

Nel cortile, ridossata al porticato, si trova una scala esterna in ferro con gradini in cemento che conduce al terrazzo del piano primo.

Tutto l'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria e ripristino, con rifacimento anche degli impianti elettrico, idro termo sanitari e degli infissi.

Ubicazione via Martiri n. 56/A, (sulle mappe catastali Via Palazzolo) Coccaglio (Brescia)

Identificativi catastali Catasto Urbano:
Foglio NCT/7 mappale 289 sub. 4
mappale 288 (area esterna)
Piano: T-1-2 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 8,5 vani –
Rendita € 460,94.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà esclusiva

a.2) Autorimessa

Descrizione Sito al piano terra del fabbricato. L'autorimessa occupa una porzione del piano terra dell'immobile. E' chiusa da portone in legno.

Ubicazione via Martiri n. 56 - Coccaglio (Brescia)

Identificativi catastali Catasto Urbano:
Foglio NCT/7 mappale 289 sub. 1
Piano: T categoria C/6 - classe 2 - consistenza 21 mq - Rendita € 28,20.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Proprietà esclusiva

Quesito b): valutare un eventuale frazionamento degli immobili in quota alla procedura, qualora si valuti che tale intervento possa accrescerne il valore;

Dall'esame della documentazione agli atti richiesta al Comune di Coccaglio, si rileva che la licenza edilizia prevedeva due cucine, una al piano terra ed una al piano primo. I bagni presenti sono uno all'amezzato ed uno al piano primo.

Ciò fa supporre che si intendesse realizzare due appartamenti separati, uno al piano terra ed uno al piano primo tuttavia non era stata prevista una scala indipendente per raggiungere il piano primo. Di fatto l'appartamento era raggiungibile attraversando l'appartamento al piano terra per utilizzare la scala esistente. Pertanto si suppone che proprio per rendere autonoma la parte al primo piano, sia stata realizzata la scala esterna in ferro.

L'accatastamento invece è stato fatto per una sola unità immobiliare.

Alla luce di quanto esposto, l'immobile si presta in effetti alla suddivisione in due unità, così ipotizzate:

Unità 1 - Bilocale al piano terra con:

soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, portico, porzione di cortile per parcheggio auto.

Questa unità risulta penalizzata per la scarsa luminosità e la presenza di umidità di risalita dai muri, difficilmente eliminabile vista la tipologia costruttiva dell'epoca.

Unità 2 – Trilocale al piano primo con:

scala di accesso esterna, terrazza, soggiorno, pranzo cucina, lavanderia al piano ammezzato, due camere, bagno, soffitta, porzione di cortile per parcheggio auto.

Comune alle due unità ; passaggio carrabile dalla Via Martiri e ingresso al cortile.

La proprietà è pertanto frazionabile e la vendita delle due porzioni separate può essere presa in considerazione più agevole rispetto all'intero immobile; tuttavia questa ipotesi necessita di un frazionamento catastale per suddividere i due cespiti e di un progetto di divisione.

Quesito b): determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 16/02/2023 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà (ipotizzando già la suddivisione in due unità)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie comm.
<input checked="" type="checkbox"/> Appartamento al p. terra	m ² 92,00	100 %	m ² 92,00
<input checked="" type="checkbox"/> Portico p. terra	m ² 16,00	40 %	m ² 6,40
<input checked="" type="checkbox"/> Area esterna	m ² 54,00	10 %	m ² 5,40
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 22,50	60 %	m ² 13,50
<input checked="" type="checkbox"/> Appartamento piano primo	m ² 119,00	100 %	m ² 119,00
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ² 69,00	20 %	m ² 13,80

PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore della Banca di credito cooperativo dell'Oglio e del Serio s.c. con sede a Calcio (BG).

3. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3835 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1284 del 05/02/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia.

4. TRASCRIZIONE del 05/04/2022 Registro Particolare 10027 Registro Generale 14974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 06/09/2021 **ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** a favore di massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]

Le trascrizioni e le iscrizioni reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia sono aggiornate al 16/02/2023.

Quesito d): accertare lo stato di fatto e di diritto degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica e catastale

Legittimità urbanistico - edilizia

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato originale ante 01/09/1967

Intervento di ristrutturazione:

Titolo autorizzativo: Licenza di Costruzione n. 33 -Prot. 1683
presentata il 29/05/1970
rilasciata il 03/06/1970

Autorizzazione all'abitabilità

Lettera di avviso del Comune in data 11/09/1972 per scadenza dei termini.
Agibilità non rilasciata (documentazione mancante in Comune)

Titoli autorizzativi esaminati

Con accesso agli atti presso il Comune di Coccaglio, si è visionata tutta la documentazione inerente la:

- Licenza di Costruzione n. 33
Prot. 1683 presentata il 29/05/1970 rilasciata il 03/06/1970

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Cristiana Cò, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.1707, 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 REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

DIFORMITA' RISCONTRATE: Nello stato di fatto si è rilevata la presenza di un muro divisorio al piano terra nella veranda che non risulta autorizzato dai titoli comunali rilasciati. Al piano primo è presente un tramezzo in laterizio al termine del corridoio, a formare un ripostiglio. La terrazza del piano primo è coperta da onduline traslucide non segnalate in nessun documento.

