tra disimpegno zona notte e soggiorno** per delimitare l'ingresso e la zona notte; il collegamento tra i due spazi è favorito da un passaggio di 1.20 m con **struttura ad arco** (vedi documentazione fotografica allegata N. 3).
4. Lieve ampliamento **del vano ad arco di passaggio tra il soggiorno e l'ingresso**; difficile quantificare l'ampliamento dal momento che sulle tavole autorizzate mancano totalmente le dimensioni; visivamente sembra che, rispetto al rilievo effettuato ci sia un leggero allargamento del passaggio verso la parete a confine con il disimpegno zona notte (vedi documentazione fotografica allegata N. 3).
5. **Ampliamento verso il corridoio/disimpegno** di una delle camere per favorire l'inserimento di un'armadiatura ad angolo; la presenza di tale arredo non ha reso possibile un rilievo preciso di tale difformità (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 5 e 6).
6. La parete della porta della camera a confine con la cucina è in linea con quella della cucina stessa e **l'arretramento** riportato sulle tavole del progetto autorizzato è **verso l'interno e non all'esterno**. In questo caso la planimetria catastale risulta conforme a quanto rilevato (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 7).
7. **Il balcone** in lato ovest è leggermente più lungo in lato sud rispetto a quanto riportato sulle tavole del progetto (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 8).
8. **Diversa posizione della porta del bagno** che risulta spostata verso la camera in lato nord (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 9).



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

9. **Leggero ampliamento del bagno verso la camera a nord** con conseguente disallineamento della parete del bagno rispetto a quella di ingresso alla camera. Come per la difformità di cui al punto 6 la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.
10. **Anche per la cantina** non c'è corrispondenza fra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi; la **P.E N. 56/1976 del 03.06.1976** riporta meno cantine di quelle effettivamente realizzate; sulla tavola di progetto **a matita sono cerchiato tre cantine con riportata la dicitura "9 cantine" come se l'intento fosse quello di modificare la pratica n. 56 /76, formando 9 cantine in luogo delle tre riportate in progetto. Ne risulta che la pratica di Agibilità del 17.03.1978 relativa al sub. 46 (cantina) non è sufficientemente chiara e dovrà quindi essere aggiornata.**
11. Un'altra osservazione va fatta in merito **all'altezza**; da rilievo risulta che l'altezza netta interna è **2,90 ml**; tale altezza è quella assentita dal Permesso di Costruzione in Variante n. 56 del 3.6.1976; sulla integrazione (PROT. 3625 del 24.11.1976) l'altezza è di **2,95 ml**. **Questa differenza di 5 cm non può considerarsi una difformità rientrando nella tolleranza del 2% prevista dall'Art. 34 bis (TOLLERANZE COSTRUTTIVE), comma Ter, D.P.R 380/2001.**

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie sono sanabili

- No, perché       Si ed i costi per la pratica edilizia in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:
- **€ 516** per l'oblazione dovuta al Comune di Coccaglio, come stabilito dal d.p.r. 380/01 art. 36, (**Accertamento di conformità**); si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso o in difformità da esso, ma normalmente assentibili;
  - **€ 1.000,00** per la pratica in Sanatoria da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.
  - **€ 1.000,00** per la pratica di agibilità da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Arch. Rachele Chierighini, iscritto all'Albo degli Architetti di Brescia al nr.1592, 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 degli immobili:

1. Della cantina.

la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

1. Presenza nel locale soggiorno di una **piccola porzione di parete tonda** (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 1).
2. Presenza sempre nel locale soggiorno di un **piccolo muretto** in laterizio intonacato di 1.20 m. x 30 cm con altezza tra i 50 ed i 100 cm. (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 2).
3. **Prolungamento della parete tra disimpegno zona notte e soggiorno** per delimitare l'ingresso e la zona notte; il collegamento tra i due spazi è favorito da un passaggio di 1.20 m con **struttura ad arco** (vedi documentazione fotografica allegata N. 3).
4. Lieve ampliamento **del vano ad arco di passaggio tra il soggiorno e l'ingresso**; difficile quantificare l'ampliamento dal momento che sulle tavole autorizzate mancano totalmente le dimensioni; visivamente sembra che, rispetto al rilievo effettuato ci sia un leggero allargamento del passaggio verso la parete a confine con il disimpegno zona notte (vedi documentazione fotografica allegata N. 3).
5. **Ampliamento verso il corridoio/disimpegno** di una delle camere per favorire l'inserimento di un'armadiatura ad angolo; la presenza di tale arredo non ha reso possibile un rilievo preciso di tale difformità (vedi rilievo e documentazione fotografica allegata N. 5 e 6).
6. **La porta di accesso camera secondaria** adiacente al bagno nella pratica urbanistica è collocata più a sud correttamente di fronte e simmetrica alla porta ingresso appartamento, **mentre non è collocata correttamente nella scheda catastale che la vede spostata più a nord verso la parete che divide la camera sopra citata dal bagno** (vedi documentazione fotografica allegata N. 4).
7. **Altezza rilevata nei locali h. 2,90 e non h. 3,00** come riportato sulle schede catastali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

No, perché  Sì ed i costi per la pratica catastale sono quantificati in:

€ 600,00 per l'aggiornamento catastale da affidare al un tecnico abilitato.

Identificativi catastali: NCEU di **COCCAGLIO** - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P.S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.1**

I mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

Residente: ( \_\_\_\_\_ ) C.f.: \_\_\_\_\_

**per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e di \_\_\_\_\_** Nata a \_\_\_\_\_

Residente: ( \_\_\_\_\_ ) C.f.: \_\_\_\_\_

**per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.**

-A entrambi i sopra citati la proprietà delle unità immobiliari precedentemente elencate, è pervenuta per **VENDITA – Repertorio N. 39.374, Raccolta N. 16.757 (Con agevolazione "prima casa"), Atto Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso, il 10 Luglio 2008** da \_\_\_\_\_

**Condizioni limitanti**

Servitù:  Vincoli  Oneri  Pesì  Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero:

**Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato, le unità immobiliari oggetto di E.I sono occupate da \_\_\_\_\_

**Dalla PEC rilasciata in data 06.12.2023 dall'AGENZIA DELLE ENTRATE (BS)** non risultano in essere contratto di locazione *regolarmente registrati*. (Allegato n. 6).

Risultano in base alla relazione dell'**AMMINISTRATORE Geom. Marcello Ramera di Amministrazioni condominiale Domus Futura s.r.l.**, **che il Condominio in oggetto è provvisto del regolamento condominiale che si allega, la situazione versamenti spese condominiali degli eseguiti è regolare** vedi (Allegato n. 8°, 8B e 8C).



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**4 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**LOTTO NR.1**

**-ISCRIZIONE** n. 13064/2835 del 19/03/2008 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 13/03/2008 Numero di Repertorio 15499/4656 Notaio Grazioli Chiara sede Chiari (BS).

Gli immobili oggetto di procedura sono stati svincolati con annotazione nn. 44441/7787 del 26/09/2008 (atto notarile pubblico del 10/07/2008 numero di repertorio 39373/16756 Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso sede di Brescia).

**-ISCRIZIONE** nn. 37621/8800 del 05/08/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** (atto notarile pubblico del 10/07/2008 numero di repertorio 39375/16758 Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso sede di Brescia) a favore di

C.F.: \_\_\_\_\_ (per il diritto di

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
C.f.: \_\_\_\_\_ **per la quota di ½ in regime di separazione dei**

**beni e di** \_\_\_\_\_ Nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.f.: \_\_\_\_\_ **per la quota di ½ in regime di separazione dei**

**beni.**

Grava sugli immobili in Comune di Coccaglio (BS), Via Guido Miglioli n. 6

Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P.S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;

Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 46**, P.S1, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 22 mq;

