



Tribunale Ordinario di Brescia – Sezione Commerciale

Ufficio esecuzioni civili Esecuzione immobiliare n° 389/2022 es.imm

RAPPORTO DI VALUTAZIONE





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n° 389 / 2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI E RIEPILOGO PERIZIA

Ubicazione e identificativi catastali:

LOTTO 1: Via Chiari,1/A Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 8 Particella 2 Sub 7

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani Rendita catastale 484,18 €

Totale superficie escluse aree scoperte 164,00 mq

Quota di proprietà 1/6

Quota di proprietà 1/6

LOTTO 2: Via Chiari,1/A Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 8 Particella 2 Sub 8

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale 355,06 €

Totale superficie 144,00 mq Totale escluso aree scoperte 136,00 mq

Quota di proprietà 1/6

Quota di proprietà 1/6

LOTTO 3: Via Martiri della libertà,59 Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 8 Particella 2 Sub 13

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita catastale 484,18 €

Quota di proprietà 1/1

LOTTO 4: Viale del lavoro industria,3 Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 2 Particella 481 Subalterno 4

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 263 mq, Rendita catastale 3.015,30 €

Quota di proprietà 1/1

LOTTO 5: Via Galdina, 1 Rovato (BS)

Identificato ai fogli NCT/12 Particella 20 Subalterno 19 graffato ai mapp.171 sub 12 e mapp.219

Categoria D/5 Rendita 7.320,00 €

Quota di proprietà 1/1





Lotto	Indirizzo	Subalterno	Dest. d'uso	Valore di mercato	Valore di realizzo in vendita forzata al netto degli oneri a carico dell'acquirente.
1	Via Chiari, 1/A Coccaglio (BS)	7	A/2	187.415,50 €	159.416,55 €
2	Via Chiari, 1/A Coccaglio (BS)	8	A/2	169.356,00 €	141.993,00 €
3	Via Martiri della libertà,59 Coccaglio (BS)	13	A/2	257.600,00 €	215.112,60 €
4	Viale del lavoro industria, 3 Coccaglio (BS)	4	C1	324.288,00 €	291.859,20 €
5	Via Galdina,1 Rovato (BS)	12	D5	488.579,00 €	435.746,70 €

Audit documentale:

CONFORMITA' URBANISTICA:

LOTTO 1 – 2 – 3 – 5 non conformi urbanisticamente

LOTTO 4 conforme

CONFORMITA' CATASTALE:

LOTTO 1 – 2 – 3 – 5 non conformi catastalmente

LOTTO 4 conforme

CONFORMITA' TITOLARITA': SI





TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione immobiliare n° 389 / 2022

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

ESECUTATO:

[REDACTED]

PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento trascritto il 05 agosto 2022 ai nr.37880/25361 presso l'agenzia del territorio di Brescia gravante sugli immobili precedentemente indicati

ESPERTO INCARICATO:

Gasparetto geom. Michele con studio in Bovezzo Via G.Verdi,32 iscritto al collegio dei geometri di Brescia al n°6206 – all'albo dei CTU del tribunale di Brescia n°415.

Importo del precetto: 102.472,74 €

Data dell'udienza per incarico esperto 11.10.2022

Data giuramento: 21.10.2022

Sopralluogo immobili:

In data 10 Novembre 2022 è stato effettuato l'accesso agli immobile di via Galdina,3 a Rovato e di viale del lavoro e industria,3 a Coccaglio (BS)

In data 14 Novembre 2022 è stato effettuato l'accesso agli immobili di via Martiri della libertà,59 e di via Chiari,1/A di Coccaglio (BS)





In data 20 Gennaio 2023 è stato effettuato il 2° accesso all'immobile di via Galdina,3 a Rovato (BS)

In data 25 Gennaio 2023 è stato effettuato il 2° accesso all'immobile di via Chiari 1/A di Coccaglio (BS)

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART.566 c.p.c:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze.

Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n°302/1998 rappresentata dalla relazione notarile del [REDACTED]

Tale relazione risulta essere **completa**, viene riportato l'elenco degli immobili intestati ai debitori oggetto di esecuzione immobiliare.

LOTTO 1: Via Chiari 1/A Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 8 Particella 2 Sub 7

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani Rendita catastale 484,18 €

Totale superficie escluse aree scoperte 164,00 mq

Quota di proprietà 1/6 [REDACTED]

Quota di proprietà 1/6 [REDACTED]

LOTTO 2: Via Chiari 1/A Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 8 Particella 2 Sub 8

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale 355,06 €

Totale superficie 144,00 mq Totale escluso aree scoperte 136,00 mq

Quota di proprietà 1/6 [REDACTED]

Quota di proprietà 1/6 [REDACTED]

LOTTO 3: Via Martiri della libertà,59 Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 8 Particella 2 Sub 13

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita catastale 484,18 €

Quota di proprietà 1/1 [REDACTED]





LOTTO 4: Viale del lavoro industria,3 Coccaglio (BS)

Sezione NCT Foglio 2 Particella 481 Subalterno 4

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 263 mq, Rendita catastale 3.015,30 €

Quota di proprietà 1/1 [REDACTED]

LOTTO 5: Via Galdina, 1 Rovato (BS)

Identificato ai fogli NCT/12 Particella 20 Subalterno 19 graffato ai mapp.171 sub 12 e mapp.219

Categoria D/5 Rendita 7.320,00 €

Quota di proprietà 1/1 [REDACTED]





INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 1

PIANO PRIMO DI VIA CHIARI CIVICO, 1/A COCCAGLIO (BS)



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 2

PIANO SECONDO DI VIA CHIARI CIVICO, 1/A COCCAGLIO (BS)





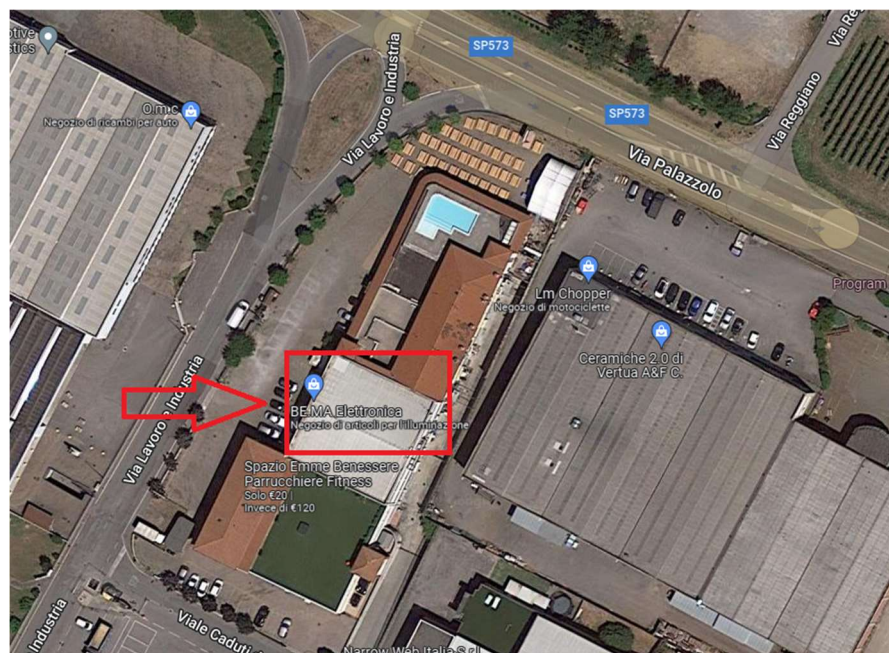
INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 3

PIANO SECONDO DI VIA MARTIRI DELLA LIBERTA', 59 COCCAGLIO (BS)



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 4

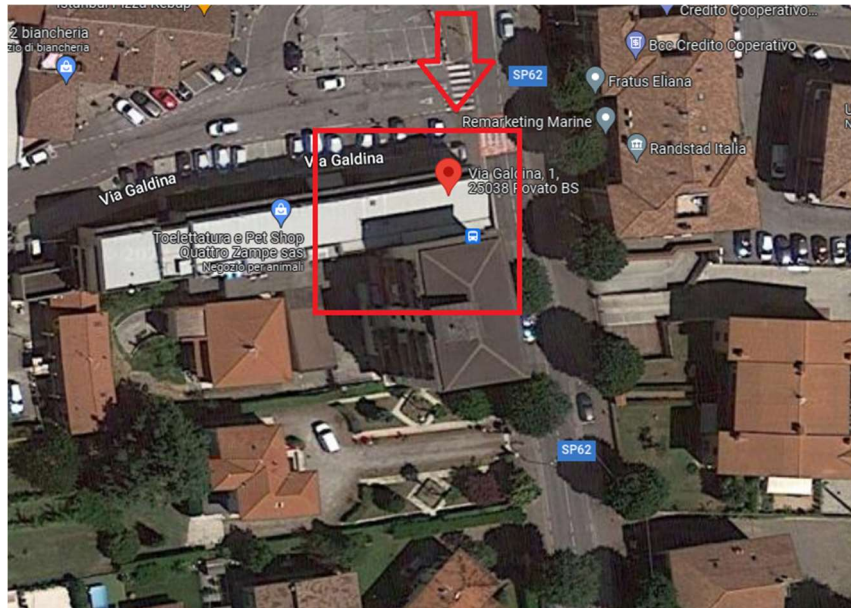
PIANO TERRA DI VIALE INDUSTRIA E LAVORO, 3 COCCAGLIO (BS)





INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO 5

PIANO TERRA DI VIA GALDINA, 1 ROVATO (BS)





Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure bereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti)

LOTTO 1: derivato da successione del 2004 (si allega ispezione ipotecaria)

LOTTO 2: derivato da successione del 2004 (si allega ispezione ipotecaria)

LOTTO 3: Rep.2228 03 luglio 2014 registrato a Brescia il 08 luglio 2014 n.ri 21933/14729 (si allega atto)

LOTTO 4: Rep.5397 25 luglio 2017 registrato a Brescia il 28 luglio 2017 ai n.ri 34444/20772 (si allega atto)

LOTTO 5: Rep.5546 27 sett. 2017 registrato a Brescia il 05 ottobre 2017 ai n.ri 43643/26587 (si allega atto)

Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Si allega:

Certificato di residenza degli esecutati

Dichiarazione di stato libero degli esecutati





IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE:

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati.

LOTTO 1

Ubicazione:

Via Chiari 1/A Coccaglio (BS)

Confini:

Nord: affaccio su via Chiari

Sud: altro appartamento

Ovest: altro edificio

Est: altro appartamento

Parti comuni:

Vano scala interno

Regolamento di Condominio:

Regolamento condominiale non presente

Accesso ai luoghi:

1° Sopralluogo in data 10 novembre 2022.

BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento residenziale situato al piano primo in un edificio edificato nella sua consistenza originaria ante 1967. La zona ed il complesso risultano dotate di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi (elettricità, gas, fognatura, telefonia etc.).

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

L'unità immobiliare periziata è collocata all'interno di un edificio misto residenziale/commerciale situato nel centro storico di Coccaglio, l'immobile posizionato al piano primo risulta parzialmente ristrutturato e si





affaccia completamente a nord/ovest direttamente su via Chiari (traversa di via Martiri della libertà).

Si accede all'ingresso da via Chiari al civico 1/a, l'accesso alla via avviene direttamente dalla SP573/SP11, la provinciale collega il centro di Coccaglio a est con Cologne in direzione Milano e a ovest con Rovato in direzione Brescia. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e il civico 1/a dà accesso a due unità immobiliari.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano primo di una palazzina formata da più unità residenziali e commerciali, la scala di accesso è in comune con un altro appartamento posizionato al piano secondo. Al momento del sopralluogo l'appartamento è formato dalla cucina, dal soggiorno, da due servizi igienici e da tre stanze adibite a camera da letto; dalla cucina e da due camere da letto si può accedere al balcone che affaccia su via Chiari.

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, gli impianti a prima vista sono datati ma in buone condizioni, non è stata trovata documentazione attestante la data dell'ultima ristrutturazione, l'immobile al piano secondo, sempre di loro proprietà, è stato oggetto di lavori nel 1995 e le finiture sono similari. Il riscaldamento è fornito dalla caldaia autonoma posizionata in cucina e l'emissione del calore avviene tramite termosifoni in ghisa posizionati sulle pareti esterne. Le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno. I serramenti esterni hanno doppio vetro con struttura in legno, non sono a taglio termico. L'appartamento dispone di due ingressi dal vano scala, il portoncino principale è blindato mentre il secondario no.

Durante il sopralluogo non sono stati constatati problemi di infiltrazioni e di muffe.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.





AMBIENTE	SUP.COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
Appartamento	159,01 mq	1.00	159,01 mq
Balcone	13,20 mq	0.30	3,96 mq
Totale Sup.			162,97 mq

LOTTO 2

Ubicazione:

Via Chiari 1/A Coccaglio (BS)

Confini:

Nord: affaccio su via Chiari

Sud: altro appartamento

Ovest: altro edificio

Est: altro appartamento

Parti comuni:

Vano scala

Regolamento di Condominio:

Regolamento condominiale non presente

Accesso ai luoghi:

1° Sopralluogo in data 10 Novembre 2022.

BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento residenziale situato al piano secondo in un edificio edificato nella sua consistenza originaria ante 1967. La zona ed il complesso risultano dotate di tutte le consueti reti tecnologiche e di servizi (elettricità, gas, fognatura, telefonia etc.).

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

L'unità immobiliare periziata è collocata all'interno di un edificio misto residenziale/commerciale situato nel centro storico di Coccaglio, l'immobile posizionato al piano secondo risulta parzialmente ristrutturato e





si affaccia completamente a nord/ovest su via Chiari (traversa di via Martiri della libertà).

Si accede all'ingresso da via Chiari al civico 1/a, l'accesso alla via avviene direttamente dalla SP573/SP11, la provinciale collega il centro di Coccaglio a est con Cologne in direzione Milano e a ovest con Rovato in direzione Brescia. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e il civico 1/A, da accesso a due unità immobiliari.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano secondo di una palazzina formata da più unità residenziali e commerciali, la scala di accesso è in comune con l'appartamento posizionato al piano primo. Al momento del sopralluogo è formato dalla cucina, dal soggiorno, da due servizi igienici e da tre stanze adibite a camera da letto; dalla zona giorno si accede all'ampio terrazzo esclusivo affacciato su via Chiari.

L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, gli impianti a prima vista sono datati ma in buone condizioni, l'ultima ristrutturazione dell'immobile risale al 1995. Il riscaldamento è fornito dalla caldaia autonoma posizionata all'interno del ripostiglio e l'emissione del calore avviene tramite termosifoni in ghisa posizionati sulle pareti esterne. Le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno. I serramenti esterni hanno doppio vetro con struttura in legno ed alcuni in alluminio, non sono a taglio termico. Il portoncino di ingresso non è blindato.

Durante il sopralluogo non sono stati constatati problemi di infiltrazioni e di muffe.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
Appartamento	163.59 mq	1.00	133.18 mq
Terrazzo	26,50 mq	0,30	7,95 mq
Totale Sup.			141,13 mq





LOTTO 3

Ubicazione:

Via Martiri della libertà, 59 Coccaglio (BS)

Confini:

Nord: vano scala e altro edificio

Sud: affaccio esterno

Ovest: altro edificio

Est: altro edificio

Parti comuni:

Scala di accesso all'abitazione

Pertinenze

Disimpegno esclusivo al piano primo

Regolamento di Condominio:

Regolamento condominiale non presente

Accesso ai luoghi:

1° Sopralluogo in data 10 Novembre 2022.

2° Sopralluogo in data 25 Gennaio 2023

BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di appartamento residenziale situato al piano secondo in un edificio edificato nella sua consistenza originaria ante 1967. La zona ed il complesso risultano dotate di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi (elettricità, gas, fognatura, telefonia etc.).

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

L'unità immobiliare periziata è collocata all'interno di un edificio misto residenziale/commerciale situato nel centro storico di Coccaglio, l'immobile posizionato al piano secondo risulta completamente ristrutturato nel 2012 e l'ingresso avviene da di via Martiri della libertà al civico 59.

Si accede all'ingresso da via Martiri della libertà al civico 59, l'accesso alla via avviene direttamente dalla SP573/SP11, la provinciale collega Coccaglio a est con Cologne in direzione Milano e a ovest con Rovato in





direzione Brescia. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e il civico 59.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare si trova al piano secondo di una palazzina formata da più unità residenziali e commerciali, la scala di accesso è in comune con l'appartamento posizionato al piano primo. Al momento del sopralluogo l'immobile è formato da una zona giorno unica, da due ripostigli, due servizi igienici e due camere da letto.

L'immobile si presenta in ottime condizioni manutentive, gli impianti a prima vista sono recenti ed in buone condizioni. Il riscaldamento è fornito dalla caldaia autonoma con accumulo posizionata all'interno del ripostiglio adiacente alla zona giorno, l'emissione del calore avviene tramite il riscaldamento a pavimento; in copertura sono posizionati i pannelli solari. Le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno. I serramenti esterni hanno doppio vetro con struttura in materiale plastico. I portoncini d'ingresso sia dell'abitazione che del vano condominiale sono blindati.

Durante il sopralluogo non sono stati constatati problemi di infiltrazioni e di muffe. L'immobile presenta isolamento perimetrale interno.

