

Richiesta Integrazione Perizia EI169-2017

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 169-2017

Giudice delegato:

Dr. Foppa Vincenzini – Dr. Bruno Simonetta

Anagrafica:

Creditore procedente:

Società	Banco di Brescia San Paolo Cab Spa
Con sede in	Brescia (BS)
Via	Corso Martiri della Libertà n 13
C.F. E P.IVA	03480180177
In qualità di	Procuratrice speciale di:

Sig.	OMISSIS
In qualità di	Procuratore speciale munito di legale rappresentanza

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv.to Massimo Iolita
Foro	Di Brescia
Con studio in	Via Malta n 7/c
Comune di	25124 Brescia
C.F.	TSOMLE68L16G535L
Tel +39	00307722688
Fax	0307701683
E-mail	massimo.iolita@Brescia.pecavvocati.it

Intervento del 24/11/2021:

Società	Ubi Leasing Spa
Sostituita	Dolmizia Spv srl
Con sede in	Roma
Via	Via Piemonte , 38
C.F.	15502871005
In qualità di	Cessionaria (BCC Brescia)

Sig.	OMISSIS
In qualità di	Amministratore unico e legale rappresentante

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv.ti Roberto Gorio e Federica Gorio
Foro	Di Brescia
Con studio in	Via Moretto n 67
Comune di	25121 Brescia
C.F.	GROVRT59A05B157Q
C.F.	GROFRC74M43B157B
Tel +39	030 3750380
Fax	030 296571
E-mail	roberto.gorio@studiogoriominervini.it
E-mail	federica.gorio@studiogoriominervini.it

Intervento:

Società	Intesa san paolo
Con sede in	Roma
Via	Via Piemonte , 38
C.F.	15502871005
In qualità di	Surrugatasi da Penelope SPV srl

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv.ti Mara Donati
Foro	Di Brescia
Con studio in	Via Sostegno n 80
Comune di	25124 Brescia
C.F.	
Tel +39	030 2425355
Fax	030 2425355
E-mail	mara.donati@Brescia.pecavvocati.it

Intervento:

Società	Bcc AgroBresciano
---------	-------------------

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv.to Luigi Ferri
Foro	Di Brescia
Con studio in	Via Solferino
Comune di	25122 Brescia
Tel +39	030 47303
Fax	030 47303
E-mail	luigi.ferri@Brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Società	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv.ti Elisa Federici
Foro	Di Brescia
Con studio in	Via Solferino 20c
Comune di	25121 Brescia
Tel +39	36486771
Fax	364889770
E-mail	elisa.federici@pec.ordineavvocatiBrescia.it

Esperto incaricato per integrazione perizia El 169/17:

Sig.	Geom. Luca Giuliani
C.F.	GLN LCU 74T20 E526Y
Con studio in Via	Circonvallazione Sera n 35
Comune di	Gottolengo (BS)
Tel.	3290254528
Fax	030 6821492
E-mail	gfl.giuliani@libero.it
Pec	luca.giuliani@geopec.it
Iscritto all'Albo dei	Geometri di Brescia n 4646
	Firma e Timbro
	

Date :

Nomina dell'esperto	:	04.05.2022
Conferimento d' incarico di Stima e giuramento	:	13.05.2022
Data della consegna del Rapporto di valutazione (TELEMATICA)	:	05.09.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	05.10.2022

Premessa:

Il giudice Dr. Foppa Vincenzini con ordinanza del 05.05.2022 ha nominato il sottoscritto geom. Luca Giuliani, iscritto all'albo dei geometri di Brescia al n 4646, con studio in Gottolengo (BS) , Via Circonvallazione Sera n 35, esperto per la redazione di INTEGRAZIONE della relazione di stima degli immobili pignorati eseguita da altro CTU. (Rif. EI 169/2017)

Con verbale di conferimento incarico di stima del 04.05.2022 ha posto all'esperto i seguenti quesiti di cui RICORSO al ge EX ART 591 Ter c.p.c in data 11.03.2021 manda al CTU di fornire i chiarimenti e le integrazioni sub n. 1 del 11.03.2021 :

1) in alternativa, nominare un nuovo CTU affinché provveda al deposito di una nuova perizia integrativa finalizzata ad approfondire le criticità evidenziate dal geom. Carmelo Fracascio, precisando il valore di ogni singolo mappale”

In Comune di Calvisano immobili censiti

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Calvisano con i mappali del fg. 24 n.ri

117/19 cat.C/6 di mq.56

117/27 cat.A/2vani 12

117/29 area urbana di mq.73

117/30 area urbana di mq.94

117/31 cat.C/2di mq.316

117/32 cat.C/3di mq.263

117/33 cat.C/1di mq.167

117/35 cat.C/2di mq.28

117/41 cat.C/2di mq.178

117/42 cat.C/2di mq.196

e al Catasto dei Fabbricati del Comune di Remedello con i mappali del fg. 23 n.ri

267/16 area urbana di mq.690;

267/17 area urbana di mq.712;

267/18 area urbana di mq.712

(già mapp. 267 subb. 12 e 13)

*“manda al CTU di fornire i chiarimenti e le integrazioni sub. n. 1” e più precisamente:
ulteriori chiarimenti in riferimento a quanto asserito alla pag. 2 dell’integrazione di perizia ossia ...”
problematiche: parte di costruzione abusiva e cambio di destinazione sull’area del mappale 117/27,
varianti prospettiche sui capannoni non eseguite, rivedere planimetrie catastali, condonare parti
abusive, proprietà locata a terzi ..”
e alle pag. 10 e 11 “...alcuni prospetti dei capannoni risultano mancanti delle aperture, deve essere
condonato il corpo di fabbrica lato est sul mappale 117/27 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 risultano parzialmente aggiornate, ove si notano aperture
non segnate;*

in particolare il notaio delegato, dovendo segnalare nell’avviso di vendita le problematiche
connesse alle unità immobiliari staggite, con particolare riferimento agli accessi e ad
eventuali difformità edilizio/urbanistiche e catastali, nonché alla sanabilità o meno delle
difformità (con quantificazione dei costi), in data 22 giugno 2018 chiedeva al CTU di
evidenziare per ogni lotto e mappale di riferimento:

- **conformità o difformità edilizio/urbanistica e catastale;**
- **sanabilità o meno delle eventuali difformità;**
- **opere e formalità necessarie ad ottenere – ove possibile – la sanabilità;**
- **quantificazione dei costi stimati;**
- **se ogni lotto fosse autonomo ed accessibile da via pubblica senza la necessità di
passaggio su mappali inseriti in altri lotti**

Foglio riepilogativo con suddivisione lotti perizia:

LOTTI	COMUNE E INDIRIZZO	INDICAZIONI CATASTALI	CLASSE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
01	Calvisano via Zilie inferiore n 7	Fg 24 map 117 sub 27	A/2	€ 515.000,00	€ 409.000,00
		Fg 24 map 117 sub 19	C/6	- € 15.000,00	- € 15.000,00
		Fg 24 map 117 sub 35	C/2	€ 11.000,00	€ 9000,00
		Fg 24 map 117 sub 31	C/2	€ 168.000,00	€ 135.000,00
		Fg 24 map 117 sub 36	bcnc	- € 18.000,00	- € 18.000,00
		Fg 24 map 117 sub 29	Area urbana	€ 3.000,00	€ 2.000,00
01	TOTALE LOTTO 1			€ 664.000,00	€ 522.000,00
02	Calvisano via Zilie inferiore n 11b	Fg 24 map 117 sub 32 Compresi BCNC	C/3	€ 110.000,00	€ 88.000,00
03	Calvisano via Zilie inferiore n 11b	Fg 24 map 117 sub 33 Compresi BCNC	C/1	€ 85.000,00	€ 68.000,00
		Fg 24 map 117 sub 30 Compresi BCNC	Area urbana	€ 4.000,00	€ 3.000,00
03	TOTALE LOTTO 3			€ 89.000,00	€ 71.000,00
04	Calvisano via Zilie inferiore n 11b	Fg 24 map 117 sub 41 Compresi BCNC	C/2	€ 66.000,00	€ 53.000,00
05	Calvisano via Zilie inferiore n 11b	Fg 24 map 117 sub 42 Compreso BCNC	C/2	€ 94.000,00	€ 75.000,00

06	Remedello Piazza Feltrinelli n 6	Fg 23 map 267 sub 16 mq 690,00 Compreso BCNC	Area urbana	€ 67.000,00	€ 54.000,00
07	Remedello Piazza Feltrinelli n 6	Fg 23 map 267 sub 17 mq 712,00 Compreso BCNC	Area urbana	€ 70.000,00	€ 65.000,00
08	Remedello Piazza Feltrinelli n 6	Fg 23 map 267 sub 18 mq 712,00 Compreso BCNC	Area urbana	€ 70.000,00	€ 56.000,00

Per quanto riguarda gli immobili in Comune di Remedello si è provveduto a dividere in tre lotti n 07-08-09 come da richiesta utilizzando i parametri e la stima integrativa datata 20/04/2018 del CTU precedente avendola giudicata a mio avviso congrua e non verranno analizzati ulteriormente.