**-TRASCRIZIONE** n. 33449/23341 del 26/07/2023 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (atto giudiziario del 23/06/2023 Numero di repertorio 4178 Uff. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA, C.F.: 800018390171 Sede di BRESCIA (BS))

a favore di \_\_\_\_\_ (Codice fiscale \_\_\_\_\_) il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1 contro \_\_\_\_\_ Residente in \_\_\_\_\_  
(per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2) e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_, C.f.: \_\_\_\_\_ (per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2) Grava sugli immobili in Comune di Coccaglio (BS), Via Guido Miglioli n. 6

Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P.S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;

Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 46**, P.S1, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 22 mq;



## DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

### 5 Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **03/10/2023**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. **\_\_\_\_\_** nominava l'Arch. Rachele Chierighini, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.

- In **Ottobre 2023**, il valutatore prendeva contatti con l'Avv. Silvia Colombini nominata custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopraccitati al fine di espletare l'incarico in data **26.10.2023**, in Comune di Coccaglio (BS), Via Guido Miglioli n. 6

- In **Ottobre 2023** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione.

- In data **26.10.2023**, il valutatore, unitamente all'Avv. Silvia Colombini si recava presso il complesso immobiliare in Coccaglio (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;

- In data **24 Novembre 2023**, il valutatore faceva richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **06/12/2023** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2/Chiari mandava via PEC il materiale richiesto.

-In **Novembre 2023**, il valutatore prendeva contatti con lo studio Notarile Studio Notarile Associato **\_\_\_\_\_** per richiesta atto Notarile inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali e in un secondo aveva il rilascio delle copie digitali richieste.

- In data **10/11/2023**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Coccaglio (BS); tale richiesta veniva evasa con saldo quota diritti di segreteria per accesso agli atti al Comune. In data **12.06.2024** il valutatore si recava nuovamente in Comune di Coccaglio per nuovi approfondimenti.

- Nel periodo di **Novembre 2023** il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**6 Analisi estimativa**

**Scelta del criterio di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 1**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Agenzia delle Entrate-Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate:

dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 1.100,00 €/mq. ai 1.404,00 €/mq.,

Considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

**€. 154.000,00 (Eurocentocinquantaquattromila/00).**

**RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE**

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2023			
Residenziale fascia MEDIA	1.134,00	1.269,00	1.404,00

**(Analisi estimativa N. I).**

**RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE**

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
OMI - anno 2023 Semestre I			
Abitazioni civili	1100,00		1.350,00

**(Analisi estimativa N. II).**



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)**IMMOBILE FOGLIO 11 NCT, MAPPALE 173 sub. 19.**

TIPOLOGIA	unità di misura	Superficie reale	Coeff. di Raguaglio	Sup.raggiuagliata	€/u.m.	VALORE €
APPARTAMENTO P.RIALZATO	Mq.	118,00	1,00	118,00	1.200,00	141.600,00
CORTE ESCLUSIVA	Mq.	40,00	0,10	4,00	1.200,00	4.800,00
CANTINA P.INT	Mq.	4,00	0,25	1,00	1.200,00	1.200,00
BALCONI 1 e 2	Mq.	15,22	0,35	5,33	1.200,00	6.396,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq.</b>			<b>128,33</b>		<b>153.996,00</b>

**VALORE COMMERCIALE: € 153.996,00 (Eurocentocinquantatremlanovecentonovantasei/00).****VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO € 154.000,00 (Eurocentocinquantaquattromila/00).**

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ. 128,33

**7 Riepilogo dei valori di stima**

Relativamente a questa valutazione ricordiamo che gravano su quest'immobile a causa della non conformità urbanistica e catastale alcune spese:

**PERTANTO SI EFFETTUERA' UNA RIDUZIONE NEL VALORE DEL LOTTO 1 ALLA LUCE****DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE PRESENTATE**

-al costo della pratica edilizia in sanatoria (oblazione al Comune **euro 516,00** l'oblazione dovuta al Comune di Coccaglio, come stabilito dal DPR; **si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso o in difformità da esso, ma normalmente assentibili + pratica edilizia di un tecnico abilitato 1.000,00 euro + pratica di agibilità 1.000,00 euro**).

