

Ill mo Sig. Giudice

la S.V. ha nominato il sottoscritto Bargnani ing. Gabriele con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritto al [REDACTED] Albo dei Consulenti Tecnici [REDACTED] del Tribunale di Brescia, in qualità di Esperto per la valutazione dei beni immobili pignorati nella Procedura di liquidazione controllata sopraindicata, lo scrivente accettato l'incarico conferitogli ha proceduto a verificare quanto segue :

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni.
- C) Stato di possesso del bene;
- D) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) Regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- F) Possibilità di formare dei lotti;
- G) Valore del bene e costi;

A) Verificata la completezza dei documenti forniti, il perito ha provveduto a ricercare ed acquisire le informazioni e le documentazioni necessarie all'adempimento dell'incarico ricevuto

INDAGINI - RICERCHE –RICERCA DELLE DOCUMENTAZIONI :

Sono state richieste:

- 1) copia dell'atto di provenienza presso l' Archivio Notarile di Brescia ALL. 1
- 2) Planimetria catastale ALL. 2
- 3) Visura storica per immobile ALL.4
- 4) Visure ipo-catastali riferite alle due diverse subalternazioni (SUB. 701 già Sub.4) e per nominativo.

ALL. 5 ,6,7,8.

- 5) E' stata effettuata domanda di accesso agli atti presso il Comune di per ottenere copia di tutti i titoli edificatori, del certificato di abitabilità e delle tavole di progetto riferite all'immobile oggetto di stima. ALL. 9,10
- 6) E' stata redatta planimetria per la verifica delle misura e della consistenza. ALL.3
- 7) E' stata richiesta all'Amministratore condominiale la situazione dei pagamenti delle spese condominiali e di eventuali interventi e spese straordinarie già deliberate riferibili all'immobile oggetto di stima.
- 8) Sono stati ricercati i valori immobiliari correnti in zona in confronto con i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate oltre ad informazioni utili alla determinazione del valore locativo in considerazione delle condizioni attuali delle u.i. e dell'andamento del mercato delle vendite e delle locazioni in zona.

Gli allegati richiamati nella relazione sono elencati a fondo fascicolo.

ELENCO ALLEGATI

Pagine

<u>1/a</u>	Trascrizione Sentenza di apertura della liquidazione controllata	2
1	Copia atto di provenienza con allegati	11
2	Scheda catastale	1
3	Planimetria di rilievo	1
4	Visura storica – Catasto fabbricati	6
5	Ispezione Ipotecaria Sub.4 (ora sub. 701) ██████████	3
6	Ispezione Ipotecaria Sub. 701 Agenzia delle Entrate	3
7	Ispezione Ipotecaria Sub.4 (ora sub. 701) Ipoteca Legale ██████████	<u>3</u>
8	Isp. Ipotecaria Sub.4 Ipoteca Volontaria mutuo ██████████	<u>5</u>

9	Concessione di mutamento di destinazione e redistribuzione interna	1
10	Domanda di Abitabilità e risposta	2

A- B- PROVENIENZA - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

A) PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in forza di atto di c.v. del 19/11/1986 redatto dal Notaio ██████████ Rep. N° 64581 –Racc. 13497

ALL. 1 pagine 11

IDENTIFICAZIONE:

Comune di Brescia - NCT Fg.150 Particella 8 - Sub 701 - Zona Cens. 2 - Cat. A/10 - Cl.4
Cons.vani 4,5 - Sup. Cat. 118 escluse aree scoperte mq. 118 – R.C.€. 1.429,29
Via Benacense n° 10 Piano T.

B) SOPRALLUOGO

Effettuato il giorno 05/07/2024 alla presenza del Sig. Ermanno Coccoli

B1) DESCRIZIONE

Trattasi di immobile utilizzato ad uso laboratorio facente parte di un edificio condominiale integralmente ristrutturato con lavori iniziati nel 1984 data del rilascio della Concessione Comunale e terminati nel maggio del 1987 data della richiesta del certificato di abitabilità. L'edificio nel suo complesso ed in particolare riguardo alle parti comuni non è stato oggetto di manutenzioni di rilievo e mostra alcune imperfezioni nelle facciate, nelle pitture e soprattutto nei

balconi che presentano colature, distacchi ed efflorescenze marcate soprattutto nei frontalini. Il tetto con struttura in legno necessita di manutenzione. VEDI Foto 6

Al laboratorio, posto al piano terra del condominio con accesso dalla via Benacense, si accede tramite cortiletto quindi da atrio ingressivo comuni.