Possibilità di vendita solo in lotti con subalterni raggruppati come sopra esposto ; per mancanza di accessibilità ai singoli sub da via pubblica per destinazione uso subalterni

Valore lotto Unico 1+2+3+4+5+6+7+8 il valore di mercato è la somma dei precedenti e pari a

Valore in libero mercato € 1.230.000,00 (unmilione duecentotrentamila euro)

Valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (arrotondato) € 984.000,00 (novecentoottantaquattromila euro)

Identificazione dei lotti:

Gli immobili oggetto della perizia sono di diversa tipologia e diverso destinazione d'uso. Si utilizzeranno i valori riportati e valutati congrui vista la zona, dalle perizia depositata dal precedente CTU in vs possesso. (Integrazione relazione E I n169/728-2017 del 20/04/2018)

Quindi applicherò il valore medio per abitazione al mq di superficie lorda (slp) tra € 1.270,00 e € 990,00 pari a €/mq 1.130,00 adattato in base alla destinazione uso e lo stato d'usura attuale e da come è costituito applicando delle percentuali.

Per capannone il valore medio al mq di superficie lorda (slp) tra € 480,00 e € 390,00 paria €/mq 435,00 adattato in base alla destinazione uso e lo stato d'usura attuale e da come è costituito applicando delle percentuali.

Di seguito saranno analizzate come da richiesta, la descrizione ed il valore di ogni singolo immobile suddiviso in subalterni partendo dal elaborato planimetrico ultimo aggiornato depositato in catasto presso agenzia del territorio in data 19/03/2014 situazione al 24/07/2022 compresi bcnc (Rif doc. 03) e confrontandolo con le concessioni edilizie depositate per ottemperare alla richiesta di integrazione, in quanto non tutti gli immobili esistenti sono conformi ai titoli catastali e comunali.

I beni comuni non censibili saranno aggregati ai subalterni principali che costituiranno i lotti di vendita in quanto i subalterni non risultano vendibili singolarmente per mancanza di accessibilità da via pubblica, più precisamente:

**IL LOTTO 1: SARA' COSTITUITO DA IMMOBILE N 1 (lettera A+A1+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M
+2+3+4+5+6 DI SEGUITO ANALIZZATI**

IL LOTTO 2: SARA' COSTITUITO DA IMMOBILE N 7 DI SEGUITO ANALIZZATI

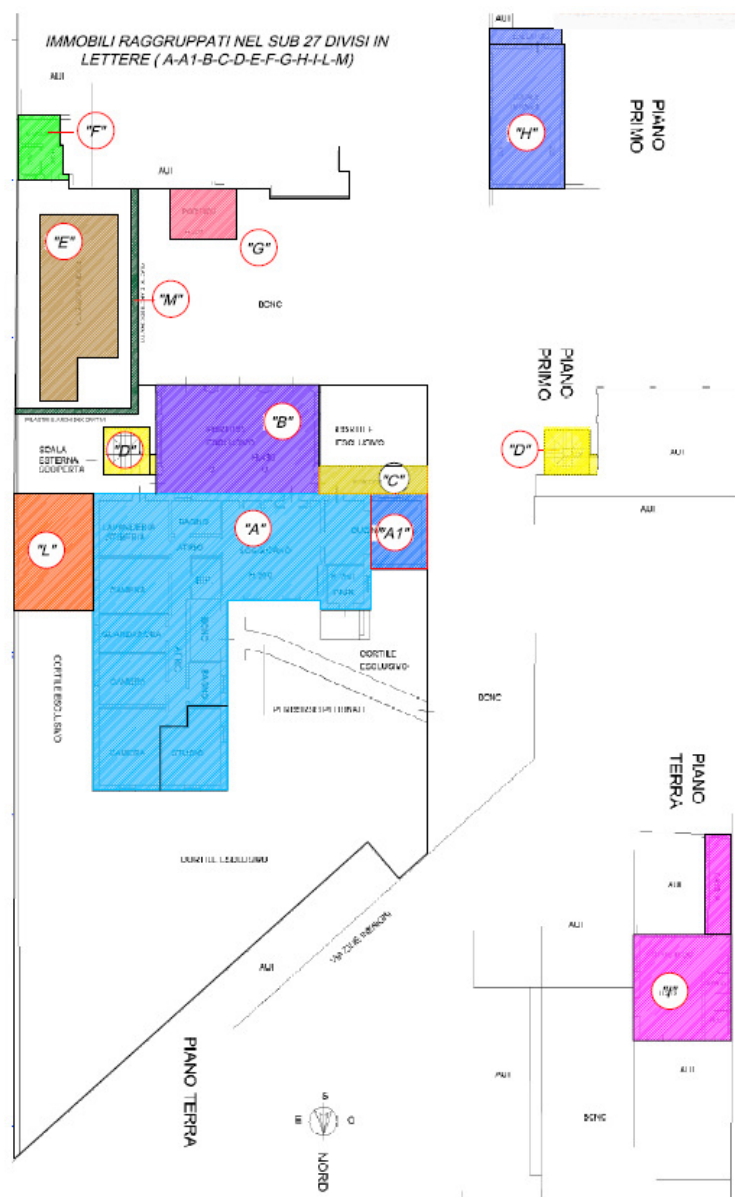
IL LOTTO 3: SARA' COSTITUITO DA IMMOBILE N 8+9 DI SEGUITO ANALIZZATI

IL LOTTO 4: SARA' COSTITUITO DA IMMOBILE N 10 DI SEGUITO ANALIZZATO

IL LOTTO 5: SARA' COSTITUITO DA IMMOBILE N 11 DI SEGUITO ANALIZZATO

IMMOBILE 1 : Comune di Calvisano Fg 24 mapp 117 sub 27 (Rif . doc. 05)

Descrizione sintetica : Il sub 27 è composto da più immobili, realizzati in tempi diversi, con concessioni edilizie, varianti, difficilmente riconoscibili senza l'aiuto di fotografie e di una planimetria dove identificare e suddividere tali immobili in lettere (A,A1,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M rif Doc. 00) per potere controllare la conformità urbanistica, catastale, la sanabilità o meno, con la quantificazione dei relativi costi che saranno detratti dal stima finale immobile per immobile:



IMMOBILE 1 LETTERA "A -A1": Abitazione Civile (Rif . doc. 05)

■ Descrizione sintetica : Un'abitazione al piano terra all'interno di un immobile su due livelli con accesso carraio al n 9 e pedonale n 7 di Via Zilie Inferiori, con parte Comune ad altre unità (sub 15) non oggetto di questo pignoramento (bcnc sub 13 Comune al 15 e 27 costituito da un percorso pedonale che permette accesso a scala Comune che porta ai piani superiori, rif sub15). Si è provveduta a dividere questo immobile in A-A1 un quanto la parte identificata con la lettera A1 è abusiva senza titolo edilizio ma accatastata.

L'abitazione principale al suo interno è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, 2 bagni, 2 atrio, un ripostiglio, un guardaroba, una lavanderia stireria, tre camere, uno studio utilizzato come camera. Disposizione interna diversa da quella approvata in Comune.

La parte identificata con la lettera A1 adibita a cucina risulta essere abusiva, senza titolo edilizio, ma accatastata.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 354.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 283.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di
commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord corte esclusiva giardino
- Sud stessa proprietà - corte esclusiva
- Est stessa proprietà - corte esclusiva
- Ovest stessa proprietà -

■ Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:

- ☐ Interno ed Esterno
- ☐ Solo Esterno
- ☐ Collaboratore

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

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile “A” Piano Terra

m 8,50 x 18,80 = mq 159,80

m 6,80 x 9,10 = mq 61,88

m 0,50 x 3,15 = mq 1,58

mq 223,26

mq 223,26

Superficie principale immobile “A1” Piano Terra

m 3,60 x 4,75 = mq 17,10

mq 17,10

Superficie secondaria

Indice mercantile³⁵

■ portichetto ingresso

m 1,90 x 2,00 = mq 3,80

mq 3,80

50%

=

mq 1,90

■ Corte esclusiva (giardino)

mq 528,61 + mq 8,49 = mq 537,10

mq 537,10

10%

=

mq 53,71

Dia del 11/01/2001 prot 264 in variante alla concessione edilizia 219/97

Richiesta DIA del 11/01/2001 Variante alla concessione edilizia n 129/97 con cambio di destinazione d'uso, portando al piano terra l'appartamento precedentemente previsto al piano primo e destinare il piano primo a uffici legati all'attività artigianale. Con destinazione artigianale verrà recuperato il sottotetto e la copertura piana del portico.

Risulta difforme in quanto:

Il fabbrico identificato alla lettera "A" risulta ad oggi difforme ai titoli edilizi, senza certificato di agibilità.

Il fabbrico identificato alla lettera "A1" risulta essere abusivo senza titoli edilizi.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera "A-A1" Abitazione Civile Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/ parte immobile identificato lettera "A-A1"

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta difforme** in quanto vi è uno studio a uso camera e sul lato est verso l'esterno della lavanderia stireria è presente una porta di collegamento all'immobile identificato con la lettera "L" abusivo.