Nota: La zona giorno di ampie dimensioni non rispetta i requisiti minimi per l'abitabilità/agibilità, i rapporti aeroilluminanti dello stato di fatto non vengono rispettati. (si rimanda al capito della conformità urbanistica).

CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
Appartamento	184,00 mq	1.00	184,00
Totale Sup.			184,00 mq





LOTTO 4

Ubicazione:

Via Lavoro e industria,3 Coccaglio (BS)

Confini:

Nord: edificio adiacente

Sud: edificio adiacente e atrio comune

Ovest: affaccio su esterno (ingresso)

Est: affaccio sul retro

Parti comuni:

Passo carraio sul retro

Vano scala e atrio comune

Portico comune sul fronte negozio

Corte comune sul fronte negozio

Pertinenze

Disimpegno al piano primo

Regolamento di Condominio:

Regolamento condominiale non presente

Accesso ai luoghi:

1° Sopralluogo in data 7 Novembre 2022

BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di locale commerciale situato al piano terra di un complesso commerciale-residenziale edificato nella sua consistenza originaria nel 1995. La zona ed il complesso risultano dotate di tutte le consueti reti tecnologiche e di servizi (elettricità, gas, fognatura, telefonia etc..).

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Il locale commerciale è collocato all'interno di un complesso commerciale-residenziale situato nella periferia del comune di Coccaglio.

L'accesso carraio pubblico è collocato su viale del Lavoro e delle Industrie a circa cinquanta metri





dall'incrocio con la via principale SP573/SP11. L'accesso al piano interrato avviene sia dal vano scala che dal passo carraio sul retro, ingresso da viale dei Caduti del Lavoro angolo sud/est mediante scivolo a confine con altri mappali. La struttura del fabbricato è stata realizzata con travi e pilastri in cemento armato, le strutture orizzontali con solai prefabbricati:

Il locale commerciale è posizionato al piano terra di un edificio sviluppato su due piani fuori terra, il civico 3 da accesso esclusivo all'immobile oggetto di esecuzione.

Il locale commerciale oggetto ad oggi è adibito a "sala scommesse" e si presenta in ottime condizioni manutentive, gli impianti a prima vista sono recenti ed in buone condizioni, l'ultima pratica edilizia di manutenzione straordinaria interna risale al 2022 (opere di diversa distribuzione interna) mentre per gli impianti è presente una pratica agli atti di agibilità depositata nel 2009-

Il locale è formato da una prima sala adibita al gioco (scommesse), una seconda sala separata da pareti vetrate adibita alle slot machine, la zona bar, uffici, servizi igienici per i clienti e per il personale separati. Durante il sopralluogo non sono stati constatati problemi di infiltrazioni e di muffe.

CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
Locale commerciale	227,37 mq	1.00	227,37 mq
Magazzino	257,23 mq	0,50	128,61 mq
Totale Sup.			355,98 mq





LOTTO 5

Ubicazione:

Via Galdina,1 Rovato (BS)

Confini:

Nord: affaccio su parcheggio esterno via Galdina

Sud: passaggio comune

Ovest: porzione edificio e corte interna

Est: viale Cesare Battisti e corte comune

Parti comuni:

Corte comune

Passo carraio

Pertinenze

Corte esclusiva su via Galdina e via Cesare Battisti (vedi planimetria catastale)

Regolamento di Condominio:

Regolamento condominiale allegato

Accesso ai luoghi:

1° Sopralluogo in data 7 Novembre 2022.

2° Sopralluogo in data 20 Gennaio 2023

BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di locale commerciale situato al piano terra in un edificio edificato nella sua consistenza originaria nel 1967. La zona ed il complesso risultano dotate di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi (elettricità, gas, fognatura, telefonia etc.).

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Il locale commerciale occupa il piano terra e parte di piano interrato di un edificio residenziale lineare affacciato lungo via Galdina e via Cesare Battisti. Si colloca all'interno dell'ambito A4 "fascia della pianura urbanizzata come definito dalla tavola P04 del PGT del comune di Rovato. Carta della sensibilità paesaggistica con classe di sensibilità paesaggistica media e non risulta vincolata.





L'immobile si presenta in buone condizioni ed è adibito a sportello bancario.

Il piano terra è composto da uffici, sala riunione e vani tecnici; internamente gli uffici sono separati da pareti vetrate/mobili e cartongesso. Il piano interrato è composto dall'archivio, da locali tecnici e servizi igienici.

L'ingresso avviene da via Galdina al civico 1, fronte alle vetrine vi sono i parcheggi facenti parte della corte esclusiva riservati ai clienti dell'istituto.

Al piano interrato è posizionata la centrale termica per la fornitura del riscaldamento e la pompa di calore.

In alcuni punti dell'immobile sono presenti danni da infiltrazione e/o muffe che dovrebbero essere trattati e riparati (vedi fotografie allegate).

CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

AMBIENTE	SUP.COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
PIANO TERRA	329.88	1	329.88 mq
PIANO INTER.	91.90	0.50	45.95 mq
Totale Sup.			375,83 mq





IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché delle loro risposdenze ai dati registrati immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art .19 D.L. 31 maggio 2010,n.78, conv. In L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita:

LOTTO 1

Immobile edificato ante 1967.

Non sono presenti agli atti pratiche edilizie in riferimento al Lotto 1.

Planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

LOTTO 2

Immobile edificato ante 1967.

Concessione edilizia 35/95 (Ristrutturazione immobile) e Abitabilità del 17.12.96

Concessione edilizia 79/95 (Variante alla concessione edilizia 35/95)

Concessione edilizia 103/95 (Variante alla concessione edilizia 35/95)

Planimetrie dello stato approvato non conforme allo stato di fatto

Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto

LOTTO 3

Immobile edificato ante 1967

Concessione edilizia 35/1995 (Formazione di scala di accesso al piano secondo)

D.I.A Dichiarazione di inizio attività 23/2009 (Trasformazione di sottotetto in abitazione)

D.I.A Dichiarazione di inizio attività in variante 109/2011 (Lievi modifiche interne e formazione di cappotto)





termoisolante interno).

E' presente l'Agibilità/Abitabilità dell'immobile (si allega)

Planimetrie dello stato approvato non conforme allo stato di fatto

Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto

LOTTO 4

Concessione edilizia 97/95 (Costruzione edificio)

Agibilità protocollo 8701 del 30.10.1999 in seguito alla costruzione dell'edificio (C.E 97/95)

D.I.A Dichiarazione di inizio attività 148/99 (divisione locali commerciali)

D.I.A Dichiarazione di inizio attività (nuova distribuzione interna)

D.I.A Dichiarazione di inizio attività 78/2009 (nuova distribuzione interna)

Agibilità protocollo 10581 del 26.11.2009

D.I.A Dichiarazione di inizio attività 36/2010 (nuova distribuzione interna)

C.I.L.A 05/2022 (nuova distribuzione interna)

C.I.L.A 88/2022 (variante alla C.I.L.A 05/2022)

Planimetrie dello stato approvato conforme allo stato di fatto

Planimetria catastale conforme allo stato di fatto

LOTTO 5

PE 20 licenza 2167 del 17.02.1967

PE 131 del 13.08.1968

PE 159 del 29.06.1989

PE 225 del 29.06.1989

PE 07 del 05.01.1990

PE 140 del 25.05.1998

PE 94 del 13.03.2003

PE 14707 del 12.07.07

CILA 522-2021

CILA 463-2022

Planimetria dello stato approvato (CILA 463-2022) non conforme allo stato di fatto





Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto

STATO DI POSSESSO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

Verifichi se risultano presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Determini il valore del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.

337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con il titolo in ordine al quale valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove nominato o diversamente al giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

LOTTO 1: immobile occupato dalla proprietà (1/6 di proprietà)

LOTTO 2: immobile occupato dalla proprietà 1/6 (1/6 di proprietà)

LOTTO 3: immobile occupato dalla proprietà (occupato dall'esecutata)

LOTTO 4: immobile locato (allegato contratto di locazione)

Magazzino al piano interrato occupato dal proprietario (esecutato)

Si allega il certificato di residenza.

LOTTO 5: immobile locato (allegato contratto di locazione)

VERIFICA E CALCOLO LOCAZIONE

LOTTO 4: L'immobile risulta locato con regolare contratto di locazione registrato della durata di 6 anni con inizio il 01.01.2022 e termine il 31.12.2027 con tacito rinnovo. Il canone di Locazione annuo è fissato in € 19.200,00. La zona adibita a magazzino non essendo separata catastalmente risulta da contratto locata alla parte conduttrice, ma in realtà viene utilizzata dall'esecutato come deposito. Considerando che dall'indagine di mercato effettuata, immobili simili sul territorio vengono locati ad un costo che varia tra i 5,55 €/mq e i 6,84 €/mq per la parte commerciale e tra i 2,30 €/mq e i 3,20 €/mq; si ritiene congruo il canone di locazione





stabilito dall'esecutato.