L'immobile è composto da un'ampio locale principale ampiamente finestrato e con accesso alla terrazza di proprietà avente superficie netta di mq. 54, dante su una corte di altra proprietà adibita a parcheggio e quindi sulla strada viale Venezia, detto locale è comunicante con un locale accessorio di mq. 13,36, con un servizio igienico di mq. 4,42, con il locale caldaia avente consistenza di mq.10,44, con un antibagno di mq.2 e con un secondo servizio igienico di mq. 5.

Gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sono autonomi e alimentati a gas.

L' impianto elettrico è stato recentemente aggiornato ed è dotato di certificazione di conformità.

I pavimenti in ceramica da cm. 30 x 30 nel locale principale, sebbene datate, sono in buono stato, mentre in tutti gli altri ambienti le pavimentazione in ceramica da cm. 20 x 20 mostrano alcune imperfezioni dovute all'uso. Negli angoli dei soffitti del locale caldaia e del bagno posti sul lato Nord si notano tracce di muffe e di condensazioni.

Le finestre in legno sono dotate di vetrocamera.

La scheda castale attuale corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Foto 1,2,3,4,5,6,7

Foto 1 Via Bencense 10 Brescia

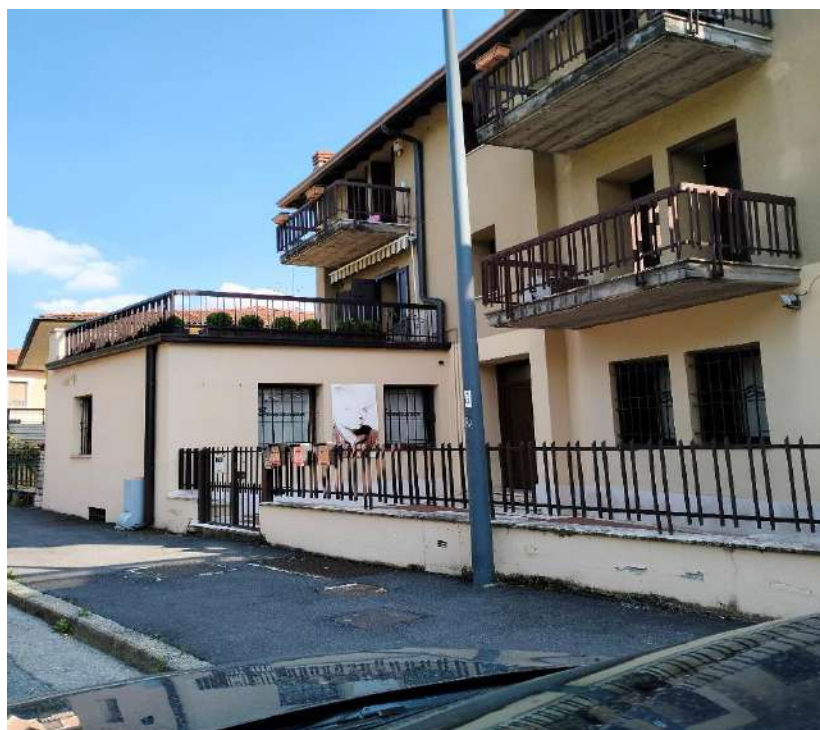


Foto 2 vista fabbricato da Viale Venezia



Foto 3

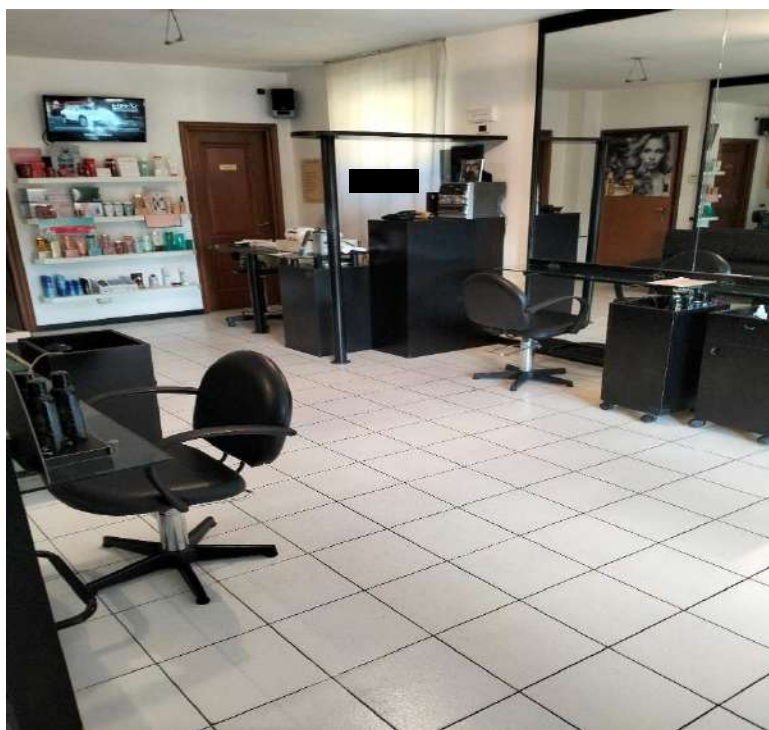


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

**N.B.**

Dalle ricerche catastali e presso il Comune l'immobile risulta qualificato come A/10 (Uffici e studi privati), dalla cronistoria catastale risulta che lo stesso già contraddistinto con il sub. 4, a seguito della variazione catastale presentata per cambio di destinazione da Abitazione a laboratorio artigianale (pratica n° BS 0280988 in atti dal 03/11/2015 n° 141192.1/2015) è stato conseguentemente identificato come segue: SEZ. NCT, Fg. 150 Particella 8Sub. 701 Cat. C/3 Cl. 4 , Consistenza mq. 72, successivamente, in data 02/11/2016, d'Ufficio il Catasto ha effettuato variazione del classamento Pratica n° BS0236732 n° 84444.1/2016 con Notifica prot. N° BS 0257477 del 21/11/2016 attribuendo l'attuale identificazione e classamento: Comune di Brescia - NCT Fg.150 Particella 8 - Sub 701 - Zona Cens. 2 - Cat. A/10 - Cl.4 Cons.vani 4,5 - Sup. Cat. 118 escluse aree scoperte mq. 118 – R.C.€. 1.429,29

Via Benacense n° 10 Piano T.

Tuttavia, risultando autorizzato da parte del Comune di Brescia il cambio di destinazione da residenziale ad artigianale, Concessione n° 034480/87 P.G.- n° 007374/87 U.T. rilasciata il 26/07/1988 (All.9) lo scrivente ritiene che allo stato attuale, l'immobile sia da considerarsi classificato come laboratorio.

