

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

## INTEGRAZIONE RELAZIONE

### TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 169- 728/17

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CF: [REDACTED] P.IVA

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Magistrato:

Giudice delle Esecuzioni: Dr. Raffaele Del Porto

Udienza di incarico e giuramento 14/09/2017

Determinazione modalità di vendita udienza del 12/01/2018 ore 9,00

Descrizione del bene

Lotto

Quota di proprietà [REDACTED] 100/100

Immobile sito in comune di Calvisano Fabbricati

Distinto in Catasto

**Lotto uno**

Sez. NCT; Fg.24; mapp. 117 sub 27, Cat A/2, Classe 5; Piano T-1; Via Zilie Inferiori N° 7; Vani 12;  
Sup. catastale mq 307; R.C. € 712,71 (abitazione)

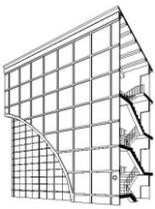
Sez: NCT; Fg. 24; mapp. 117 sub 29; Area Urbana di mq 73

Sez. NCT; Fg. 24; mapp.117 sub 19, Cat.C/6, Classe 3; Piano T ; Via Zilie Inferiori N° 7; mq 52;  
R.C.€ 61,77 (posto auto coperto)

Sez. NCT; Fg.24; mapp. 117 sub 35, Cat C/2, Classe 4; Piano T; Via Zilie Inferiori N° 11; mq 28;  
Sup. catastale mq 31; R.C. € 28,92 (ripostiglio)

Sez. NCT; Fg.24; mapp. 117 sub 31, Cat C/2, Classe 4; Piano T-1; Via Zilie Inferiori N° 11; mq 316;  
Sup. catastale mq 373; R.C. € 326,40 (capannone)





Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

### Lotto due

Sez. NCT; Fg.24; mapp. 117 sub 32, Cat C/3, Classe 2; Piano T-1; Via Zilie Inferiori N° 11; mq 263;  
Sup. catastale mq 291; R.C. € 434,65 (capannone).

Sez. NCT; Fg.24; mapp. 117 sub 33, Cat C/1, Classe 2; Piano T; Via Zilie Inferiori N° 11; mq 167;  
Sup. catastale mq 190; R.C. € 1060,85 (capannone).

Sez. NCT; Fg.24; mapp. 117 sub 41, Cat C/2, Classe 4; Piano T-1; Via Zilie Inferiori N° 11; mq 178;  
Sup. catastale mq 191; R.C. € 183,86 (capannone).

### Lotto tre

Sez. NCT; Fg.24; mapp. 117 sub 42, Cat C/2, Classe 4; Piano T; Via Zilie Inferiori N° 11; mq 196;  
Sup. catastale mq 263; R.C. € 202,45 (capannone).

Sez. NCT; Fg. 24; mapp. 117 sub 30, Area Urbana di mq 94

**Problematiche: parte di costruzione abusiva e cambio di destinazione sull'area del mapp. 117/27, varianti prospettiche sui capannoni non eseguite, rivedere planimetrie catastali, condonare parti abusive, proprietà locata a terzi.**

Sub 13 Bene comune non censibile Vano scala e ingresso comune ai sub 15 e 27

Sub 22 Bene comune non censibile Cortile comune ai sub 19, 27,31

Sub 36 Bene comune non censibile Cortile e verde comune ai sub 31,35,27

Sub 37 Bene comune non censibile Cortile comune ai sub 31,32,35

Sub 38 Bene comune non censibile Cortile comune ai sub 31,32,33,35

Sub 40 Bene comune non censibile Cortile accesso pedonale e carraio comune ai sub 31,32,33,41,42

### Lotto quattro

**Immobile sito nel Comune di Remedello**

**Distinto in Catasto**

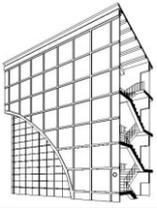
Sez. NCT; Fg. 23; mapp. 267 sub 18, area urbana; mq. 712; Piano T; Piazza Feltrinelli N° 6

Sez. NCT; Fg. 23; mapp. 267 sub 17, area urbana; mq. 712; Piano T; Piazza Feltrinelli N° 6