Esternamente nel cortile si è riscontrata la presenza di una scala in ferro a ridosso del porticato, di collegamento col piano primo.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia, le tramezze interne, la scala esterna e la copertura della terrazza dovranno essere abbattuti ripristinando la situazione originaria autorizzata; in alternativa dovrà essere sanata la situazione irregolare che ha comportato la costruzione del muro e la scala, tramite sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e ss.mm.ii. qualora ne sussistano le condizioni (doppia conformità allo strumento urbanistico dell'epoca e all'attuale). Dal punto di vista sismico tuttavia risulterà difficile avere la conformità della struttura alla norma sismica attuale per cui si ipotizza la possibilità di sanare solo le tramezze interne ma la opportuna demolizione della scala in ferro, che potrà essere ricostruita a norma successivamente in sede di ristrutturazione dell'immobile.

Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di istanza edilizia da presentare prima della vendita all'asta, oppure dopo l'assegnazione, avvalendosi dell'art. 46 "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985." comma 5 del DPR 380/2001 che recita: "le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria."

COSTI STIMATI: Tecnico incaricato per la pratica di Sanatoria delle tramezze interne € 2.000 più I.v.a. e Inarcassa al quale va aggiunta la sanzione di € 516,00 per opere interne. La demolizione della scala e della tettoia avrà un costo stimato di € 5.000+iva, compreso lo sgombero e la discarica delle macerie. Pertanto le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sommano a € 8.550+iva circa.

Per quanto attiene alla Agibilità, questa è necessaria ai fini della vendita per cui andrà richiesta al Comune inoltrando la necessaria documentazione:

Tecnico incaricato per esame e studio della documentazione, ricerche accertamenti e prestazione (catastale, collaudo, conformità impianti ecc.) € 5.000 più I.v.a. e Inarcassa (semprechè il fabbricato sia a norma di legge per impianti e strutture ecc.). In caso gli impianti elettrico e meccanico non risultassero a norma la agibilità non verrà rilasciata se non dopo la messa a norma degli impianti stessi con costo da valutare ad hoc.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Cristiana Cò, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.1707, 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 dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale esclusivamente per l'immobile abitazione per le seguenti motivazioni:

Le schede catastali rappresentano la situazione autorizzata pertanto, rispetto allo stato attuale non è presente il muro divisorio al piano terra, il ripostiglio al piano primo e la scala esterna.

Le schede andranno aggiornate sulla base della regolarizzazione dello stato urbanistico.

Quesito e): documentazione necessaria per la vendita

Titolo di provenienza:

Testamento Olografo del 04/03/2018 Pubblico Ufficiale CAPALDO FRANCESCA Sede Rovato (Bs) Repertorio n. 6202- UU Sede in Chiari (Bs) Registrazione Volume 9990 n. 422 registrato in data 07/08/2018- DEN SUCC. TEST [REDACTED] Voltura n. 18213 .1/2018- Pratica n. BS0163777 in atti dal 17/07/2018

- Quota di proprietà : 1/1

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- L'appartamento e l'autorimessa sono liberi.
- Occupato

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'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.

Non sono presenti vincoli né oneri gravanti sul bene immobiliare.

Formalità, vincoli, oneri a 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.

1. ISCRIZIONE del 24/12/2019 - Registro Particolare 10246 Registro Generale 57733 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6421 del 20/12/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia.

2. TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 3967 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13937 del 31/12/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca di credito cooperativo dell'Oglio e del Serio s.c. con sede a Calcio (BG).

3. TRASCRIZIONE del 14/02/2020 - Registro Particolare 3835 Registro Generale 6055 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1284 del 05/02/2020 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - a favore della Banca del Territorio Lombardo credito cooperativo soc. coop. con sede a Brescia.

4. TRASCRIZIONE del 05/04/2022 Registro Particolare 10027 Registro Generale 14974 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 50 del 06/09/2021 **ATTO GIUDIZIARIO –DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** a favore di massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED]

Le trascrizioni e le iscrizioni reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia sono aggiornate al 16/02/2023.

Non esistono altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, che possano pregiudicare la capacità cauzionale dell'immobile in oggetto.

Quesito f): “ricostruire storicamente, in coordinamento con il Notaio, con estensione al ventennio precedente la data del fallimento la situazione catastale e la provenienza degli immobili”

Provenienza catastale

Catasto fabbricati

I beni oggetto della perizia sono presenti in banca dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Negli ultimi vent'anni i beni non sono stati oggetto di variazioni catastali.

Provenienza degli immobili

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di ¼ e [REDACTED] per la quota di ¾.

Successivamente in forza della successione in morte di [REDACTED] la proprietà passa a [REDACTED] per l'intero.

Successivamente in forza della successione in morte di [REDACTED] la proprietà passa a [REDACTED] per l'intero.