Viene allegato alla relazione contratto di locazione e relativi adempimenti versati.

LOTTO 5: L'immobile risulta locato con regolare contratto di locazione registrato a Chiari il 30.01.2014 al n.111, serie 3 T della durata di 6 anni con inizio il 01.01.2014 con tacito rinnovo. Il canone di Locazione annuo è fissato da contratto in € 52.000,00, il 08.05.2018 viene allegata al contratto una scrittura privata integrativa che specifica la riduzione dell'importo di locazione ad € 49.600,00. Considerando che dall'indagine di mercato effettuata, immobili simili sul territorio vengono locati ad un costo che varia tra i 6,60 €/mq e i 7,60 €/mq; si ritiene l'importo al di sopra dei valori verificati.0

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità

ISPEZIONE IPOTECARIA del 27/12/2022 (si allega documentazione)

LOTTO 1 – 2

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 20.03.2017 ai nn.11799/1863.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità immobiliare di Brescia in data 25.01.2019 ai nn.2975/457.
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizi di Pubblicità immobiliare di Brescia in data 15.04.2022 ai nn.17269/3338.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio pubblicità Immobiliare di Brescia in data 05.08.2022 ai nn.37880/25361.

LOTTO 3

- Iscrizione del 08/07/2014 – Registro particolare 3686 Registro generale 21934 Pubblico ufficiale Capaldo Francesca Repertorio 2229/1651 del 03/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FODNIARIO. (annotazione 5998 del 28.09.2022 CESSIONE





DELL'IPOTECA).

- Iscrizione del 25/10/2021 – Registro particolare 8849 Registro generale 50160 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3945 del 21/10/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (annotazione 9579 del 28/12/2021 – CANCELLAZIONE TOTALE)
- Iscrizione del 15/04/2022 – Registro particolare 3338 Registro generale 17269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1550 del 13/04/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. (annotazione 6839 del 28/10/2022 – CESSIONE DELL'IPOTECA).
- Trascrizione del 08/08/2022 – Registro particolare 25361 Registro generale 37880 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5878 del 29/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

LOTTO 4

- Trascrizione del 06/12/1999 – Registro particolare 28444 Registro generale 45136 Pubblico ufficiale Pietroboni Tomaso Repertorio 83708 del 30/11/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Iscrizione del 06/12/1999 – Registro particolare 11265 Registro generale 45137 Pubblico ufficiale Peperoni Elena Repertorio 970/434 del 06/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Trascrizione del 19/12/2014 – Registro particolare 27569 Registro generale 41208 Pubblico ufficiale Capaldo Francesca Repertorio 2610/1903 del 18/12/2014 ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- Trascrizione del 28/07/2017 – Registro particolare 20772 Registro generale 34444 Pubblico ufficiale Capaldo Francesca Repertorio 5397/3615 del 25/07/2017 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Iscrizione del 25/10/2021 – Registro particolare 8849 Registro generale 50160 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3975 del 21/10/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (annotazione 9579 del 28/12/2021 CANCELLAZIONE TOTALE)
- Iscrizione del 15/04/2022 – Registro particolare 3338 Registro generale 17269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1550 del 13/04/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (annotazione 6839 del 28/10/2022 CESSIONE DELL'IPOTECA)
- Trascrizione del 05/08/2022 – Registro particolare 25361 Registro generale 37880 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI repertorio 5878 del 29/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.





LOTTO 5

- Iscrizione del 04/10/2012 – Registro particolare 5895 Registro generale 34334 Pubblico ufficiale Tabalappi Enrico Repertorio 69025/18597 del 28/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- Trascrizione del 05/10/2017 – Registro particolare 26587 Registro generale 43643 Pubblico ufficiale Capaldo Francesca Repertorio 5546/3708 del 27/09/2017 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Iscrizione del 25/10/2021 – Registro particolare 8849 Registro generale 50160 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3975 del 21/10/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. (annotazione 9579 del 28/12/2021 CANCELLAZIONE TOTALE).
- Iscrizione del 15/04/2022 – Registro particolare 3338 Registro generale 17269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1550 del 13/04/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. (annotazione 6839 del 28/10/2022 CESSIONE DELL'IPOTECA)
- Trascrizione del 05/08/2022 – Registro particolare 25361 Registro generale 37880 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità

NESSUNO

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura

NESSUNO

Domande giudiziali e giudizi in corso

LOTTO 5: Emesso decreto ingiuntivo per un importo pari ad € 1.507,21 per spese condominiali pregresse.

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche

IMMOBILI NON SOTTOPOSTI A VINCOLI PARTICOLARI

Sequestri penali ed amministrativi

NESSUNO





Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

NESSUNO

Regolamento condominiale

LOTTO 1 Regolamento condominiale non presente

LOTTO 2 Regolamento condominiale non presente

LOTTO 3 Regolamento condominiale non presente

LOTTO 4 Regolamento condominiale non presente

LOTTO 5 Regolamento condominiale presente e allegato alla perizia (sono presenti due regolamenti condominiali in quanto l'immobile fa parte di due condomini differenti, amministrati dallo stesso professionista).

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive

LOTTO 5

Condominio di via Galdina (ingresso banca)

L'ammontare medio, salvo eventi particolari ammontano a € 650,00 annuali, per le spese condominiali pregresse in quanto insolute è stato emesso un decreto ingiuntivo per € 1.507,21 e le spese dell'anno 2022 non sono ancora stati versati gli anticipi deliberati per l'anno 20022 di € 692,95

Non risultano delibere approvate e non ancora perfezionate o delibere straordinarie non ancora eseguite.

Nel condomino, eccetto l'ingiunzione, non sono in corso cause attive o passive.

Condominio Cesare Battisti

L'ammontare medio, salvo eventi particolari ammontano a € 1.450 annuali, per le spese condominiali pregresse in quanto insolute è stato emesso un decreto ingiuntivo per € 3.378,79 e le spese dell'anno 2022 non sono ancora stati versati gli anticipi deliberati per l'anno 20022 di € 1504,23

Non risultano delibere approvate e non ancora perfezionate o delibere straordinarie non ancora eseguite.

Nel condominio, eccetto l'ingiunzione, non sono in corso cause attive o passive.

Si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale di entrambe i condomini del 17.11.2022





REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:

PGT Comune di Coccaglio:

LOTTO 1 – 2 – 3 sono individuati nel PGT zona “CENTRO STORICO” art.10 delle norme del piano delle regole.

LOTTO 4 è individuato nel PGT zona D1 Produttiva di completamento assoggettata a norma particolare

LOTTO 5 è individuato nel PGT ambito A4 “fascia della pianura urbanizzata”





LOTTO 1

Lo stato di fatto non è conforme allo stato autorizzato.