Sez. NCT; Fg. 23; mapp.267 sub 16; area urbana; mq. 690; Piano T; Piazza Feltrinelli N° 6

Lotti di terra edificabili





# STUDIO ASSOCIATO d'ARCHITETTURA FRACASCIO

**Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio**  
Iscr. Albo Geometri n° 5642  
Iscr. Albo CTU di BS n° 209

**Geom. Arch. Sergio Fracascio**  
Iscr. Albo Geometri n° 5106  
Iscr. Albo CTU di BS n° 208

Rimuovere filigrana ora

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

Sub 10 Bene comune non censibile strada privata comune ai sub 16,17,18.

Sub 14 Bene comune non censibile strada privata comune ai sub 16,17,18.

Sub 15 Bene comune non censibile parcheggio comune ai sub 17,18

**Valore intero € 1.268.000,00**

**Valore quota pignorata € 1.268.000,00**

**Valore di realizzo € 1.025.000,00**

**Comproprietari: no -**

**Divisibilità: come da formazione lotti**



Con ordinanza del 3/07/017 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Carmelo Fracascio di Brescia, Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella Esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giuramento la data del 14/09/017 ore 09:00.

Adempite le formalità di rito, avanti al sottoscritto è stato proposto il seguente quesito:

“Determini l'Esperto, esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività degli immobili espropriandi, nonché di ogni altro elemento necessario ed utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli immobili stessi.

L'Esperto provvede alla relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo.”

Nella relazione devono essere indicati i seguenti dati:

- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 C.P.C.
- l'identificazione e descrizione attuale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- Identificazione pregressa dei beni;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data



antecedente al pignoramento, acquisendone copia;

-Determini il valore locativo del bene, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

-l'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 connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

-la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

-accerti se siano stati costruiti prima del 1-9-67 ed ove necessario prima del 1942;

-quantifichi in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva;

-per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai



requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. e integr.

-dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

-dica qual ora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota se essi siano divisibili in natura;

-determini il valore commerciale degli immobili, operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole;

-indicherà il valore finale del bene;

-la perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disposizioni atti c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n° 83/2015

### TERMINE ASSEGNATO

La S.V. poneva termine per il deposito della relazione peritale e fissava nuova udienza al 12/01/018ore 9,00.

Successivamente, il sottoscritto, presa visione presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia degli atti e documenti di causa controllata la documentazione e trascritti gli elementi utili, ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia, rispettivamente alle sezioni N.C.E.U. E N.C.T.R. e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le indispensabili visure ed accertamenti, oltre a rendersi edotto, con la scorta della mappa, circa la posizione degli



immobili espropriandi, al fine della loro identificazione in loco.

Eseguite le indagini menzionate, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

### **INTESTAZIONI CATASTALI – POSSESSO**

Immobili siti in comune di Calvisano Catasto Fabbricati

Intestazione Catastale

████████████████████ propr. 1/1

████████████████████

Lotto 1

Distinto in Catasto Sez. NCT, Fg.24; mapp. 117 sub.27, Cat A/2, Classe 5; Piano T-1; Via Zilie inferiori N° 7; Vani 12; Sup. catastale mq 307; R.C. € 712,71 (appartamento di circa mq 227, portico mq 91, studio mq 50, ripostigli di mq 60)

Sez. NCT, Fg 24, mapp. 117 sub 29, area urbana di mq 73

Sez. NCT. Fg. 24, mapp. 117 sub 19, Cat. C/6; Classe 3; Piano T; Via Zilie inferiori 7; Mq. 52; R.C.€ 61,77.