- il costo della pratica catastale **di un tecnico abilitato 600,00 euro**.

**Per un totale di: 516,00 € + 1.000,00 € + 1.000,00 € + 600,00 € = 3.116,00 €**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter stimare un valore di:

Il più probabile valore in libero mercato del LOTTO N. 1 viene di fatto quantificato in

**APPARTAMENTO CON CANTINA****€ 154.000,00 – € 3.116,00 (spese regolarizzazione urbanistica e catastale) = € 150.884,00****Arrotondato a € 150.900,00 (Eurocentocinquantamilanovecento/00)**

**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**  
Ordine degli Architetti Brescia n° 1592  
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –  
Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)  
Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513  
email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**LOTTO NR. 2**

**AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica: **AUTORIMESSA**

Ubicazione: **Coccaglio**

Identificativi catastali: NCEU di Coccaglio - Sez. NCT

**AUTORIMESSA** al: Foglio 11 – **Particella 173 sub. 46**, P. T, Categoria C/6 – Classe 2, Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,54 €;

Quota di proprietà: **1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Divisibilità dell'immobile: l'immobile risulta indivisibile

**Audit documentale e Due Diligence**

**LOTTO NR. 2**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità URBANISTICA	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

**LOTTO NR. 2**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si <u>vedi pagina 22</u>
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998 Notaio Dott. Antonio Trotta – Via Spallanzani n. 5, 27020 (Pavia) – Via Cairoli n. 25, 27029 (Vigevano). Vedi (ALL. N. 4).	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	(vedi Certificazione Notarile)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	vedi pagina



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**1 Inquadramento dell'immobile**

**c) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 2**

**d) Localizzazione**

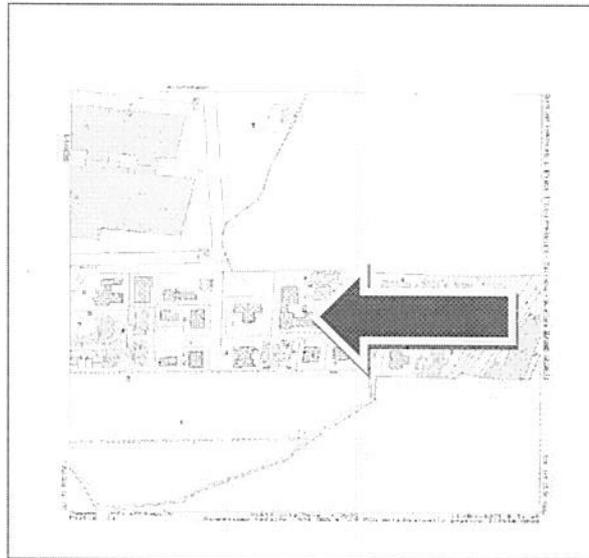
■ Provincia di Brescia

■ Comune di COCCAGLIO, 25030 (BS)

□ Frazione

■ Via Guido Miglioli n. 6

**TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**



Estratto Mappa Catasto del territorio Fig. 11 Mappale 173 Comune di COCCAGLIO

**■ Destinazione urbanistica dell'immobile:**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**■ Tipologia immobiliare**

□ Terreno

■ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

- Usato
- Rudere

Indicando se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio

**■ Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

**■ Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

**■ Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di una autorimessa posta al piano seminterrato; si affaccia su una piccola corte comune agli appartamenti facenti parte del condominio.

Aree a cielo libero e spazi comuni: a nord con disimpegno parti condominiali, a sud con altra unità immobiliare, a est con il cortile comune, a ovest con gli spazi comuni.

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in battuta di cemento;
- Basculante con apertura manuale in lamiera zincata;

Aree a cielo libero e spazi comuni: Corti comuni pertinenziali inferiori a 5.000 mq. e spazi condominiali comuni, compreso il locale caldaia, area di manovra.