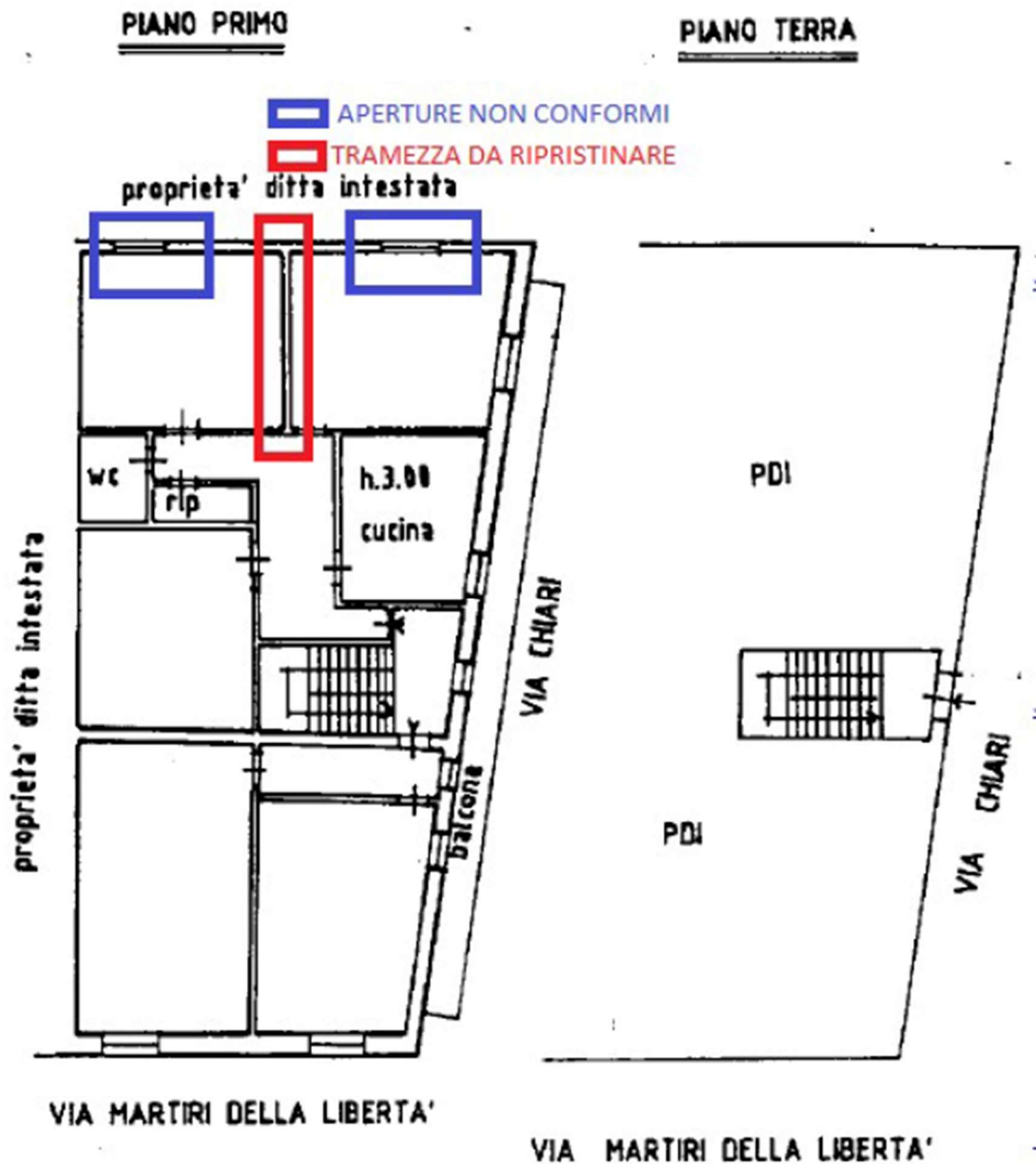


figura 1) indicazioni difformità rilevate.





1) Distribuzione interna difforme

- è stata demolita la tramezza che divideva le due stanze per creare un'unica stanza, adibita a camera da letto (non sanabile per mancanza dei rapporti aero-illuminanti – da ripristinare). Viene conteggiato il costo di ripristino.

- nuova distribuzione interna nel lato a Nord con la formazione di un nuovo servizio igienico e camera da letto. Intervento sanabile.

2) Finestre stanza da letto lato Sud non conformi. (Intervento sanabile).

Note:

Per poter rendere l'immobile commerciabile bisognerebbe sanare gli abusi edilizi presenti, non essendo state trovate pratiche edilizie depositate agli atti, si provvede al raffronto con la planimetria catastale storica. (viene allegata).

<i>STIMA COSTI RIPRISTINI</i>	
Formazione Tramezza in cartongesso di separazione stanze (una camera da letto e un guardaroba).	1.500,00 €
<i>STIMA COSTI SANATORIA URBANISTICA</i>	
Pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria) comprensiva di rilievo stato di fatto, progetto e allegati necessari al completamento	3.000,00 €
Aggiornamento catastale per variazione planimetria compreso di spese catastali.	500,00 €
Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria	516,00 €
Diritti di segreteria comune di Coccaglio	35,00 €
<i>STIMA COSTI AGIBILITA'</i>	
Pratica edilizia Segnalazione certificata di agibilità	1.000,00 €





Geom. **MICHELE GASPARETTO**
S T U D I O T E C N I C O

Geometra Gasparetto Michele
Via G.Verdi,32 25073 Bovezzo (BS) mob. 333.3488351

Dichiarazione di rispondenza (DIRI) dell'impianto elettrico (escluso adeguamenti alle norme odierne)	650,00 €
Dichiarazione di rispondenza (DIRI) dell'impianto idraulico (escluso adeguamento alle norme odierne)	650,00 €
Certificato di idoneità statica immobile	1.500,00 €
Attestato di prestazione energetico immobile	400,00 €
Pratica ammissione scarico fognario (escluso opere di adeguamento alle norme odierne)	500,00 €
Diritti di segreteria Agibilità	35,00 €
TOTALE COSTI STIMATI DA SOSTENERE	10.286,00 €



LOTTO 2

Lo stato di fatto non è conforme allo stato autorizzato

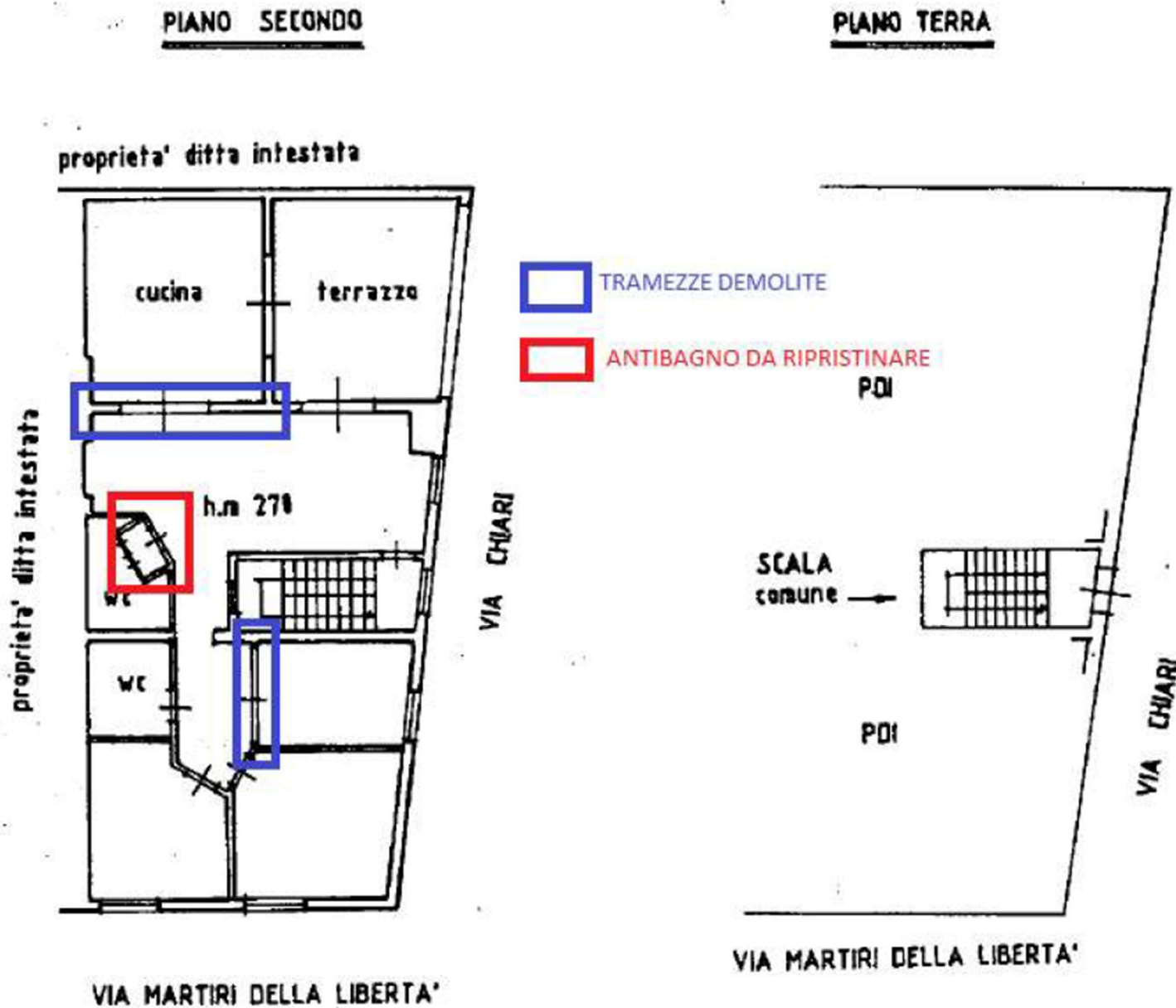


figura 2) Indicazioni difformità rilevate





1) distribuzione interna difforme

- è stata demolita la tramezza di separazione dei locali adibiti a cucina e soggiorno, in modo da creare un ambiente unico.
- è stata demolita la tramezza di separazione dei locali adibiti a camera da letto e corridoio, come separazione del locale + stato posizionato un armadio.
- rimozione del vano antibagno (non sanabile – da ripristinare)

Note:

Per poter rendere l'immobile commerciabile bisognerebbe sanare gli abusi edilizi presenti, i progetti depositati nell'ultima pratica edilizia (Concessione edilizia 103/95 -Variante alla concessione edilizia 35/95) sono difformi allo stato di fatto.