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile con pratica di sanatoria ampliamento immobile zona A1 e cambio uso da studio a camera e chiusura porta lato Est di collegamento con fabbricato abusivo “L” tramite pratica edilizia, accatastamento, certificato statico, segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Si stima per pratiche edilizie e diritti e sanatoria € 10.000,00 + iva e ritenute professionali

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte A-A1 ha accesso da via pubblica ma è collegato ad altre parti di fabbricato, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera A-A1 in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera “A-A1”

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 322,87 x 100 % x € 1.130,00 = € 364.843,10

A detrarre costi stimati per conformità € 10.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 354.000,00 (trecentocinquantaquattomilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 283.000,00** (duecentoottantatremilaeuro)

IMMOBILE 1 LETTERA "B" PORTICO ADIPITO A SALOTTO (Rif . doc. 05)

- Descrizione sintetica : Portico esclusivo dell'abitazione identificato con la lettera "B" collegato a sud direttamente con abitazione identificata alla lettera "A-A1"
- La parte identificata con la lettera B è stata autorizzata come portico ad uso parcheggio coperto, oggi è un salotto, in quanto tale risulta essere difforme al titolo edilizio e accatastata come portico. Analizzato il NTA del Comune di Calvisano poiché l'immobile è inserito in zona produttiva articolo di riferimento n 49 la destinazione d'uso dell'abitazione può arrivare fino ad un massimo di mq 200. Con il portico in questione l'abitazione supera il limite quindi non può essere fatto il cambio uso ad oggi. Procedo a detrarre costi per ripristino ad uso portico coperto.

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 50.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 40.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

- Confini
- Indicare i confini catastali
- Nord corte interna di manovra Comune
 - Sud stessa proprietà "A"
 - Est stessa proprietà
 - Ovest stessa proprietà -corte esclusiva

■ Consistenza

- | | |
|---|---|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno ed Esterno |
| ☐ Diretto in loco | ☐ Solo Esterno |
| ☐ Desunto graficamente da: | ☐ Collaboratore |
| | ■ Planimetria catastale |
| | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☐ Elaborato grafico (generico) |
| ■ Data sopralluogo | ■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00 |

■ Criterio di misurazione

- | | |
|--|----------------------------|
| ■ SEL ³² | - Superficie Esterna Lorda |
| ☐ SIL ³³ | - Superficie Interna Lorda |
| ☐ SIN ³⁴ | - Superficie Interna Netta |

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile "B" Piano Terra

m 10,45 x 6,90 = mq 72,11 mq 72,11

Superficie commerciale⁴² **mq 72,11**

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A"

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera B

Concessione edilizia 1/2000 prot 38/00

Richiesta del 04/01/2000 con ottenimento concessione edilizia n 1/2000 per nuova costruzione di un portico da adibirsi ad uso portico e parcheggio coperto.

Dia del 11/01/2001 prot 264 in variante alla concessione edilizia 219/97

Richiesta DIA del 11/01/2001 Variante alla concessione edilizia n 129/97 con cambio di destinazione d'uso, portando al piano terra l'appartamento precedentemente previsto al piano primo e destinare il piano primo a uffici legati all'attività artigianale. Con destinazione artigianale verrà recuperato il sottotetto e la copertura piana del portico.

Risulta difforme in quanto:

Il fabbrico identificato alla lettera "B" risulta ad oggi difforme ai titoli edilizi, in quanto presentato come portico ma costruito ed utilizzato come salotto, senza certificato di agibilità.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDEZZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera "B" Portico Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/parte immobile identificato lettera "B"

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022) |
| | ■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022) |
| | ■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022) |
| | ■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta difforme** in quanto è un salotto, ma è accatasto come un portico

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**
Il fabbricato esistente attuale non risulta sanabile.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**
Si stima per opere ripristino portico € 15.000,00 + iva

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte B è un accessorio, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera B in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera "B"

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 72,11 x 80 % x € 1.130,00 = € 65.187,44

A detrarre costi stimati per conformità/sanatoria € 15.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 50.000,00 (cinquantamilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 40.000,00** (quarantamilaeuro)

IMMOBILE 1 LETTERA "C" PORTICO (Rif . doc. 05)

- Descrizione sintetica : Portico esclusivo dell'abitazione identificato con la lettera "C" collegato a sud direttamente con abitazione identificata alla lettera "A-A1"
La parte identificata con la lettera "C" non ha nessun titolo edilizio, in quanto tale risulta essere abusiva, e accatastata come portico.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 8.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 6.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

- | | |
|----------------------------|---|
| ■ Confini | Indicare i confini catastali |
| | ■ Nord corte interna di manovra Comune |
| | ■ Sud stessa proprietà "A" |
| | ■ Est stessa proprietà |
| | ■ Ovest stessa proprietà -corte esclusiva |
| ■ Consistenza | |
| □ Rilievo | □ Interno ed Esterno |
| □ Diretto in loco | □ Solo Esterno |
| □ Desunto graficamente da: | □ Collaboratore |
| | ■ Planimetria catastale |
| | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | □ Elaborato grafico (generico) |
| ■ Data sopralluogo | ■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00 |

- | | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| ■ Criterio di misurazione | ■ SEL ³² | - Superficie Esterna Lorda |
| | □ SIL ³³ | - Superficie Interna Lorda |
| | □ SIN ³⁴ | - Superficie Interna Netta |

- Calcolo superficie di proprietà

Superficie secondaria immobile "C" Portico Piano Terra

Indice mercantile³⁵

- portico coperto (valutato al 100% dell'indice)

$$m \ 6,80 \times 1,80 = m_q \ 12,24 \qquad m_q \ 12,24 \qquad 100\% \qquad = \qquad m_q \ 12,24$$

Superficie commerciale ⁴²	mq	12,24
--------------------------------------	----	-------

- Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A", in quanto questa parte si identifica come accessorio

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera C portico

Non si è reperito nessun titolo edilizio negli atti esaminati.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZIA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera "C" Portico Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/parte immobile identificato lettera "C"

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta difforme** in quanto accatasto come un portico, ma senza titolo edilizio, da sanare

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile con pratica di ampliamento, tramite pratica edilizia in sanatoria, certificato statico, segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Si stima per pratiche edilizie e diritti e sanatoria € 3.000,00 + iva e ritenute professionali, considerando che il tecnico incaricato esegua tutte le pratiche su questi immobili

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte C è un accessorio oggetto di sanatoria, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera C in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera “C”

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 12,24 x 80 % x € 1.130,00 = € 11.064.96

A detrarre costi stimati per conformità/sanatoria € 3.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 8.000,00 (ottomilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d’asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 6.000,00** (seimilaeuro)

IMMOBILE 1 LETTERA ”D” SCALA ESTERNA D’ACCESSO AL PIANO PRIMO (Rif . doc. 05)

■ Descrizione sintetica : Scala d’accesso al piano primo dell’ immobile è stata autorizzata con titolo edilizio ed accatastata, ma è stata demolita.

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell’immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : **nessun valore**

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d’asta) : **nessun valore**

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell’immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell’immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord stessa proprietà
- Sud stessa proprietà
- Est stessa proprietà
- Ovest stessa proprietà -imm. B

■ Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:
- ☐ Interno ed Esterno
- ☐ Solo Esterno
- ☐ Collaboratore

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

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie secondaria immobile "D" Piano Terra/Primo

Indice mercantile³⁵

■ scala esterna

m 3,00 x 3,00 = mq 9,00 mq 9,00 100% = mq 9,00

Superficie commerciale⁴²

mq 9,00

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A", in quanto è stata demolita.

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera D

Dia del 11/01/2001 prot 264 in variante alla concessione edilizia 219/97

Richiesta DIA del 11/01/2001 Variante alla concessione edilizia n 129/97 con cambio di destinazione d'uso, portando al piano terra l'appartamento precedentemente previsto al piano primo e destinare il piano primo a uffici legati all'attività artigianale. Con destinazione artigianale verrà recuperato il sottotetto e la copertura piana del portico.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera “D” Scala esterna

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/parte immobile identificato lettera “D”

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta difforme** in quanto attualmente accatastata, ma non c'è stata demolita.

■ OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile con pratica di demolizione e nuovo catasto eliminando la scala.

■ QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;

Considerando che il tecnico incaricato esegua tutte le pratiche su questi immobili, questa parte viene inglobata nel complesso.

■ SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI

il sub 27 parte D è un accessorio che non esiste, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera D in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera "D"

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 9,00 (non esiste)

NON VIENE ATTRIBUITO UN IMPORTO IN QUANTO NON ESISTE

IMMOBILE 1 LETTERA "E" PISCINA CON CORTE (Rif . doc. 05)

■ Descrizione sintetica : il fabbricato è una piscina esclusiva dell'abitazione identificato con la lettera "E" all'interno della corte esclusiva. La parte identificata con la lettera "E" ha titolo edilizio, ed è accatastata, ma non ha agibilità.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 36.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 29.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ **Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord corte interna esclusiva
- Sud stessa proprietà
- Est stessa proprietà
- Ovest stessa proprietà -corte esclusiva

■ **Consistenza**

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - ☐ Elaborato grafico (generico)
- ☐ Interno ed Esterno
- ☐ Solo Esterno
- ☐ Collaboratore
- Data sopralluogo
- 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

- Criterio di misurazione
 - SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 - ☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 - ☐ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile “E” Piano Terra Piscina

$$m\ 5,40 \times 8,40 = mq\ 45,36$$

$$m\ 2,90 \times 2,70 = mq\ 7,83$$

$$mq\ 53,19$$

$$= mq\ 53,19$$

Superficie secondaria immobile “E” Piano Terra

Indice mercantile³⁵

■ corte esclusiva piscina pavimentata

$$m\ 7,70 \times 19,90 = mq\ 153,23$$

$$m\ 3,24 \times 0,60 = mq\ 1,94$$

$$m\ 1,15 \times 6,90 = mq\ 7,94$$

$$mq\ 163,11 - mq\ 53,19\ (\text{piscina}) = 109,92: 2 = 54,96\ 20\% = mq\ 10,99$$

Superficie commerciale⁴²

mq 64,18

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all’immobile lettera “A”, in quanto questa parte si identifica come accessorio. La corte esclusiva pavimentata sarà divisa in due tra immobile lettera E ed F pari a $109,92: 2 = mq\ 54,96$

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera E

Concessione edilizia 29/2002 prot 1454/2002

Richiesta del 20/02/2002 con ottenimento concessione edilizia n 29/02 per ampliamento deposito edile ad uso artigianale e nuova costruzione piscina.

Nota: **Risulta conforme** al titolo edilizio, senza agibilità

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera "E" Piscina Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/parte immobile identificato lettera "E"

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022) |
| | ■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022) |
| | ■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022) |
| | ■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta conforme** a quanto rappresentato in planimetria catastale

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Manca segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Considerando che il tecnico incaricato esegua tutte le pratiche su questi immobili, questa parte viene inglobata nel complesso.

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte E è un accessorio, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera E in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera "E"

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 64,18 x 50 % x € 1.130,00 = € 36.261,70

IMPORTO ARROTONDATO A € 36.000,00 (trentaseimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 29.000,00** (ventinovemilaeuro)

IMMOBILE 1 LETTERA "F" LOCALE DOCCIA (Rif . doc. 05)

- Descrizione sintetica : Il fabbricato identificato con la lettera "F" è un locale all'interno del capannone esistente posizionato a sud, vicino alla piscina, che con concessione edilizia è stato adibito a locale wc e doccia. La parte identificata con la lettera "F" ha titolo edilizio, ed è accatastata ma non ha agibilità.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 12.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 10.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

- Confini
- Indicare i confini catastali
- Nord corte interna esclusiva
 - Sud stessa proprietà
 - Est stessa proprietà
 - Ovest stessa proprietà -corte esclusiva
- Consistenza
- ☐ Rilievo
 - ☐ Diretto in loco
 - ☐ Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - ☐ Elaborato grafico (generico)
- Data sopralluogo
- 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

- | | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| ■ Criterio di misurazione | ■ SEL ³² | - Superficie Esterna Lorda |
| | □ SIL ³³ | - Superficie Interna Lorda |
| | □ SIN ³⁴ | - Superficie Interna Netta |

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile "F" Piano Terra locale docce

$$m\ 4,05 \times 2,70 = mq\ 10,94$$

$$m\ 0,25 \times 2,10 = mq\ 0,53$$

$$mq\ 11,47$$

$$= mq\ 11,47$$

Superficie secondaria immobile "E" Piano Terra

Indice mercantile³⁵

■ corte esclusiva piscina pavimentata

$$m\ 7,70 \times 19,90 = mq\ 153,23$$

$$m\ 3,24 \times 0,60 = mq\ 1,94$$

$$m\ 1,15 \times 6,90 = mq\ 7,94$$

$$mq\ 163,11 - mq\ 53,19 \text{ (piscina)} = 109,92: 2 = 54,96 \quad 20\% = mq\ 10,99$$

Superficie commerciale⁴²

mq 22,46

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A", in quanto questa parte si identifica come accessorio. La corte esclusiva pavimentata sarà divisa in due tra immobile lettera E ed F pari a $109,92: 2 = mq\ 54,96$

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera F

Concessione edilizia 29/2002 prot 1454/2002

Richiesta del 20/02/2002 con ottenimento concessione edilizia n 29/02 per ampliamento deposito edile ad uso artigianale e nuova costruzione piscina.

Nota: il locale doccie **Risulta conforme**, senza agibilità

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera “F” wc doccia Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/parte immobile identificato lettera “F”

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022) |
| | ■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022) |
| | ■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022) |
| | ■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta conforme** a quanto rappresentato in planimetria catastale

■ OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;

Manca segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Considerando che il tecnico incaricato esegua tutte le pratiche su questi immobili, questa parte viene inglobata nel complesso.

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte F è un accessorio, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera E in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera "F"

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 22,46 x 50 % x € 1.130,00 = € 12.689,90

IMPORTO ARROTONDATO A € 12.000,00 (dodicimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 10.000,00** (diecimilaeuro)

IMMOBILE 1 LETTERA "G" PORTICO (Rif . doc. 05)

- Descrizione sintetica : La parte identificata con la lettera "G" non ha nessun titolo edilizio, ed è un ripostiglio realizzato in muratura e legno tipo cassette per attrezzi, in quanto tale risulta essere abusiva, e accatastata come portico.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 4.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 3.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord corte interna di manovra Comune
- Sud stessa proprietà "A"
- Est stessa proprietà
- Ovest stessa proprietà -corte esclusiva

■ Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:

- ☐ Interno ed Esterno
- ☐ Solo Esterno
- ☐ Collaboratore

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

- Data sopralluogo

- 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

- | | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| ■ Criterio di misurazione | ■ SEL ³² | - Superficie Esterna Lorda |
| | □ SIL ³³ | - Superficie Interna Lorda |
| | □ SIN ³⁴ | - Superficie Interna Netta |

- Calcolo superficie di proprietà

Superficie secondaria immobile "G" Piano Terra

Indice mercantile³⁵

- portico coperto

$$m_{3,10} \times 4,20 = m_q \quad 13,02 \quad 80\% = m_q \quad 10,42$$

Superficie commerciale⁴²	mq	10,42
--	-----------	--------------

- Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A", in quanto questa parte si identifica come accessorio abusivo

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera G

Non si è reperito nessun titolo edilizio, dalla documentazione esaminata.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera “G” portico Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/parte immobile identificato lettera “G”

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta difforme** in quanto accatasto come un portico, ma senza titolo edilizio, da sanare, attualmente e un ripostiglio tipo casetta attrezzati.

■ OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile con pratica di ampliamento, tramite pratica edilizia in sanatoria, certificato statico, segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;

Si stima per pratiche edilizie e diritti e sanatoria € 2.000,00 + iva e ritenute professionali, considerando che il tecnico incaricato esegua tutte le pratiche su questi immobili

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte G è un accessorio oggetto di sanatoria, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera G in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera “G”

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 10,42 x 50 % x € 1.130,00 = € 5.887,30

A detrarre costi stimati per conformità/sanatoria € 2.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 4.000,00 (quattromilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 3.000,00** (tremilaeuro)

IMMOBILE 1 LETTERA "H" locale tecnico piano primo all'interno di capannone sub 31

(Rif . doc. 05)

■ Descrizione sintetica : Il fabbricato identificato con la lettera "H" è un locale tecnico che serve l'intera abitazione posizionato al piano primo, si accede attraverso una scala interna al capannone sub 31. La parte identificata con la lettera "H" è difforme al titolo edilizio presentato, ed è accatastata ma non ha agibilità.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 20.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 16.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

- | | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
| ■ Confini | | Indicare i confini catastali | |
| | | ■ Nord | corte interna esclusiva |
| | | ■ Sud | stessa proprietà |
| | | ■ Est | stessa proprietà |
| | | ■ Ovest | stessa proprietà -corte esclusiva |
| ■ Consistenza | | | |
| ☐ Rilievo | | ☐ Interno ed Esterno | |
| ☐ Diretto in loco | | ☐ Solo Esterno | |
| ☐ Desunto graficamente da: | | ☐ Collaboratore | |
| | | ■ Planimetria catastale | |
| | | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) | |
| | | ☐ Elaborato grafico (generico) | |
| ■ Data sopralluogo | | ■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00 | |

- | | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| ■ Criterio di misurazione | ■ SEL ³² | - Superficie Esterna Lorda |
| | □ SIL ³³ | - Superficie Interna Lorda |
| | □ SIN ³⁴ | - Superficie Interna Netta |

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile "H" Piano Terra locale docce

$$m\ 4,70 \times 9,10 = mq\ 42,77 \qquad \qquad \qquad = \qquad \qquad \qquad mq\ 42,77$$

Superficie commerciale⁴² **mq 42,77**

- Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A", in quanto questa parte si identifica come accessorio.