SUPERFICI

100% della superficie interna, mq. netti 89,27 spess. muri int. Mq. 2,25 = lordi mq.91,52

50% dello spessore dei muri confinanti con le parti comuni mq. 4,5

100% dello spessore dei muri confinanti con l'esterno mq. 21,95

20% della superficie del balcone (mq. 25) pari a mq. 5

Dal calcolo delle singole superfici risulta una superficie lorda commerciale di mq. 122.97

B2) CONFINI:

In senso orario

Nord con la via Benacense e con la corte comune.

Est con altra proprietà.

Sud. Con altra u.i. del medesimo fabbricato e rampa comune.

Ovest con passaggio comune.

C) Gli immobili risultano occupati dal Sig. Coccoli Ermanno.

D) FORMALITA', VINCOLI, ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'amministratrice condominiale [REDACTED] ha comunicato allo scrivente, tramite mail del 29/07/2024, che le rate relative alle spese condominiali sono tutte regolarmente pagate e che attualmente non sono state deliberate spese straordinarie.

Interessanti gli immobili oggetto di stima risultano:

- **Iscrizione Ipotecaria Volontaria** del 01/10/2007 Reg. gen. 52913 Reg. part. 13389
Concessione a garanzia di mutuo fondiario – immobile in Brescia via Benacense 10
Cat. U Sez. NCT Fgl. 150 Part. 8 Sub. 4 – Cat. A/3 – Vani 5,5.

Contro Coccoli Ermanno n. a Botticino il 24/09/1954 [REDACTED]

A Favore della [REDACTED]

All. 8

- **Iscrizione** Reg. generale n° 1426 Reg. particolare n° 231 **Ipoteca** Conc
Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo da
Agenzia Delle Entrate del 14/01/2022 Rep. 4891/2222 Reg. generale n. 1426 Reg.,
particolare n.231 gravante sull'immobile identificato come segue:

Catasto Fabbricati Sez. NCT Fg. 150 Part. 8 Sub. 701 Cat. A/10 Uffici e studi privati vani
4,5 x Capitale €. 218.076,67 con interessi e spese €. 436.153,34 .

All.6

Iscrizione Reg. generale n° 837 Reg. particolare n° 106 del 08/01/2013 **Ipoteca** legale a
favore di [REDACTED] sede Milano Rep. N° 856/2212 - contro Coccoli Ermanno
n. a Botticino il 24/09/1954 [REDACTED] gravante sull' immobile in Brescia
via Benacense 10 Cat. A/3 Sez. U NCT Fgl. 150 Part. 8 Sub. 4. Capitale €. 26.946,61
Totale €. 53.583,22.

All.7

- **Iscrizione** Reg. generale n° 16422 Reg. particolare n°2722 **Ipoteca** Conc.
Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo da
[REDACTED] del 21/04/2016 Rep. 2317/2216

Capitale €. 107.226,80 Totale €. 214.453,60 gravante sull'immobile identificato come segue: Catasto Fabbricati Sez. NCT Fg. 150 Part. 8 Sub. 4 Cat. A/3 Abitazione di tipo economico vani 5,5.