<i>STIMA COSTI RIPRISTINI</i>	
Formazione vano antibagno con pareti in cartongesso comprensivo di porta in legno e tutto il necessario per un lavoro a regola d'arte	2.000,00 €
Formazione nuova tramezza in camera compreso di porta in legno e tutto il necessario per un lavoro a regola d'arte.	800,00 €
<i>STIMA COSTI SANATORIA URBANISTICA</i>	
Pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria) comprensiva di rilievo stato di fatto, progetto e allegati necessari al completamento	3.000,00 €
Aggiornamento catastale per variazione planimetria compreso di spese catastali.	500,00 €
Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria	516,00 €
Diritti di segreteria comune di Coccaglio	35,00 €





Geom. **MICHELE GASPARETTO**
S T U D I O T E C N I C O

Geometra Gasparetto Michele
Via G.Verdi,32 25073 Bovezzo (BS) mob. 333.3488351

<i>STIMA COSTI AGIBILITA'</i>	
Pratica edilizia Segnalazione certificata di agibilità	1.000,00 €
Dichiarazione di rispondenza (DIRI) dell'impianto elettrico (escluso adeguamenti alle norme odierne)	650,00 €
Dichiarazione di rispondenza (DIRI) dell'impianto idraulico (escluso adeguamento alle norme odierne)	650,00 €
Certificato di idoneità statica immobile	1.500,00 €
Attestato di prestazione energetico immobile	400,00 €
Pratica ammissione scarico fognario (escluso opere di adeguamento alle norme odierne)	500,00 €
Diritti di segreteria Agibilità	35,00 €
<i>TOTALE COSTI STIMATI DA SOSTENERE</i>	<i>11.586,00 €</i>



LOTTO 3

Lo stato di fatto non è conforme allo stato autorizzato

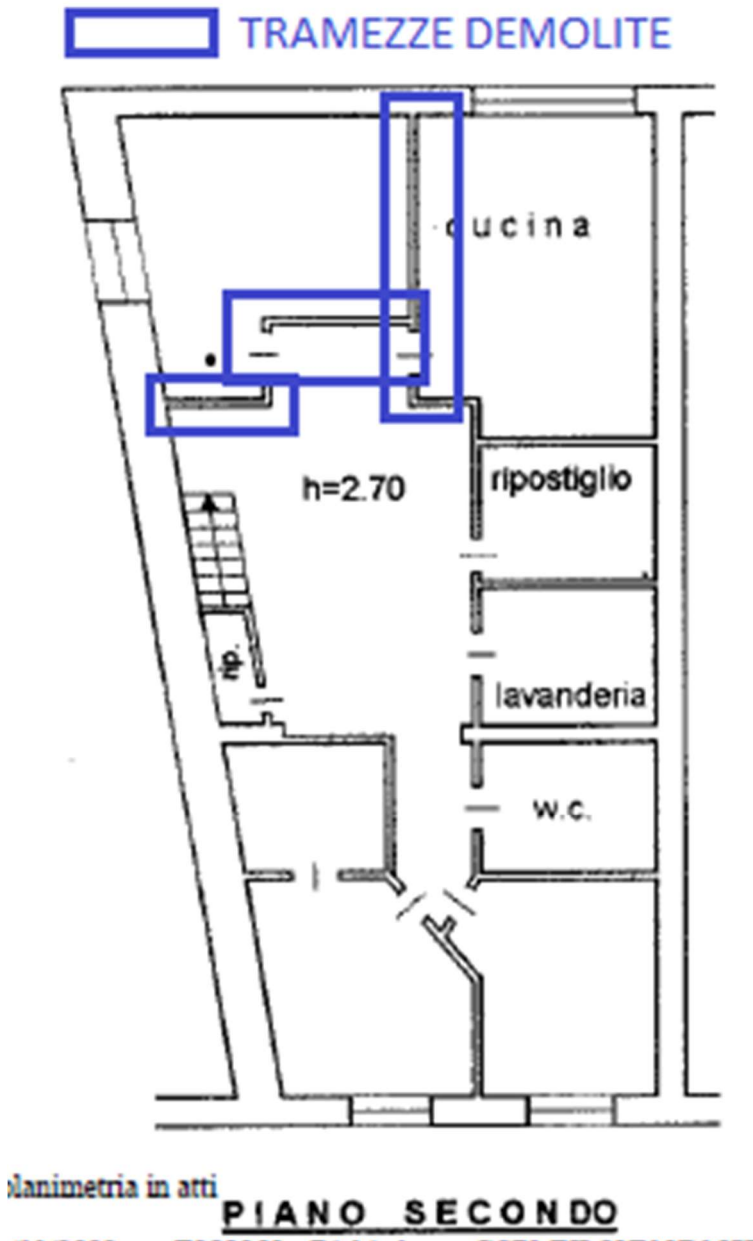


Figura 3) Indicazioni difformità rilevate





1) distribuzione interna difforme

- la tramezza di separazione ingresso, cucina e sala giochi è stata demolita per formare una zona unica.

L'intervento non è sanabile in quanto non vengono rispettati i rapporti aeroilluminanti; nella stima dei costi viene ipotizzato il ripristino di un'unica zona di dimensioni idonee all'abitabilità, l'intervento è stato analizzato con l'U.T del comune di Coccaglio. (figura 6).

- Le altezze dichiarate nel progetto non sono conformi allo stato di fatto, l'altezza media dichiarata è di 2,70 mt mentre la realizzata è minore di 2,70 mt – L'altezza minima a lato sud è di 2,06 mt contro i 2,20 mt dichiarati. Bisognerà ripristinare i 2,20 mt di altezza interna formando una contro-parete su tutto il lato esposto a sud (zona cucina) – si allega schema progettuale ipotizzato. (figura 6)