■ **CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA**

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera H

Concessione edilizia 29/2002 prot 1454/2002

Richiesta del 20/02/2002 con ottenimento concessione edilizia n 29/02 derivante da 28/02 per ampliamento deposito edile ad uso artigianale e nuova costruzione piscina.

Nota: il locale tecnico **Risulta Difforme** al titolo edilizio reperito, ed è senza agibilità.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera “H” Locale tecnico impianti Piano Primo

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/parte immobile identificato lettera “H”

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta conforme** a quanto rappresentato in planimetria catastale

■ OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile in quanto si nota nella pratica di PC 228/11 prot 13.111/11 la distribuzione corretta dell'immobile, ma non oggetto di quell'intervento, con pratica di sistemazione interna, tramite pratica edilizia in sanatoria, certificato statico, segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;

Si stima per pratiche edilizie e diritti e sanatoria € 4.000,00 + iva e ritenute professionali, considerando che il tecnico incaricato esegua tutte le pratiche su questi immobili

■ SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI

il sub 27 parte H è un accessorio, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato con lettera H in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera "H"

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 42,70 x 50 % x € 1.130,00 = € 24.125,50

A detrarre costi stimati per conformità/sanatoria € 4.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 20.000,00 (ventimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di € **16.000,00** (sedicimilaeuro)

IMMOBILE 1 LETTERA "I": Deposito spogliatoio con wc uso deposito materiali ed attrezzature (Rif . doc. 05)

- Descrizione sintetica : L'immobile di cui alla lettera "I" al piano terra è un ripostiglio con tre stanze con wc e un cantina di cui una appartenente al sub 35 (deposito). La parte identificata con la lettera "I" adibita a cantina e ripostigli è difforme da titoli edilizi presentati, in quanto presente una distribuzione interna diversa, senza porta di comunicazione alla cantina. Catastalmente la porta comunicante con la cantina non c'è, vi è invece una porta che dalla cantina comunica con il deposito sub 35 perimetralmente chiuso con porte finestra anziché portone. Difforme da titolo edilizio e catastale e senza agibilità.

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 26.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 21.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

- Confini
- Indicare i confini catastali
- Nord stessa proprietà sub 19
 - Sud stessa proprietà - corte esclusiva
 - Est stessa proprietà - corte esclusiva
 - Ovest altra proprietà map187-
- Consistenza
- ☐ Rilievo
 - ☐ Diretto in loco
 - ☐ Interno ed Esterno
 - ☐ Solo Esterno
 - ☐ Collaboratore

□ Desunto graficamente da:

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

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile “I” Piano Terra spogliatoio con bagno e deposito

m 13,00 x 6,35 = mq 82,55

- m 6,00 x 4,50 = mq 27,00 (a detrarre deposito)

mq 55,55

mq 55,55

Superficie commerciale⁴²

mq 55,55

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera “A”, in quanto questa parte si identifica come accessorio.

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera “I”

Concessione edilizia n 188/99 Prot. 6754/99 del 14/12/1999

Richiesta del 04/10/1999 con ottenimento concessione edilizia 1588/99 per nuova costruzione di deposito spogliatoio, ad uso deposito materiali ed attrezzature, spogliatoio e wc della attività artigianale esistente.

Risulta difforme in quanto:

Il fabbrico identificato alla lettera “I” risulta ad oggi difforme ai titoli edilizi, senza certificato di agibilità.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera “I” Deposito spogliatoio con wc al Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/ parte immobile identificato lettera “I”

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta difforme** in quanto vi è una distribuzione interna diversa, nel locale ripostiglio è presente una tramezza che divide la stanza in due, dal ripostiglio non si accede alla cantina (vano porta murato) dal sub 35 locale deposito si accede alla cantina attraverso porta .

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile con pratica di sanatoria mantenendo la disposizione attuale senza cambio uso opere interne tramite pratica edilizia, accatastamento, segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Si stima per pratiche edilizie e diritti e sanatoria i € 3.000,00 + iva e ritenute professionali, per la per lavori edili creando riapertura porta e chiusura porta esistente € 2.000,00

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte “I” ha accesso da via pubblica ma è collegato ad altre parti di fabbricato, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all’agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell’immobile identificato con lettera “I” in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera “I”

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 55,55 x 50 % x € 1.130,00 = € 31.385,75

A detrarre costi stimati per conformità € 5.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 26.000,00 (ventiseimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d’asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 21.000,00 (ventunmilaeuro)**

IMMOBILE 1 LETTERA "L": Fabbricato abusivo (Rif . doc. 05)

- Descrizione sintetica : L'immobile di cui alla lettera "L" al piano terra è un fabbricato costituito da una cucina e un ripostiglio senza finiture, con porta comunicante all'abitazione principale sul prospetto est, non completato, che non rispetta i parametri igienici sanitari ed urbanistici in particolare è costruito a confine con altra proprietà, senza atto di costruzione a confine tra le parti, ha un'altezza inferiore a m 2.70, per queste ragioni è abusivo e non sanabile. Da demolire, si procederà a quantificare costi per demolizione che verranno detratti da sub 27.

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : **senza valore da demolire**

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **senza valore da demolire**

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord stessa proprietà - corte esclusiva
- Sud stessa proprietà - corte esclusiva
- Est altra proprietà map306
- Ovest abitazione principale stessa proprietà

■ Consistenza

■ Rilievo

☐ Diretto in loco

■ Data sopralluogo

■ Interno ed Esterno

☐ Solo Esterno

☐ Collaboratore

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

- | | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------------|
| ■ Criterio di misurazione | ■ SEL ³² | - Superficie Esterna Lorda |
| | □ SIL ³³ | - Superficie Interna Lorda |
| | □ SIN ³⁴ | - Superficie Interna Netta |

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile "I" Piano Terra fabbricato abusivo

$$m \ 5,00 \times 7,40 = mq \ 37,00$$

Superficie commerciale⁴²

mq 37,00

- Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A", in quanto questa parte si identifica come accessorio da demolire

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera "L"

non sono stati reperiti titoli edilizi

Risulta difforme in quanto:

Il fabbrico identificato alla lettera "L" senza titoli e non sanabile

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera "L" Fabbricato abusivo Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/ parte immobile identificato lettera "L"

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: non compare ne al catasto terreni ne al catasto urbano, catastalmente non esiste

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Il fabbricato esistente attuale non risulta sanabile in quanto non rispecchia i parametri igienici sanitari e urbanistici e i regolamenti generali del codice civile.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Si stima per lavori edili di demolizione e ripristino pavimentazione sono stimati pari a € 15.000,00 +iva

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte “L” e da demolire, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

non si esegue stima in quanto è il fabbricato è da demolire, i costi per la demolizione saranno detratti dal sub 27.

IMMOBILE 1 LETTERA "M": pilastri con archi decorativi (Rif . doc. 05)

- Descrizione sintetica : L'immobile di cui alla lettera "M" al piano terra è una muratura alta m 5.00 circa dimensioni m 14,30 da nord a sud e 7.70 da est ad ovest forma a L che perimetra i due lati della piscina . Il fabbricato non ha titolo edilizio, ma non facendo superficie ne cubatura in quanto è un muro con aperture risulta essere sanabile con patica edilizia, quindi procedo a valutarlo.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile
Più probabile valore in mercato libero : € 20.000,00
Più probabile valore in mercato in
Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 16.000,00

- Confini
- Indicare i confini catastali
- Nord stessa proprietà – zona piscina
 - Sud stessa proprietà -zona piscina
 - Est altra proprietà map306
 - Ovest stessa proprietà -zona piscina
- Consistenza
- Rilievo
 - Diretto in loco
 - Data sopralluogo
 - Interno ed Esterno
 - Solo Esterno
 - Collaboratore
 - 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00
- Criterio di misurazione
- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 - SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 - SIN³⁴ - Superficie Interna Netta
 - Superficie lineare

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile “M” Piano Terra muro con archi decorativi

$$m \quad 14,30 + 7,70 = m \quad 22,00$$

Superficie commerciale⁴²

mq 22,00

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all’immobile lettera “A”, in quanto questa parte si identifica come accessorio di abbellimento

■ **CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA**

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l’accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera “M”

non sono stati reperiti titoli edilizi

Risulta difforme in quanto:

Il fabbrico identificato alla lettera “M” senza titoli, sanabile in quanto non fa volume né superficie

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDEZZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera “M” Muro decorativo con archi Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 27/ parte immobile identificato lettera “M”

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d’uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022) |
| | ■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022) |

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 27 (Prot. T292553/22)

■ Data verifica catastale

■ 24/07/2022 – 31/08/2022

Nota: Risulta conforme alla scheda catastale, è stato identificato con un tratteggio con la scritta “pilastri ed archi decorativi”