Quesito g): Attestato di Certificazione Energetica o dichiarazione di non obbligatorietà dell'A.C.E.

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

non desumibile

immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione:

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e valore di vendita forzata
2. Valori osservatorio mercato immobiliare
3. Visure storiche catastali, estratto mappa catastale e schede catastali
4. Documentazione fotografica
5. Relazione ipotecaria ventennale e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
6. Copia titoli autorizzativi e certificato di agibilità

In fede
Ing. Cristiana Cò



1 - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e valore di vendita forzata

**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
Coccaglio (Bs) Via Martiri della Libertà n. 56- 56/A
Fg. NCT/ 7 Mapp. 288 e 289 sub 4 - sub 1**

1. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima, cosiddetta fonte indiretta, che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate.

La seconda, mediante indagini condotte in ambito fiduciario, delle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima, desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei paesi limitrofi.

• **Informazioni desunte da fonti "indirette"**

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2022- semestre 2) e Borsino Immobiliare.

• **"Indagine da fonti fiduciarie"**

Le indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare locale, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima hanno consentito di individuare i costi dei comparabili.

2. STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e, infine, nella risoluzione del quesito.

Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità della stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene), non v'è dubbio che l'aspetto economico di riferimento sia costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica vincola l'offerente fin da subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti e nello specifico oltre al prezzo di aggiudicazione l'acquirente dovrà sostenere le spese tecniche indicate nel bando d'asta.

Stima del più probabile valore di mercato

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto.

Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima rapportati con i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE

Fg. NCT 7 -Mapp. 288

Fg. NCT 7 -Mapp.289 Sub 1 C/6

Fg. NCT 7 -Mapp.289 Sub 4 A/2

COCCAGLIO VIA PALAZZOLO / MARTIRI DELLA LIBERTA			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Appartamento PT	92,0	100%	92,0
Appartamento P1	119,0	100%	119,0
Garage	22,5	60%	13,5
Portico PT	16,0	40%	6,4
Terrazza P1	11,5	30%	3,5
Soffitta	69,0	20%	13,8
Cortile	54,0	10%	5,4
TOT.			253,55

Superfici equivalente mq 253,00

Riconciliazione dei valori di stima

Nella stima sono stati presi in considerazione tre valori che devono essere riconciliati.

-Il primo desunto dalle fonti **OMI dell'Agenzia delle Entrate** attribuisce un valore medio pari a:

I valori indicati per la fascia centrale/semicentrale dell'abitato di Coccaglio, Fascia Centrale/Residenziale codice zona B1, microzona catastale 1 sono:

Abitazioni civili, stato di conservazione normale €/mq 1.100/1.350;

Si ritiene congruo applicare il valore di **€/mq 1.100**

-Il secondo dato desunto dalle fonti **OMI del Borsino Immobiliare** attribuisce un valore medio pari a:

Zona Centro – abitazioni in stabili economici 3° fascia (stabili di qualità inferiore alla media)

€/mq 899 -1.121,00

poiché le finiture dell'immobile in oggetto sono vetuste, si ritiene congruo il valore di **900 €/mq**

-Il terzo dato derivante dal confronto con comparables (altri beni aventi stesse caratteristiche tipologiche, di finitura e consistenza, nella stessa zona) messi sul mercato, attribuisce un valore pari a:

- Agenzie immobiliari di prima visibilità **€/mq 675**

Nella stima sono stati presi in considerazione due valori che devono essere riconciliati. Entrambi i valori, si

Ing. Cristiana Cò

via Zanardelli 17 – 25034 Orzinuovi Bs – tel 030.9941879; mail pec: cristiana.co@ingpec.eu

ritiene possano rientrare ampiamente nell'ambito dell'alea estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, e che risulta del 10%, per cui si esprime il parere che alle unità possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate.

$$\text{Unità staggita} \quad \frac{1.100 + 900}{2} = \text{€/mq } 1.000$$

Adeguamento del prezzo sulla base della vetustà:

si considera, in merito alle condizioni dell'immobile, alla situazione della difformità un abbattimento del 20% del prezzo riconciliato.

$$1000 * 0,80 = \text{€/mq } 800,00$$

3. CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che il valore di mercato dell'unità staggita sia pari a:

$$\text{mq } 253 \times \text{€/mq } 800 = \text{€ } 202.400$$

Valore di mercato arrotondato € 200.000,00

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

La storia delle valutazioni immobiliari, avvalorata anche da diversi autori su riviste e libri, insegna che in casi normali di stima, (esclusi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione), tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una oscillazione del 10% (+/-5%) entro la quale tutti i valori sono attendibili.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari, esaminate le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che quest'ultime presentano un deprezzamento di circa il 10%/20%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, costituito da un'unità residenziale sita nel centro storico, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10%, rispetto ai valori della media di mercato.

Valore di vendita forzata € 180.000,00

Orzinuovi, 15 aprile 2023

Il perito

Ing. Cristiana Cò