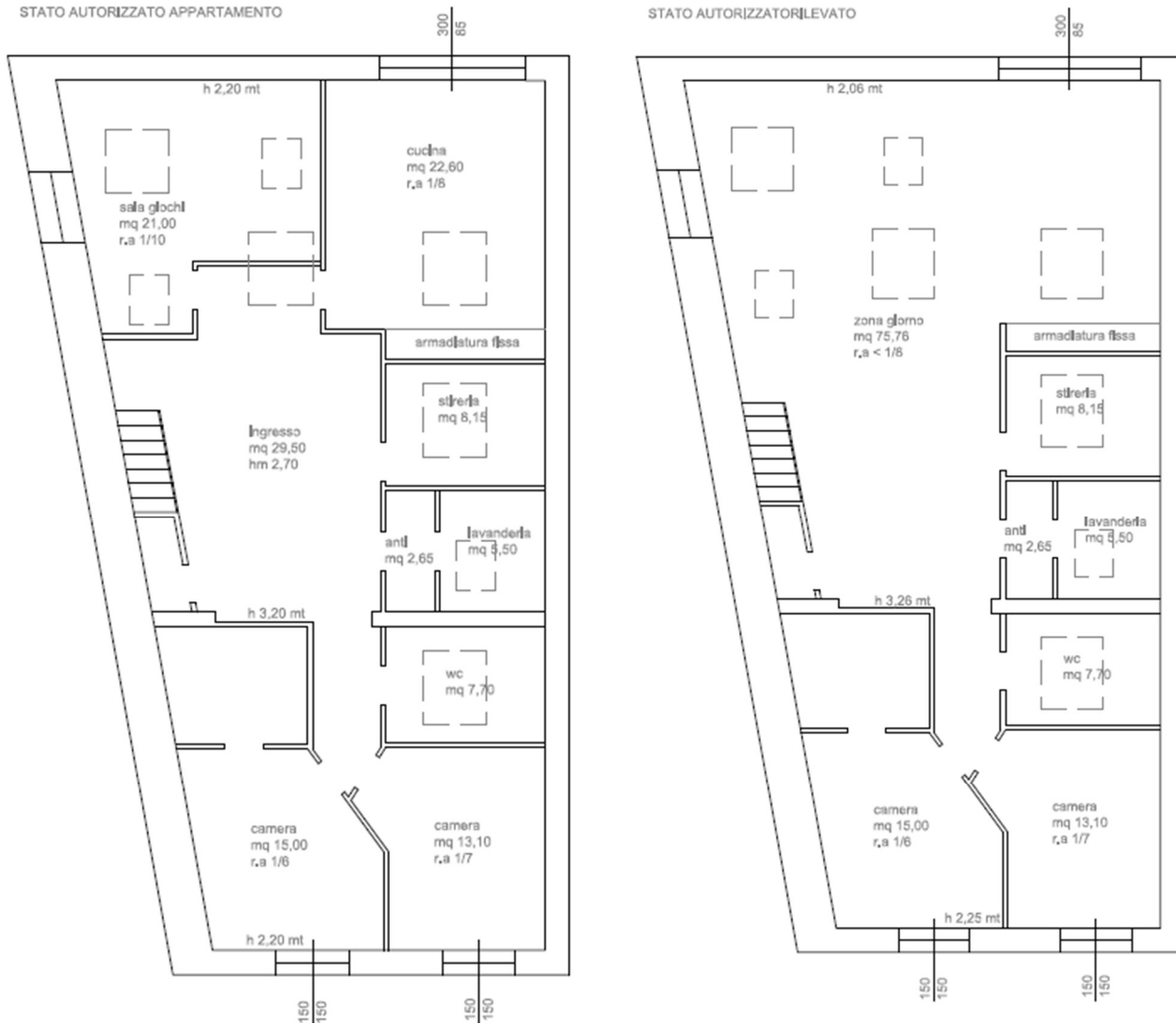


Figura 4) Stato autorizzato anno 2009 e successiva variante del 2011

Figura 4b) Stato rilevato al momento del sopralluogo





COMPARAZIONE

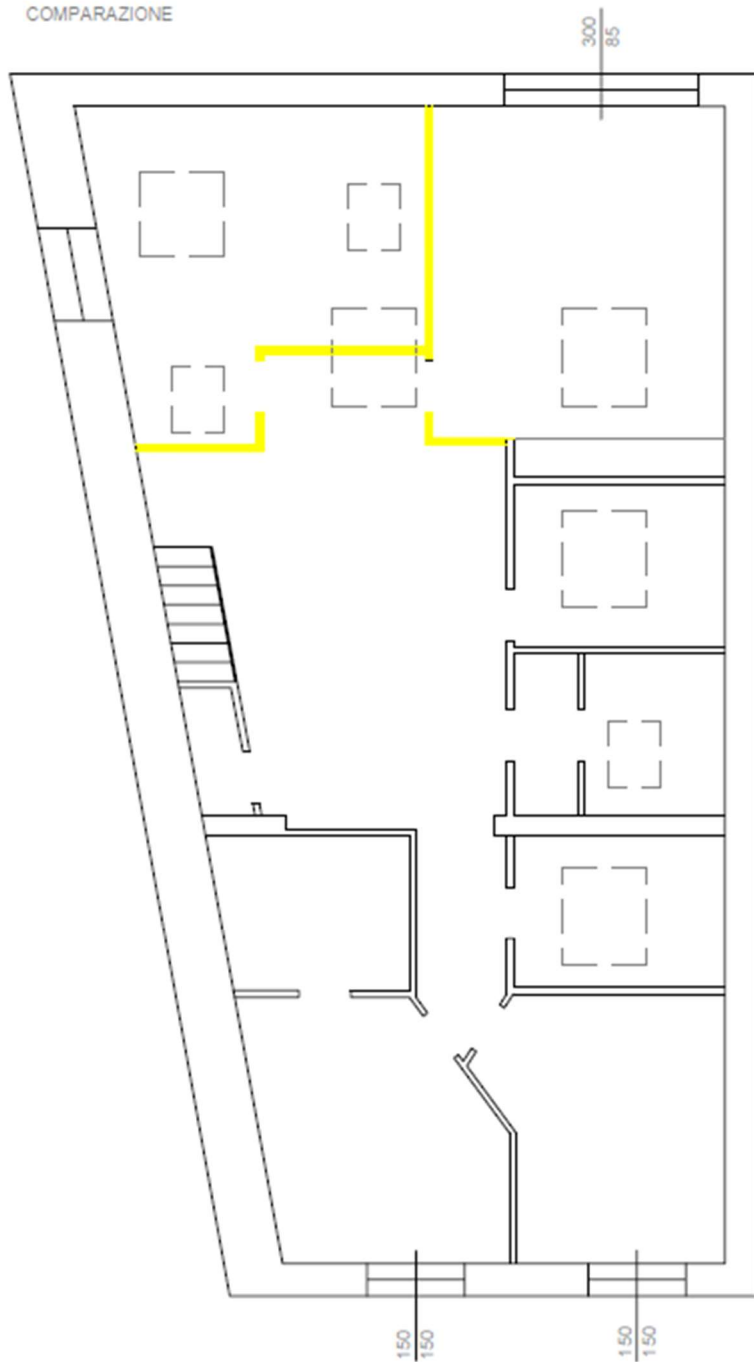
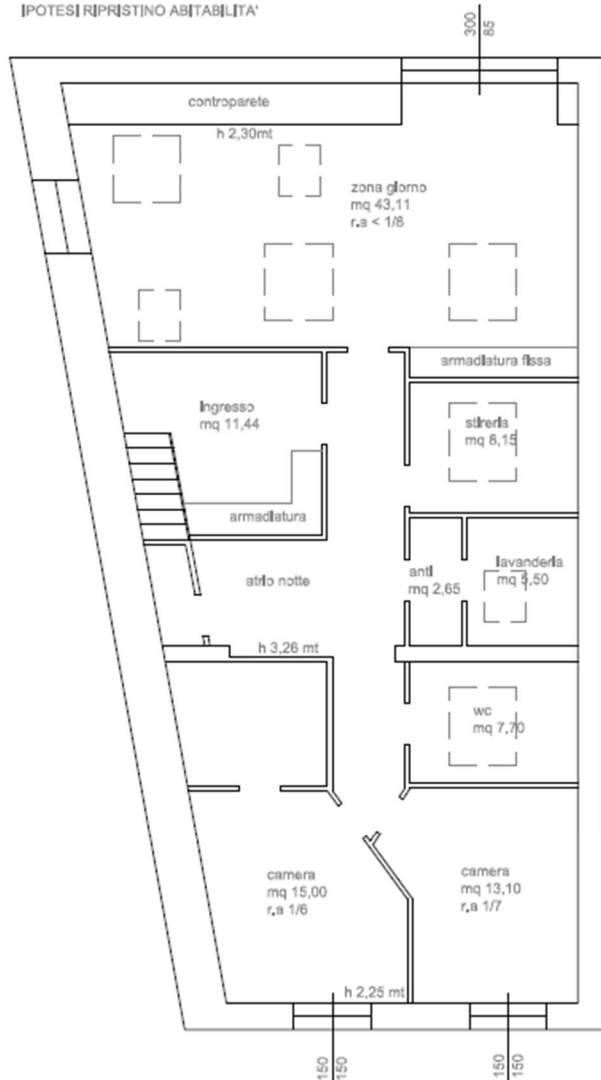


Figura 5) Comparazioni tra stato autorizzato e stato rilevato dell'immobile

In giallo vengono evidenziate le tramezze demolite.



IPOTESI RIPRISTINO ABITABILITA'



COMPARAZIONI RIPRISTINO ABITABILITA'

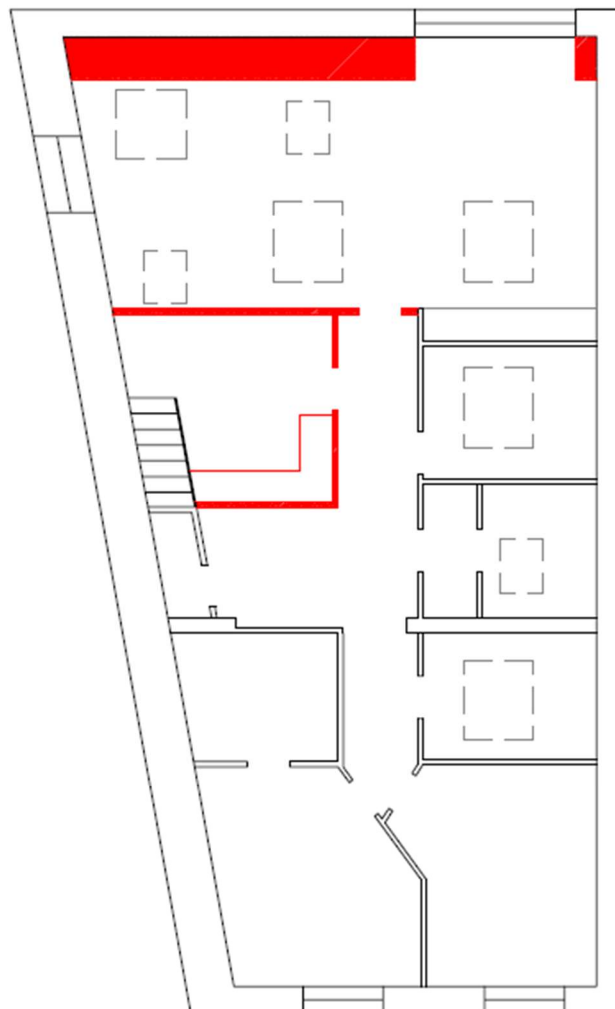


Figura 6) Ipotesi progettuale per ripristino e regolarizzazione immobile.