Sez. NCT, Fg. 24; mapp. 117 sub 31, Cat. C/2; Classe 4; Piano T-1; Via Zilie inferiori 11; mq 316; Sup. Catastale mq 373; R.C.€ 326,40 (capannone con accessi e dipendenze con il mapp. 117 sub 27)



Sez. NCT. Fg. 24; mapp. 117 sub 35; Cat. C/2; classe 4; Piano T; Via Zilie inferiori N° 11; sup. mq. 28; Sup. Catastale Mq. 31; R.C.€ 28,92 ( ripostiglio)

#### Lotto 2

Sez. NCT, Fg. 24; mapp. 117 sub 32; Cat. C/3; Classe 2; Piano T-1; Via Zilie inferiori N° 11; sup. mq 263; Sup. Catastale mq 291; R.C.€ 434,65(Capannone di mq 263, mq 30 di tettoia e mq 24 di bagni ed ufficio)

Sez. NCT. Fg. 24; mapp. 117 sub 33; Cat. C/1; Classe 2; Piano T; Via Zilie inferiori N° 11; sup. mq. 167; Sup. Catastale mq. 190; R.C.€ 1060,85 ( capannone di circa mq 173, ufficio mq 22, tettoia mq 69 con accesso diretto anche dal sub 41)

Sez. NCT. Fg. 24; mapp. 117 sub 41; Cat. C/2; Classe 4; Piano T-1; Via Zilie inferiori N° 11; sup mq 178; Sup. Catastale mq. 191; R.C.€ 183,86 ( capannone di circa mq. 160; ripostiglio mq. 21; tettoia mq 20 collegato con il mapp.117 sub 33)

#### Lotto 3

Sez. NCT; Fg. 24; mapp. 117 sub 42; Cat. C/2; Classe 4; Piano T; Via Zilie inferiori N° 11; sup. mq 196; Sup. Catastale mq 263; R.C.€ 202,45( Capannone di circa mq 180; Tettoia mq 58; cortile circostante)

Sez. NCT; Fg. 24; mapp. 117 sub 30; area urbana di mq 94.



Si precisa che i sub 13, 22,36,37,38,40 sono beni comuni non censibili e comuni ai vari sub, e come da elenco subalterni assegnati.

La proprietà è pervenuta con atto di compravendita da [REDACTED] e [REDACTED] atto del 23/3/09 rep not. Calini rep. 87130/26299 trascritto a Brescia il 24/3/09 ai n° 12207/7677.

Contratto di locazione di alloggio del 20/7/2012.

Contratto di locazione commerciale del 1/9/2014.

Lotto 4

Immobili siti in Comune di Remedello

Intestazione Catastale

[REDACTED] propr. 1/1

Sez. NCT; Fg. 23; mapp. 267 sub 18, area urbana; mq. 712; Piano T; Piazza Feltrinelli N° 6.

Sez. NCT; Fg. 23; mapp. 267 sub 17; area urbana; mq. 712; Piano T; Piazza Feltrinelli N° 6.

Sez. NCT; Fg. 23; mapp. 267 sub 16; area urbana; mq. 690; Piano T; Piazza Feltrinelli N° 6.

La proprietà è pervenuta con atto di compravendita del Not. [REDACTED] del 23/03/009 rep N° 87127 trascritto a Brescia il 24/03/009 ai N° 12205/ 7675 dai sigg. [REDACTED] ove l'acquisto era dei mapp. 267 sub 12 e 13 trasformati successivamente in sub 16, 17, 18.



## REGOLARITA' EDILIZIA

--Immobile in Calvisano

Sono stati rinvenuti questi atti.

Pratica Edil. 139/88 domanda del 23/9/88 a nome di  
[REDACTED] (Capannone)

Domanda del 8/5/93 N° 2925 pratica edil. 58/93

Domanda del 4/1/2000 Concessione reg. costr. 1/2000  
prot. 38/00

Pratica 188/89 concessione reg. 188/99 prot. 6754/99

Pratica 8/96 concessione edil. prot. 554/96

Pratica Edil. 219/97 Variante a concessione 8/96.

Pratica edil. 264/00 ristrutturazione

DIA prot. 9356 rivestimento facciata

DIA prot. 264 variante alla 219/97 cambio di  
destinazione.

Pratica 29/02 ampliamento piscina

Pratica 195/02 accesso carraio

Pratica 228/11 negozio

Pratica 36/14 divisione deposito.

Di tutte le pratiche elencate e visionate l'unica  
provvista di abitabilità è la N° 228/11.

Alcuni prospetti dei capannoni risultano mancanti  
delle aperture.