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile in quanto un decoro come già specificato.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Si stima per pratiche edilizie e diritti e sanatoria € 3.000,00 + iva e ritenute professionali, considerando le altre partiche da eseguire

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 27 parte “I” ha accesso da via pubblica ma è collegato ad altre parti di fabbricato, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all’agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell’immobile identificato con lettera “M” in base alla divisione del sub 27 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato con Lettera “M”

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

valore attribuito a corpo per valore di realizzo = € 23.000,00

A detrarre costi stimati per conformità € 3.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 20.000,00 (ventimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 16.000,00 (sedicimilaeuro)**

RIEPILOGO VALORI TOTALI ATTRIBUITI A SUB 27

Si procederà di seguito al riepilogare il valore degli immobile in Comune di Calvisano fg 24, mapp 117 Sub 27 sommando e sottraendo gli immobili identificati in planimetria (Doc. n 00), si precisa che sarà allegata una relazione fotografica dettagliata allegata (rif Doc. n 16) dove si potrà meglio identificare e comprendere gli immobile con i relativi abusi e l'analisi eseguita.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato valore attribuito a corpo per valore di realizzo:

Immobile lettera A -A1	€	354.000,00	abitazione principale
Immobile lettera B	€	50.000,00	portico posto auto coperto/salotto
Immobile lettera C	€	8.000,00	portico
Immobile lettera D	€	0,00	scala esterna (non esistente)
Immobile lettera E	€	36.000,00	Piscina
Immobile lettera F	€	12.000,00	locale doccia wc
Immobile lettera G	€	4.000,00	portico/ripostiglio
Immobile lettera H	€	20.000,00	locale tecnico
Immobile lettera I	€	26.000,00	spogliatoio con wc uso att. artigianale
Immobile lettera L	€	-15.000,00	fabbricato abusivo non sanabile
Immobile lettera M	€	<u>20.000,00</u>	pilastrini con archi elementi decorativi
Totale valore sub 27	€	515.000,00	

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo:

Immobile lettera A -A1	€	283.000,00	abitazione principale
Immobile lettera B	€	40.000,00	portico posto auto coperto/salotto
Immobile lettera C	€	6.000,00	portico
Immobile lettera D	€	0,00	scala esterna (non esistente)
Immobile lettera E	€	29.000,00	Piscina
Immobile lettera F	€	10.000,00	locale doccia wc
Immobile lettera G	€	3.000,00	portico/ripostiglio
Immobile lettera H	€	16.000,00	locale tecnico
Immobile lettera I	€	21.000,00	spogliatoio con wc uso att. artigianale
Immobile lettera L	€	-15.000,00	fabbricato abusivo non sanabile
Immobile lettera M	€	<u>16.000,00</u>	pilastrini con archi elementi decorativi
Totale valore sub 27	€	409.000,00	

IMMOBILE 2 : Immobile in Comune di Calvisano fg 24 mapp. 117 sub 19

posto auto coperto (Rif . doc. 06)

- Descrizione sintetica : L'immobile identificato col sub 19 è un posto auto coperto realizzato con murature laterali in laterizio, trave in ferro e copertura con pannelli sandwich, posizionato a confine lato ovest con altra proprietà (map 187) . Non vi è un titolo edilizio, per questa ragione il fabbricato risulta abusivo. Il fabbricato risulta essere non sanabile in quanto è costruito a confine con altra proprietà, senza atto di costruzione a confine tra le parti. Da demolire, si procederà a quantificare costi per demolizione che verranno detratti dalla formazione del lotto 1.

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : **senza valore da demolire**

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **senza valore da demolire**

- | | | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------|
| ■ Confini | | Indicare i confini catastali | |
| | | ■ Nord | stessa proprietà - bcnc |
| | | ■ Sud | stessa proprietà – sub 27 |
| | | ■ Est | altra proprietà --bcnc |
| | | ■ Ovest | altra proprietà map 187 |
| ■ Consistenza | | | |
| | ■ Rilievo | ■ Interno ed Esterno | |
| | | □ Solo Esterno | |
| | □ Diretto in loco | □ Collaboratore | |
| | ■ Data sopralluogo | ■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00 | |
| ■ Criterio di misurazione | | | |
| | | ■ SEL ³² | - Superficie Esterna Lorda |
| | | □ SIL ³³ | - Superficie Interna Lorda |
| | | □ SIN ³⁴ | - Superficie Interna Netta |

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile "I" Piano Terra posto auto coperto abusivo

m 10,00x 6,20 = mq 62,00

Superficie commerciale⁴²

mq 62,00

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31, già attribuito all'immobile lettera "A", in quanto questa parte si identifica come accessorio da demolire

■ **CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA**

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera sub 19

non sono stati reperiti titoli edilizi (solo un piazzale in cls nella 188/99 prot 6754/99 anziché il fabbricato)

Risulta difforme in quanto:

Il fabbricato identificato è senza titoli e non sanabile in quanto senza atti a confine

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato a lettera sub 19 posto auto coperto Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 19

■ Documentazione visionata

■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso

- Elenco documentazione visionata
- Visura (Prot. T8838/2022)
- EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)
- Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)
- Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)
- Scheda Catastali sub 19 (Prot. T292552/22)
- Data verifica catastale
- 24/07/2022 – 31/08/2022

Nota: è conforme allo stato attuale, ma risulta abusiva da eseguire tipo mappale di demolizione e nuova scheda

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Il fabbricato esistente attuale non risulta sanabile in quanto non rispecchia i parametri urbanistici e i regolamenti generali del codice civile.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Si stima per pratiche edilizie per demolizione compreso aggiornamento catastale € 3.000,00 + iva e ritenute professionali, considerando le altre partiche da eseguire. Si stima per lavori edili di demolizione e ripristino pavimentazione pari a € 12.000,00 +iva

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

Il sub 19 è da demolire, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Non si esegue stima in quanto è il fabbricato è da demolire, i costi per la demolizione saranno detratti dalla costituzione del lotto 1. Costi pari a € 15.000,00 +iva

IMMOBILE 3 : sub 35 Deposito materiali ed attrezzature Piano Terra (Rif . doc. 07)

- Descrizione sintetica : L'immobile sub 35 al piano terra è un ripostiglio/deposito in muratura con accesso dal bcnc sub 36 con un collegamento alla cantina del sub 19 attraverso porta . Vi è un titolo edilizio, ma non è difforme in quanto vi è la divisoria tra deposito e cantina e il prospetto ad ovest è stato tamponato da muratura con una porta e una finestra anzichè un portone come da titolo edilizio. Difforme da titolo edilizio e catastale e senza agibilità.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 11.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 9.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

- Confini
- Indicare i confini catastali
- Nord stessa proprietà sub 19
 - Sud stessa proprietà - bcnc
 - Est stessa proprietà - bcnc
 - Ovest altra proprietà map187-
- Consistenza
- ☐ Rilievo
 - ☐ Diretto in loco
 - ☐ Desunto graficamente da:
 - ☐ Interno ed Esterno
 - ☐ Solo Esterno
 - ☐ Collaboratore
- Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - ☐ Elaborato grafico (generico)

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Superficie principale immobile sub 35 Piano Terra deposito/ripostiglio

m 6,00 x 4,50 = mq 27,00

mq 27,00

Superficie commerciale⁴²

mq 27,00

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 31-35-27, unità riferimento sub 36 al quale non viene attribuito valore poiché su quest'area vi è un fabbricato abusivo da demolire. Dal sub 36 attraverso il sub 38/40 si potrebbe accedere da via Zilie Inferiori n 11B.

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con lettera sub 35

Concessione edilizia n 188/99 Prot. 6754/99 del 14/12/1999

Richiesta del 04/10/1999 con ottenimento concessione edilizia 1588/99 per nuova costruzione di deposito spogliatoio, ad uso deposito materiali ed attrezzature, spogliatoio e wc della attività artigianale esistente.

Risulta difforme in quanto:

Il fabbrico identificato sub 35 risulta difforme ai titoli edilizi, senza certificato di agibilità.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato sub 35 Deposito /ripostiglio al Piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 35

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 35 (Prot. T292553/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: **Risulta difforme** in quanto vi è una distribuzione interna diversa, dal locale deposito si accede alla cantina attraverso vano porta sub 19, non conforme .

■ OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;

Il fabbricato esistente attuale risulta sanabile con pratica di sanatoria mantenendo la disposizione attuale senza cambio uso opere interne tramite pratica edilizia, accatastamento, segnalazione certificata di abitabilità con allegati.

■ QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;

Si stima per pratiche edilizie e diritti e sanatoria e opere edili € 3.000,00 + iva e ritenute professionali. Opere edili di chiusura porta che va al sub 19 valutate per € 1.000,00

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

Il sub 35 ha accesso da via pubblica ma è collegato ad altre parti di fabbricato, quindi non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato del sub 35 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato sub 35

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 27,00 x 50 % x € 1.130,00 = € 15.255,00

A detrarre costi stimati per conformità e opere € 4.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 11.000,00 (undicimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 9.000,00** (novemilaeuro)

IMMOBILE 4 : Immobile in Comune di Calvisano fg 24 mapp 117 sub 31(Rif . doc. 08)

- Descrizione sintetica : Fabbricato artigianale al piano terra è composto da un deposito attrezzature, tre locali deposito un locale autoclave un locale tecnico e un locale impianti .Dal piano terra tramite scala a chiocciola si arriva al piano primo dove vi è un ripostiglio attualmente vuoto e incompleto. Il fabbricato è in possesso di agibilità, ottenuta con vari permessi che saranno successivamente allegati, vi è una porta di collegamento tra deposito e locale caldaia e una porta che non è stata inserita nelle licenze e nel catasto molto probabilmente eseguita in un secondo momento, ma non rilevante al fine della composizione del lotto 1.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 168.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 135.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord corte interna bcnc 22
- Sud stessa proprietà sub 32
- Est alta proprietà mapp 119-306
- Ovest stessa proprietà bcnc 36

■ Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:
- ☐ Interno ed Esterno
- ☐ Solo Esterno
- ☐ Collaboratore

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

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile sub 31

Piano terra depositi

m 16,90 x 14,70 = mq 248,43

m 3,53 x 2,25 = mq 7,94

(a detrarre

immobile "F") = mq - 11,47

m 12,50 x 6,20 = mq 77,50

m 1,15 x 4,30 = mq 4,94

mq 327,34

mq 327,34

Piano primo deposito attrezzature

m 8,13 x 3,75 = mq 30,49

m 1,30 x 5,00 = mq 6,50

mq 36,99

mq 36,99

■ Corte interna Comune di manovra (bcnc)

mq 269,00

mq 269,00

10%

=

mq 26,90

Superficie commerciale⁴²

mq 391,23

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 19-27-31, unità riferimento sub 22 diviso in due parti in quanto il sub 19 risulta abusivo, il valore viene attribuito per metà al sub 27 e 31 con superficie pari a mq 538,00: 2 = mq 269,00

■ Corte interna di Comune di manovra con accesso carraio Comune ai sub 31-35-27, unità riferimento sub 36 al quale non viene attribuito valore poiché su quest'area vi è un fabbricato abusivo da demolire. Dal sub 36 attraverso il sub 38/40 si potrebbe accedere da via Zile inferiori n 11B.

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato sub 31

Concessione edilizia 58/93 prot 2925

Richiesta del 08/05/1993 con ottenimento concessione edilizia n 58/93 per nuova costruzione di capannone artigianale.

Concessione edilizia 28-29 /02 prot 1454/02 e 1887/02

Richiesta del 20/02/2002 con ottenimento concessione edilizia n 28- 29/02 per ampliamento deposito edile ad uso artigianale e nuova costruzione piscina.

Permesso costruire 228/22 prot 13.111/11 del 20/12/2011

Richiesta del 12/12/2011 con ottenimento PC 228/22 per cambio destinazione d'uso per formazione di negozio per esercizio di vicinato e deposito.

Agibilità PE 228-2011 del 21/01/2022

Agibilità riferita alla pratica edilizia 228/11 riferito ai sub 31 -32- (ex 34) ora 41-42-35 vedi elaborato planimetrico per cambio sub (rif. doc 09)

Risulta difforme in quanto:

Il fabbricato sub 31 risulta agibile.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato sub 31

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 31

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elaborato Planimetrico del 16-11-2012
individuazione sub 34 poi divenuto 41-42 (Rif Doc 09)
(Prot. T10392/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

■ Scheda Catastali sub 31 (Prot. T292559/22) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022- 02/09/2022 |

Nota: **Risulta conforme** a quanto esistente a parte un'apertura di collegamento tra deposito attrezzi e locale autoclave a mio avviso irrilevante

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**
il fabbricato è in possesso di agibilità.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**
costi per opere murarie chiusura porta a € 1.800,00 + iva

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA
NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

il sub 31 non è direttamente accessibile dal bcnc 22 ma è non è gestibile come lotto autonomo da aggregare a lotto 1.

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato sub 31 per comporre il lotto 1 indivisibili:

immobile identificato sub 31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 391,23 x 90 % x € 485,00 = € 170.771,89

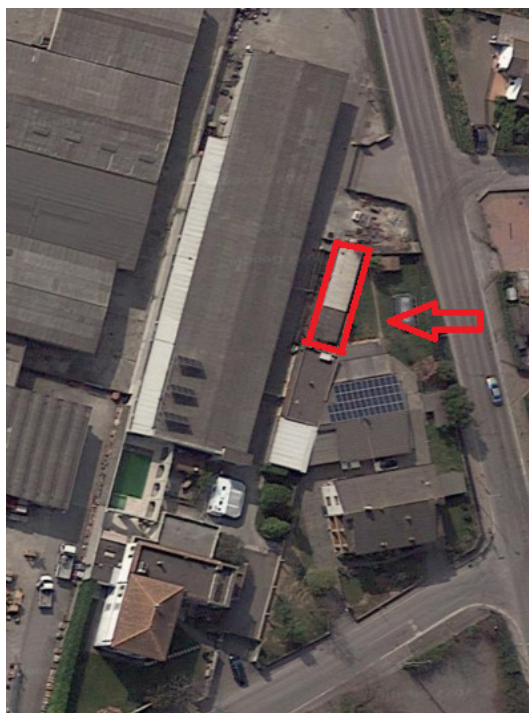
A detrarre costi stimati per chiusura porta € 1.800,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 168.000,00 (centosessanottomilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 135.000,00** (centotrentacinquemilaeuro)

IMMOBILE 5 : Immobile abusivo che insiste su bcnc in Comune di Calvisano fg 24 mapp. 117
sub 36 (Rif . doc. 03)

- Descrizione sintetica : L'immobile identificato col sub 36 è accatastato come un bene Comune non censibile ed ha una superficie di circa mq 198,00 e potrebbe essere utilizzato come passaggio per accedere attraverso il 38-40 al sub 31-35. (sconsiglio) Attualmente su di esso in confine ovest vi è un fabbricato in muratura legno e pannelli di vario tipo adibito a ripostiglio, pollaio posizionato ad ovest sul confine con altra proprietà (mapp. 187). Le dimensioni sono circa m 18,00 x 5,00 h m 2.5/3.00. Si allega ortofoto con indicato immobile in quanto non ho altri riferimenti. Non vi è un titolo edilizio, per questa ragione il fabbricato risulta abusivo. Il fabbricato risulta essere non sanabile in quanto è costruito a confine con altra proprietà, senza atto di costruzione a confine tra le parti. Da demolire, si procederà a quantificare costi per demolizione che verranno detratti dalla formazione del lotto 1.



Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile
Più probabile valore in mercato libero : **senza valore da demolire**
Più probabile valore in mercato in
Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **senza valore da demolire**

- Confini
 - Nord stessa proprietà - sub 35
 - Sud stessa proprietà - sub 33
 - Est altra proprietà –bcnc 37-36
 - Ovest altra proprietà map 187
- Consistenza
 - Rilievo
 - Diretto in loco
 - Data sopralluogo
 - Interno ed Esterno
 - Solo Esterno
 - Collaboratore
 - 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00
- Criterio di misurazione
 - SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 - SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 - SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile “I” Piano Terra posto auto coperto abusivo

m 18,00 x 5,00 = mq 90,00

Superficie commerciale⁴²

mq 90,00

- bcnc con fabbricato da demolire

■ **CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA**

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato con sub 36

non sono stati reperiti titoli edilizi

Risulta difforme in quanto:

Il fabbrico identificato è senza titoli e non sanabile in quanto senza atti a confine e privo di requisiti urbanistici igienico sanitari.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato sub 36 area urbana bcnc

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 33

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022) |
| | ■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 24/07/2022 – 31/08/2022 |

Nota: è stato accatastato come area urbana bcnc, ma su di esso insistono fabbricati abusivi da demolire.

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**

Il fabbricato esistente attuale non risulta sanabile in quanto non rispecchia i parametri urbanistici e i regolamenti generali del codice civile.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Si stima per pratiche edilizie per demolizione compreso aggiornamento catastale € 3.000,00 + iva e ritenute professionali, considerando le altre pratiche da eseguire. Si stima per lavori edili di demolizione e ripristino pavimentazione sono stimati pari a € 15.000,00 +iva

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

Il sub 36 è un bene Comune non censibile che sarà abbinato al lotto 1 non può essere a oggi un lotto autonomo.