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

**■ Dimensione:**  Piccola  Media  Grande

**■ Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

**■ Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

**■ Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Coccaglio, in un contesto di fabbricati a destinazione residenziale.



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 2**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Attraverso la corte comune/area di manovra e scivolo carraio si accede alla autorimessa dall'esterno.

Alla unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni EX.

ART. 1117 CODICE CIVILE, nonché quelle riportate nell'atto Notaio Fabrizio Santosuosso in data 10 Luglio 2008 ai n. Rep. 39.374, Racc. 16.757

**Identificazione Catastale**

■ Comune Censuario : NCEU di COCCAGLIO (BS) - Sez. NCT

■ Tipologia Catasto :             Terreni                    ■ Fabbricati

Identificativi catastali: NCEU di COCCAGLIO - Sez. NCT

**Confini**

Indicare i confini catastali:

Il sub. 46 a nord confina a nord con disimpegno parti condominiali, a sud con altra unità immobiliare, a est con il cortile comune, a ovest con gli spazi comuni.

**Consistenza**

Rilievo     Interno ed esterno     Solo esterno     Diretto in loco     Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

■ Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

■ Data del sopralluogo

**26 Ottobre 2023**



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**3. Audit documentale e Due Diligence**

**3.2 Legittimità edilizia – urbanistica –**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato anteriore al 01/09/1967

Fabbricato successivo al 01/09/1967

**Titoli Autorizzativi esaminati**

Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

Indicare la documentazione visionata:

- il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 48/75 del 23 Maggio 1975.**

- **PERMESSO DI COSTRUZIONE in variante, Pratica Edilizia Prot. n. 3431/1975 (aggiunta balconi): Licenza di Costruzione in Variante n. 4 del 2.1.1976.**

- **Licenza di Costruzione in Variante n. 56 del 3.6.1976., fa seguito nella documentazione inviati dal Comune una integrazione VARIANTE (PROT.3625 del 24.11.1976), a cui è seguita l'approvazione della Commissione Edilizia, 24.11.1976 e a cui ha fatto seguito l'emanazione dell'autorizzazione all'ABITABILITA'(il numero di vani abitabili dichiarati dal tecnico il 17.3.1978 corrispondono al numero di vani presenti nella integrazione/variante PROT.3625 del 24.11.1976).**

- **Certificato di PREVENZIONE Incendi del 21 Ottobre 1976.**

- **Collaudo del 15.9.1976.**

- **Certificato di agibilità alla Pratica EDILIZIA 2/75 rilasciata il 17 Marzo 1978.**

Vedi documentazione allegata (Allegato n°2)

Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di COCCAGLIO;

Data verifica urbanistica: NOVEMBRE 2023

**Situazione urbanistica**

**Quale strumento urbanistico, attualmente è vigente la settima Variante Generale al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazione consiliare n. 13 in data 26 luglio 2023, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 18.10.2023 ai fini dell'efficacia della stessa, mentre con deliberazione consiliare n. 58 del 21 dicembre 2021.**

**Il nostro edificio ricade in zona B1 "Edilizia residenziale di completamento", Art. 17 delle N.T.A.**

**Limitazioni urbanistiche**  Vincoli urbanistici:  No  Si e se Si quali:

Vincoli ambientali:  No

Si e se Si quali

Vincoli paesaggistici  No  Si e se Si quali



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA E EDILIZIA**

Il sottoscritto Arch. Rachele Chierighini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1592, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizia e urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di **COCCAGLIO** - Sez. NCT

**AUTORIMESSA** al: Foglio 11 – **Particella 173 sub. 46**, P.S1, Categoria C/6 – Classe 2, Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,54 €;

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché  Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3);

Visure catastali del mappale (Allegato n°3);

Estratto mappa NCT (Allegato n°3);