Deve essere condonato il corpo di fabbrica lato est  
sul mapp. 117 sub 27 di mt. 5,00 x mt. 7,40 e con  
altezza parte di mt. 2,25 e parte di mt. 2,55 adibiti a  
ripostiglio e deposito; deve essere condonato anche il  
cambio di destinazione in ufficio.



Le planimetrie catastali risultano parzialmente aggiornate, ove si notano aperture non segnate.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

---Com. Cens. di Calvisano Catasto Fabbricati  
Confini del mapp.117.

Nord con Via Zilie inferiori; Est con mapp. 306 e 119 a meta fosso; Sud mapp. 14; Ovest mapp. 187 e mappali 424 e 423 ora strada comunale.

In effetti la parte a sud del mapp. 117 può accedere anche dalla strada comunale.

Lotto uno

NCT Fg. 24 mapp. 117 sub 27, sub 29, sub 19, sub 31, sub 35;

trattasi di abitazione al piano terra composta da giardino di accesso, atrio, cucina, soggiorno, portico, altro cortile, atrio zona notte con due bagni, lavanderia, guardaroba, ripostiglio, quattro camere, oltre piscina, portichetto e vano scala scoperto demolito senza licenza, locali deposito ad est da condonare, locale impianti e ballatoio, cantina con ingresso spostato e deposito ora adibito a studio con retrostante servizio (da condonare).

Nella prima parte del fabbricato capannone al piano terra vi è un deposito attrezzi, tre locali di deposito, un locale autoclave, un locale tecnico ed un locale impianti e tramite scala a chiocciola al primo piano un ripostiglio utilizzato per deposito attrezzistica privata, vi è una porta dal deposito al locale autoclave che non risulta nelle planimetrie.



Struttura in metallo con copertura a senduic per il posto auto coperto.

Appartamento con pavimento parte in marmo parte in parquet, servizi con intonaci a gesso, pareti intonacate al civile, cavi elettrici sottotraccia, impianto di riscaldamento con caloriferi e raffrescamento con condizionatori a parete.

Il tutto in buono stato di manutenzione.

Lotto due

NCT Fg. 24 mapp. 117 sub 32, sub 33, sub 41.

Trattasi di altra parte di capannone utilizzato a laboratorio con servizio al piano terra e piccolo ufficio al piano primo, la parte di capannone del sub 33 è utilizzata a negozio con deposito e ufficio con servizio; il sub 41 è un locale di deposito ove l'accesso avviene dal sub 33 ed è provvisto di ripostiglio al piano primo con accesso da scaletta interna.

I pavimenti sono in cemento le pareti sono al rustico, l'impianto elettrico è con tubazioni esterne, le porte di accesso sono in metallo.

Il tutto in buono stato di manutenzione.

Lotto tre

NCT Fg. 24 mapp. 117 sub 42, sub 30

Trattasi del restante capannone a sud utilizzato a deposito con cortile esclusivo e accesso dalla strada provinciale, facente parte di questo lotto è anche la metà fosso di circa mq. 94.



I pavimenti sono in cemento, le pareti sono al rustico, l'impianto elettrico è con tubazioni esterne, il portone di accesso è in metallo.

Il tutto in buono stato di uso e manutenzione.

Strutture e facciate

Murature perimetrali e di spina portanti, travi e pilastri in C.A., rampe scale in metallo, copertura in lastre di cemento su struttura in prefabbricato.

Lotto quattro

Comune di Remedello

Confini del lotto: Nord mapp. 255, Est fosso, Sud mapp. 283, Ovest mapp.302, 272, 521, 266.

Accessi dal mapp. 521.

NCT fg. 23 mapp. 267 sub 18,17,16.

Trattasi di tre lotti di terra in Remedello di Sotto con accesso da traversa di Via Stanislao Solari.

### **STIMA**

Premesso quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito e della produttività, delle condizioni attuali degli immobili, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini.

L'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma



ritiene di poter assegnare le seguenti valutazioni:

Lotto uno

Immobile di propr. ████████ del Com. cens di Calvisano categ. Catastale A/2 (abitazione con parte di capannone sub 31) di circa 227 mq. Più circa mq 350 di capannone ; portico di circa mq 91; studio di circa mq 50; ripostigli di circa mq 60 e con parti abusive di circa mq 37 e posto auto coperto di circa 52 mq.