<i>STIMA COSTI RIPRISTINI</i>	
Smontaggio e rimontaggio cucina – Formazione di nuova contro-parete in cartongesso per il ricalcolo dell'altezza media interna – formazione di nuove pareti divisorie in cartongesso – realizzazione di nuovo impianto elettrico relativo ai nuovi ambienti – tinteggiatura delle nuove pareti e della contro parete	10.000,00 €
<i>STIMA COSTI SANATORIA URBANISTICA</i>	
Pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria) comprensiva di rilievo stato di fatto, progetto e allegati necessari al completamento	3.000,00 €
Aggiornamento catastale per variazione planimetria compreso di spese catastali.	500,00 €
Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria	516,00 €
Diritti di segreteria comune di Coccaglio	35,00 €
<i>STIMA COSTI AGIBILITA'</i>	
Pratica edilizia Segnalazione certificata di agibilità	1.000,00 €
Dichiarazione di rispondenza (DIRI) dell'impianto elettrico (escluso adeguamenti alle norme odierne)	650,00 €
Dichiarazione di rispondenza (DIRI) dell'impianto idraulico (escluso adeguamento alle norme odierne)	650,00 €
Certificato di idoneità statica immobile	1.500,00 €
Attestato di prestazione energetico immobile	400,00 €
Pratica ammissione scarico fognario (escluso opere di adeguamento alle norme odierne)	500,00 €





Geom. **MICHELE GASPARETTO**
S T U D I O T E C N I C O

Geometra Gasparetto Michele
Via G.Verdi,32 25073 Bovezzo (BS) mob. 333.3488351

Diritti di segreteria Agibilità	35,00 €
<i>TOTALE COSTI STIMATI DA SOSTENERE</i>	<i>18.586,00 €</i>

LOTTO 4

Lo stato di fatto è conforme allo stato autorizzato (C.I.L.A 88/2022 - variante alla C.I.L.A 05/2022)



LOTTO 5

Lo stato di fatto non è conforme allo stato autorizzato (CILA 463-2022)

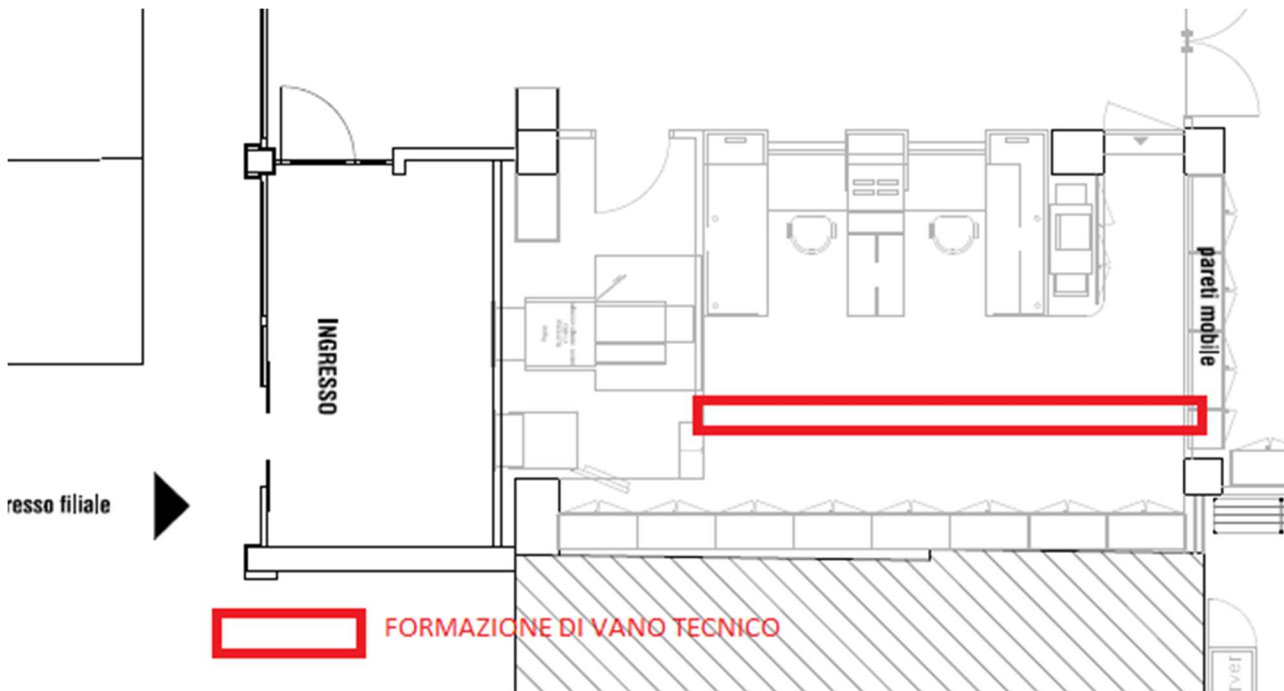


Figura 7) Estratto planimetria lotto 5

1) distribuzione interna differente

- locale tecnico adiacente all'ingresso – formazione di nuova tramezza per la creazione di un vano.

<i>STIMA COSTI SANATORIA URBANISTICA</i>	
Pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria) comprensiva di rilievo stato di fatto, progetto e allegati necessari al completamento	3.000,00 €
Aggiornamento catastale per variazione planimetria compreso di spese catastali.	500,00 €





Sanzione amministrativa per pratica edilizia in sanatoria	516,00 €
Diritti di segreteria comune di Rovato	400,00 €
TOTALE COSTI STIMATI DA SOSTENERE	4.416,00 €

FORMAZIONE DEI LOTTI

- LOTTO 1: Appartamento al piano primo (comune di Coccaglio)
- LOTTO 2: Appartamento al piano secondo (comune di Coccaglio)
- LOTTO 3: Appartamento al piano secondo (comune di Coccaglio)
- LOTTO 4: Locale commerciale al piano terra con magazzino al piano interrato (comune di Coccaglio)
- LOTTO 5: Locale commerciale al piano terra (Comune di Rovato)

VALORE DEL BENE E COSTI

Ho recuperato i dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi caratteristiche simili a quelle in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Tale fase di indagine ha consentito la determinazione di una scala di valori, minimo/massimo, sulla base dei quali è stato assunto un valore medio di zona. Hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento le pubblicazioni di settore.

Il valore è valutato in funzione dell'ubicazione, del grado di finitura, della superficie complessiva, dello stato di conservazione, dell'esistenza di pertinenze o meno.

Ciò premesso si ritiene di valutare gli immobili con il seguente valore unitario

LOTTO	VALORE al mq
LOTTO 1	1.150,00 €/mq
LOTTO 2	1.200,00 €/mq
LOTTO 3	1.400,00 €/mq
LOTTO 4	1.200,00 €/mq - 400,00 €/mq
LOTTO 5	1.300,00 €/mq





Tenendo in considerazione

- L'anno di costruzione degli immobili
- La tipologia dell'immobile
- L'ubicazione
- Le caratteristiche costruttive e le finiture
- Gli spazi comuni
- Lo stato di conservazione degli edifici condominiali
- Lo stato di conservazione dei locali
- Presenza o meno dell'amministratore condominiale
- Presenza o meno del regolamento condominiale





RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI

LOT.	Superficie	Valore al mq	Prezzo commerciale	Decurtazione oneri ripristini murari e sanatorie	Prezzo commerciale dedotto di oneri	Prezzo vendita forzata -10%
1	162,97 mq	1.150,00 €	187.415,50 €	-10.286,00 €	177.129,50 €	<u>159.416,55 €</u>
2	141,13 mq	1.200,00 €	169.356,00 €	-11.586,00 €	157.770,00 €	<u>141.993,00 €</u>
3	184,00 mq	1.400,00 €	257.600,00 €	-18.586,00 €	239.014,00 €	<u>215.112,60 €</u>
4	227,37 mq	1.200,00 €	272.844,00 €	0,00 €	272.844,00 €	<u>245.559,96 €</u>
4	128,61 mq	400,00 €	51.444,00 €	0,00 €	51.444,00 €	<u>46.299,60 €</u>
				Totale lotto 4	324.288,00 €	<u>291.859,56 €</u>
5	375,83 mq	1.300,00 €	488.579,00 €	-4.416,00 €	484.163,00 €	<u>435.746,70 €</u>
					TOT.VALORI	<u>1.244.128,41 €</u>





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Gasparetto Geom. Michele

Iscritto all'Ordine/Albo: dei Geometri al n°6206

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa 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.

Data rapporto valutazione: 08.02.2023





ALLEGATI:

- Relazione fotografica
- Contratti di Locazione
- Certificati di residenza
- Certificati anagrafico di Stato civile
- Planimetrie catastali
- Atti di compravendita
- Visure catastali dei soggetti
- Visure catastali storiche dei soggetti
- Visure catastali storiche degli immobili
- Estratto mappa
- Atti urbanistici degli immobili
- Ispezioni ipotecarie
- Indicazioni amministratore condominiale e regolamento condominiale (lotto 5)
- Indicazioni abusi edilizi