Data verifica catastale OTTOBRE 2023

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Arch. Rachele Chierighini, iscritto all'Albo degli Architetti di Brescia al nr.1592, 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 degli immobili:

Identificativi catastali: NCEU di **COCCAGLIO** - Sez. NCT

**AUTORIMESSA** al: Foglio 11 – **Particella 173 sub. 46**, P.S1, Categoria C/6 – Classe 2, Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,54 €;

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili in quanto:



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.2**

I mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Residente: \_\_\_\_\_ C.f.: \_\_\_\_\_  
**per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e di \_\_\_\_\_** Nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Residente: \_\_\_\_\_ C.f.: \_\_\_\_\_  
**per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.**

-A entrambi i sopra citati la proprietà delle unità immobiliari precedentemente elencate, è pervenuta per **VENDITA – Repertorio N. 39.374, Raccolta N. 16.757** \_\_\_\_\_), **Atto Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso, il 10 Luglio 2008** da Festa Angelo codice fiscale FSTNGL56B28C618F E Paruta Tiziana codice fiscale PRTTZN55R52C618G.

**Condizioni limitanti**

Servitù:  Vincoli  Oneri  Pesi  Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero:

■ **Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato, le unità immobiliari oggetto di E.I sono occupate da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

**Dalla PEC rilasciata in data 06.12.2023 dall'AGENZIA DELLE ENTRATE (BS) non risultano in essere contratto di locazione regolarmente registrati. (Allegato n. 6).**

Risultano in base alla relazione dell'AMMINISTRATORE Geom. Marcello Ramera di Amministrazioni condominiale Domus Futura s.r.l, **che il Condominio in oggetto è provvisto del regolamento condominiale che si allega, la situazione versamenti spese condominiali degli esecutati è regolare** vedi (Allegato n. 8°, 8B e 8C).



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**  
Ordine degli Architetti Brescia n° 1592  
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –  
Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)  
Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513  
email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**4 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**LOTTO NR.2**

**-ISCRIZIONE** n. 13064/2835 del 19/03/2008 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 13/03/2008 Numero di Repertorio 15499/4656 Notaio Grazioli Chiara sede Chiari (BS).

Gli immobili oggetto di procedura sono stati svincolati con annotazione nn. 44441/7787 del 26/09/2008 (atto notarile pubblico del 10/07/2008 numero di repertorio 39373/16756 Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso sede di Brescia).

**-ISCRIZIONE** nn. 37621/8800 del 05/08/2008 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** (atto notarile pubblico del 10/07/2008 numero di repertorio 39375/16758 Notaio Dr. Fabrizio Santosuosso sede di Brescia) a favore di

PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Residente: \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_  
C.f.: \_\_\_\_\_ **per la quota di ½ in regime di separazione dei**  
**beni e** \_\_\_\_\_ Nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Residente: \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_  
C.f.: \_\_\_\_\_ **per la quota di ½ in regime di separazione dei**  
**beni.**

Grava sugli immobili in Comune di Coccaglio (BS), Via Guido Miglioli n. 6  
Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P.S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3,  
Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;  
Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 46**, P.S1, Categoria C/6 – Classe 3,  
Consistenza 22 mq;

**-TRASCRIZIONE** n. 33449/23341 del 26/07/2023 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
(atto giudiziario del 23/06/2023 Numero di repertorio 4178 Uff. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA, C.F: 800018390171 Sede di BRESCIA (BS))

a favore di \_\_\_\_\_ per il diritto di  
proprietà per la quota di 1/1 contro \_\_\_\_\_ Nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Residente in \_\_\_\_\_  
C.f.: \_\_\_\_\_ (per il diritto di proprietà)  
per la quota di 1/2) e \_\_\_\_\_ nato a Brescia (BS) il \_\_\_\_\_ Residente in \_\_\_\_\_  
C.f.: \_\_\_\_\_ (per il diritto di proprietà per la

quota di 1/2) Grava sugli immobili in Comune di Coccaglio (BS), Via Guido Miglioli n. 6  
Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 19**, P.S1 - T, Categoria A/2 – Classe 3,  
Consistenza 7 vani, Superficie catastale mq. 125, Rendita 451,90 €;  
Catasto Fabbricati, Sez. NCT al Foglio 11 – **Particella 173 sub. 46**, P.S1, Categoria C/6 – Classe 3,  
Consistenza 22 mq;



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**5 Accertamenti e date delle indagini.**

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **03/10/2023**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. \_\_\_\_\_ nominava l'Arch. Rachele Chierighini, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.