Di cui ai mapp. 117 sub 27, 117 sub 29, 117 sub 31, 117 sub 19, 117 sub 35 del fg. 24 del Comune di Calvisano in complessivi € 680.000,00 già detratte le spese di abusivismo che possono conteggiarsi in € 6.000,00 sia per l'abbattimento sia per il condono comprensive di spese tecniche.

Lotto due

Immobile di propr. ████████ di cui ai mapp. 117 sub 32, 117 sub 33, mapp. 117 sub 41 del fg. 24 del Com. cens. Di Calvisano categ. Catastale C/3, C/1, C/2, C/2 di circa mq. 263 di capannone, mq 30 di tettoia, mq. 24 di bagni ed ufficio (sub 32), mq 173 circa di capannone, mq 22 di ufficio, mq 69 di tettoia (sub 33), circa mq 160 di capannone, mq 21 di ripostiglio, mq 20 di tettoia (sub 41) in complessivi € 287.000,00 già detratte le spese di difformità di facciata conteggiata in € 3.000,00 comprensiva di spese tecniche



Lotto tre

Immobile di propr. ████████ di cui ai mapp. 117 sub 42, 117 sub 30 del Comune di Calvisano categ. C/2 di circa mq 180 di capannone, mq 58 di tettoia con cortile circostante e area urbana di circa mq 94 in complessivi € 94.000,00

Per il Comune di Calvisano, la quotazione immobiliare tabellare afferente ad edifici esistenti nella zona, riporta valori dell'ordine tra € 1270 e 990 a mq per le abitazioni e € 480 e 390 a mq per i capannoni, si consideri il listino immobiliare della Borsa immobiliare di Brescia e Omi. Nella fattispecie concreta con la presente si preferisce assumere il valore medio di tali quotazioni.

Ed incrementarlo e ridurlo in ragione delle caratteristiche della unità immobiliare ovvero:

LOCALIZZAZIONE +6%

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro

Presenza di attività collettive

Livello di collegamenti

Disponibilità e distanza pedonale di esercizi commerciali di prima necessità

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno, verde pubblico, etc.

POSIZIONE +1%

Esposizione prevalente

Panoramicità

Luminosità

Prospicienza



Altezza dal piano stradale

TIPOLOGICHE -4%

Età dell'edificio

Tipologia o condizioni statiche della struttura

Caratteristiche compositive o di manutenzioni delle parti comuni ed esclusive

Dimensioni e forma delle aperture dei vani, degli aggetti e degli spazi esclusivi e comuni

Caratteristiche e condizione degli impianti tecnologici

PRODUTTIVE -1%

Situazione locativa annuale

Servitù attive e passive

Esenzione di imposizioni fiscali

Stato giuridico del venditore e problemi legali

Modalità di pagamento

Presenza di mutui bancari

Agevolazioni fiscali

Lotto quattro

Immobile di propr. ████████ del Com. Cens. di Remedello di cui ai mapp. 267 sub 18,17,16 e per totali di mq 2.114,00 in complessivi € 207.000,00.

Conclusioni:

Valore di mercato lotti 1,2,3, in complessivi € 1.061.000,00

Il valore di realizzo può indicarsi in € 850.000,00.

Valore di mercato lotto 4 in complessivi € 207.000,00



Valore di realizzo € 170.000,00.

**Con riferimento al verbale di giuramento:**

I dati catastali risultano esatti alla data attuale.

Stato di possesso:

Calvisano abitazione occupato con contratto con canone annuo di € 12.000,00.(sub 27,19,31,35)

Calvisano capannone occupato (sub 42 parte) con canone annuo di € 4.200,00.

Contratti allegati

Esistenza vincoli: non si rinvencono.

Formazione lotti: come da prospetti allegati.

Remedello

I dati catastali risultano esatti alla data attuale.

Stato di possesso: libero da persone e cose e con possibilità edificatoria, come da certificato di destinazione urbanistica.

Con ciò ritengo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi.

Brescia li 14/04/2018

L'Esperto

Geom. P.Ind. Carmelo .