All.5

- **Trascrizione-** Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del 16/04/2024 Rep. 134 Trascritta il 25/07/2024 Reg. n° 34036 Reg, particolare 23925.

Contro Coccoli Ermanno n. a Botticino il 24/09/1954 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Oggetto della liquidazione l'immobile identificato come segue: Cat. Fabbricati Sez. NCT Fg. 150 Part. 8 Sub. 701 Cat. A/10 Uffici e studi privati vani 4,5.

A Favore : Massa dei Creditori della Procedura di Liquidazione Controllata a carico di Coccoli Ermanno. All. 1a

E) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

L'intero edificio è stato ristrutturato in forza delle Seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal comune di Brescia n° 29564/83 P.G. 3818/82 U.T.- 84/2820 U.T. P.G. 84/29826 e Successive Varianti U.T. 84/2820 P.G. 85/6479 U.T. 865/608 P.G. 86/2002.

In particolare, in riferimento all'immobile oggetto di stima, risulta Concessione per trasformazione edilizia P.G. n° 34480/87-7374/87 U.T. del 26/07/1988 avente per oggetto la redistribuzione interna con mutamento di destinazione da residenziale ad artigianale (laboratorio di parrucchiere per signora). All. 9

Si rammenta che la successiva variazione catastale da appartamento a laboratorio è stata modificata d'Ufficio dal Catasto che ha classificato l'immobile quale A/10 quindi Ufficio e non laboratorio.

Agibilità:

Risulta depositata la sola richiesta di Abitabilità per l'intero fabbricato Prot.14860 in data 18/05/1987 e non risulta rilasciata l'abitabilità richiesta dal Comune a seguito dei lavori effettuati per il cambio di destinazione d'uso. All.10 pagine 2.

F) LOTTI;

Non è possibile frazionare l'immobile.

G) VALORI DEI BENI E COSTI

Considerata la mancanza di dati di comparazione con altri immobili aventi la medesima destinazione d'uso dovuta alla zona caratterizzata da destinazione residenziale e da presenza estremamente marginale di attività commerciali o artigianali, non essendo reperibili valori espressi quale riferimento dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dall'Agenzia delle Entrate O.M.I., tenuto conto della scarsa appetibilità sul mercato in zona della tipologia dell'immobile oggetto di stima, valutate le peculiarità dello stesso, privo di accesso diretto dalla strada e di parcheggio privato si procede alla stima come segue:

Il più probabile valore degli immobili staggiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è stato quantificato considerando il più probabile costo di costruzione al nuovo, decurtando la vetustà, valutando la qualità dei materiali e delle finiture riscontrate ed applicando i coefficienti di riferimento in relazione alle oggettive condizioni di conservazione sia dell'unità da stimare che delle parti comuni e delle condizioni globali del fabbricato nel suo intero.

CONSISTENZE- CRITERI DI MISURAZIONE E DI PONDERAZIONE APPLICATI**Lotto Unico**

Comune di Brescia – Via Benacense 10 p.T.

Descrizione				Superficie mq.	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento/Laboratorio				117,97	100%	
Balconi/Terrazza				25,00	20%	Mq. 117,97 Mq. 5,00
						Tot. mq. 122,97

Superficie commerciale mq.122,97

All 3 rilievo

Nella valutazione sono state considerate le quote proporzionali delle parti comuni.

COSTI:

- 1 Pratica catastale per la corretta definizione della classificazione €. 500,00
- 2 Presentazione pratica per l'abitabilità €. 1.500,00

VALUTAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

€/MQ. 1.150,00 X mq. 122.97 = €.141.415,00 arrotondabili per difetto in €. 140.000,00

(Centoquarantamila,00)- Costi €. 2.000,00 = **€. 138.000,00 centotrentottomila,00**

VALUTAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA PRIVI DI GARANZIA

€. 125.000,00 (centoventicinquemila,00) – costi €. 123.000,00 centoventitremila,00.

VALUTAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

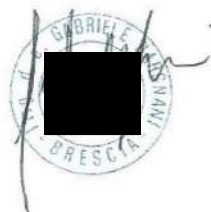
Verificate le pubblicazioni, sentiti operatori immobiliari operanti in zona, calcolate le superfici, si determina il valore locativo degli immobili stimati come segue:

Appartamento/Laboratorio

IL VALORE LOCATIVO calcolato sulla superficie netta è pari ad €/mq. 6,00 x mq. 91,50 = €549,00
 pari ad **€6.588,00 annui.**

Brescia 27/08/2024

Il Perito



Ing. Gabriele Bargnani