- In **Ottobre 2023**, il valutatore prendeva contatti con l'Avv. Silvia Colombini nominata custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **26.10.2023**, in Comune di Coccaglio (BS), Via Guido Miglioli n. 6

- In **Ottobre 2023** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali degli immobili oggetto di esecuzione.

- In data **26.10.2023**, il valutatore, unitamente all'Avv. Silvia Colombini si recava presso il complesso immobiliare in Coccaglio (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;

- In data **24 Novembre 2023**, il valutatore faceva richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **06/12/2023** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2/Chiari mandava via PEC il materiale richiesto.

-In **Novembre 2023**, il valutatore prendeva contatti con lo studio Notarile Studio Notarile Associato \_\_\_\_\_ per richiesta atto Notarile inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali e in un secondo aveva il rilascio delle copie digitali richieste.

- In data **10/11/2023**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Coccaglio (BS); tale richiesta veniva evasa con saldo quota diritti di segreteria per accesso agli atti al Comune. In data **12.06.2024** il valutatore si recava nuovamente in Comune di Coccaglio per nuovi approfondimenti.

- Nel periodo di **Novembre 2023** il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**6 Analisi estimativa**

**Scelta del criterio di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 2**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Agenzia delle Entrate-Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 1.100,00 €/mq. ai 1.404,00 €/mq., **l'autorimessa viene valutata a corpo** e, considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di:

**€. 9.000,00 (Euroottomila/00).**

**RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE**

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
BORSINO IMMOBILIARE anno 2023	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
Box	671,00	738,00	805,00

**(Analisi estimativa N. I).**

**RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE**

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
OMI - anno 2023 Semestre 1	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
Box - residenziale	720,00		840,00

**(Analisi estimativa N. II).**



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592  
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –  
Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)  
Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513  
email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**IMMOBILE FOGLIO 11 NCT, MAPPALE 173 sub. 46**

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
AUTORIMESSA	Mq.	22,00	A CORPO	9.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq.</b>			<b>9.000,00</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ.22**

**VALORE COMMERCIALE: € 9.000,00 (Euronovemila/00).**

**7 Riepilogo dei valori di stima**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile valore in libero mercato del LOTTO N. 2 viene di fatto quantificato in

**AUTORIMESSA = € 9.000,00 (Euronovemila/00).**

Timbro e firma  
Arch. Rachele Chierighini



Data rapporto valutazione: 12 / 06 / 2024



**DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI**

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: [rachele.chierighini@tiscali.it](mailto:rachele.chierighini@tiscali.it) – email Certificata : [rachele.chierighini@archiworldpec.it](mailto:rachele.chierighini@archiworldpec.it)

**8 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. *Documentazione fotografica*
2. *Pratiche edilizie*
3. *Estratto Mappa, schede catastali, visure.*
4. *Relazione Notarile*
5. *Quotazione Immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate.*
6. *Dichiarazione Agenzia delle Entrate Brescia 2 /Chiari come da PEC. del 7.12.2022*
7. *ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO*
8. *A, B e C Dichiarazione/resoconto amministratore del condominio, regolamento condominiale.*
9. *Atto di Pignoramento Immobiliare*
10. *Copia Atto VENDITA Rep. 39374*
11. *RILIEVO GRAFICO del 11.06.2024*
12. *PEC del 12.06.2024 Comune di Coccaglio relativa a precisazioni normativa accorpamento demanio stradale.*