■ **STIMA :**

non si esegue stima in quanto è il fabbricato è da demolire, i costi per la demolizione saranno detratti dalla costituzione del lotto 1. Costi pari a € 18.000,00 +iva

IMMOBILE 6 : Area urbana in Comune di Calvisano fg 24 mapp. 117 sub 29 (Rif . doc. 03)

■ Descrizione sintetica : L'immobile identificato col sub 29 è un area urbana a confine lato est tra il mappale 117 e il mappale 306 di superficie mq 73,00. Si attribuisce un valore a corpo di € 3.000,00

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : **€ 3.000,00**

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **€ 2.000,00**

**LOTTO 2 : COSTITUITO DA IMMOBILE 7 : Immobile in Comune di Calvisano fg 24 mapp 117
sub 32(Rif . doc. 010)**

- Descrizione sintetica : Fabbricato artigianale al piano terra è composto da un deposito laboratorio, un ripostiglio con un bagno .Al piano primo si accede attraverso scala in ferro e vi è una stanza adibita ad ufficio. Il fabbricato è in possesso di agibilità, ottenuta con vari permessi che saranno successivamente allegati, si può accedere da Via Zilie inferiori n 11B attraverso ingresso carraio su bcnc comuni sub 36-37-40 .

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 110.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 88.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord stessa proprietà sub 32
- Sud stessa proprietà sub 33
- Est stessa proprietà sub 30
- Ovest stessa proprietà bcnc 37

■ Consistenza

- | | |
|---|---|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno ed Esterno |
| ☐ Diretto in loco | ☐ Solo Esterno |
| ☐ Desunto graficamente da: | ☐ Collaboratore |
| | ■ Planimetria catastale |
| | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☐ Elaborato grafico (generico) |

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile sub 32

Piano terra laboratorio/deposito con blocco wc

m 17,15 x 16,00 = mq 274,40 mq 274,40

Piano primo locale ufficio

m 3,15 x 4,20 = mq 13,23 mq 13,23

Superficie commerciale⁴² mq 287,63

■ Corte interna Comune di manovra con accesso carraio e pedonale da via Zirle inferiore 11b sono i bcnc sub 37-38-40 che sono già stati valutati nel valore attribuito all'immobile in quanto piccole area da mantenere.

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato sub 32

Concessione edilizia 139/88 prot 5770

Richiesta del 23/09/1988 con ottenimento concessione edilizia n 139/88 per nuova costruzione di capannone artigianale per deposito materiali e attrezzi edili.

Concessione edilizia 58/93 prot 2925

Richiesta del 08/05/1993 con ottenimento concessione edilizia n 58/93 per nuova costruzione di capannone artigianale.

Dia 195/02 port 6805 del 14/08/2002

Dia del 14/08/2002 prot 685 prat n 195/02 per accesso carraio arretrato via Zilie inferiori n 11b con nulla osta della provincia di Brescia pg 114655/02

Permesso costruire 228/22 prot 13.111/11 del 20/12/2011

Richiesta del 12/12/2011 con ottenimento PC 228/22 per cambio destinazione d'uso per formazione di negozio per esercizio di vicinato e deposito.

Agibilità PE 228-2011 del 21/01/2022

Agibilità riferita alla pratica edilizia 228/11 riferito ai sub 31 -32- (ex 34) ora 41-42-35 vedi elaborato planimetrico per cambio sub (rif. doc 09)

Risulta difforme in quanto:

Il fabbricato sub 32 risulta agibile.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato sub 32

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 32

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022) |
| | ■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico del 16-11-2012
individuazione sub 34 poi divenuto 41-42 (Rif Doc 09)
(Prot. T10392/2022) |
| | ■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022) |
| | ■ Scheda Catastali sub 32 (Prot. T292551/22) |

■ Data verifica catastale ■ 24/07/2022 – 31/08/2022-

Nota: **Risulta conforme** a quanto esistente.

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**
il fabbricato è in possesso di agibilità.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**
non vi sono costi

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA
NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

Il sub 32 può essere venduto in lotto unico e anche separatamente con passaggio su bcnc sub 37-38-40

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato sub 32 che può identificare da solo il lotto n 2 :

immobile identificato sub 32

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 287,63 x 80 % x € 485,00 = € 111.600,44

IMPORTO ARROTONDATO A € 110.000,00 (centodiecimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 88.000,00** (ottantottomilaeuro)

IMMOBILE 8 : Immobile in Comune di Calvisano fg 24 mapp 117 sub 33 (Rif . doc. 011)

- Descrizione sintetica : Fabbricato artigianale al piano terra è composto da un negozio di vicinato e deposito attività di vendita comunicante e un cortile esclusivo, un ufficio e un bagno. Il fabbricato è in possesso di agibilità, ottenuta con vari permessi che saranno successivamente allegati si può accedere da Via Zilie inferiori n 11B attraverso ingresso carraio su bcnc comuni sub 36-37-40. Vi sono delle piccole difformità rispetto ai permessi e al catasto. E' necessario chiudere portone comunicante con sub 41 di dimensioni m 5,40 x h 4.50= mq 24,30 e chiudere la porta che dal sub 41 accede al bagno per renderlo indipendente e corrispondente a catasto e agibilità. Si procederà a quantificare i costi e detrarli dal valore.

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 85.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 68.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord stessa proprietà sub 32
- Sud stessa proprietà sub 41
- Est stessa proprietà sub 30
- Ovest stessa proprietà bcnc 38

■ Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:
- ☐ Interno ed Esterno
- ☐ Solo Esterno
- ☐ Collaboratore

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

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile sub 33

Piano terra negozio vicinato e deposito vendita

m 17,15 x 7,88 = mq 135,14

m 4,65 x 10,05 = mq 46,73

mq 181,87

mq 181,87

Piano terra locale ufficio

m 5,00 x 4,50 = mq 22,50

mq 22,50

Indice mercantile³⁵

■ Corte esclusiva parcheggio negozio

Desunti da elaborato mq 112,00

20%

=

mq 22,40

Superficie commerciale⁴²

mq 226,77

■ Corte interna Comune di manovra con accesso carraio e pedonale da via Zirle inferiore 11b sono i bcnc sub 38-40 che sono già stati valutati nel valore attribuito all'immobile in quanto piccole aree da mantenere.

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato sub 33

Concessione edilizia 139/88 prot 5770

Richiesta del 23/09/1988 con ottenimento concessione edilizia n 139/88 per nuova costruzione di capannone artigianale per deposito materiali e attrezzi edili.

Concessione edilizia 58/93 prot 2925

Richiesta del 08/05/1993 con ottenimento concessione edilizia n 58/93 per nuova costruzione di capannone artigianale.

Dia 195/02 port 6805 del 14/08/2002

Dia del 14/08/2002 prot 685 prat n 195/02 per accesso carraio arretrato via Zilie inferiori n 11b con nulla osta della provincia di Brescia pg 114655/02

Permesso costruire 228/22 prot 13.111/11 del 20/12/2011

Richiesta del 12/12/2011 con ottenimento PC 228/22 per cambio destinazione d'uso per formazione di negozio per esercizio di vicinato e deposito.

Agibilità PE 228-2011 del 21/01/2022

Agibilità riferita alla pratica edilizia 228/11 riferito ai sub 31 -32- (ex 34) ora 41-42-35 vedi elaborato planimetrico per cambio sub (rif. doc 09)

Risulta difforme in quanto:

Il fabbricato sub 33 risulta agibile, previo chiudere le due aperture comunicanti con sub 41 che verranno diseguito quantificate.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDEZZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato sub 33

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 33

- Documentazione visionata
 - Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso

- Elenco documentazione visionata
 - Visura (Prot. T8838/2022)

 - EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

 - Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

 - Elaborato Planimetrico del 16-11-2012
individuazione sub 34 poi divenuto 41-42 (Rif Doc 09)
(Prot. T10392/2022)

 - Elenco subalterni (Prot. T9248/2022)

 - Scheda Catastali sub 33 (Prot. T94789/22)

- Data verifica catastale
 - 24/07/2022 – 31/08/2022-

Nota: **Risulta conforme** a quanto esistente a parte due aperture da chiudere.

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**
il fabbricato è in possesso di agibilità previa chiusura si due aperture di diverse dimensioni dove
necessitato lavori edili di piccola entità.

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

il fabbricato è in possesso di agibilità previa chiusura si due aperture di diverse dimensioni valutati
solo lavori edili per € 3.000,00 +iva

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA
NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

Il sub 33 può essere venduto in lotto unico e anche separatamente con passaggio su bcnc sub 38-
40

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato sub 33 che può identificare da solo:

immobile identificato sub 33

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 226,77 x 80 % x € 485,00 = € 87.986,76

A detrarre spese edili per conformità pari a € 3.000,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 85.000,00 (ottantacinquemilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 68.000,00** (sessanottomilaeuro)

IMMOBILE 9 : Area urbana in Comune di Calvisano fg 24 mapp. 117 sub 30 (Rif . doc. 03)

■ Descrizione sintetica : L'immobile identificato col sub 30 è un area urbana a confine lato est tra il mappale 117 e il mappale 306 di superficie mq 94,00. Si attribuisce un valore a corpo di € 4.000,00

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : **€ 4.000,00**

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **€ 3.000,00**

NB: L'immobile 8 +9 costituiscono per convenienza il Lotto n 3.

**LOTTO 4 : COSTITUITO DA IMMOBILE 10: Immobile in Comune di Calvisano fg 24 mapp 117
sub 41 (Rif . doc. 012)**

- Descrizione sintetica : Fabbricato artigianale al piano terra è composto da un deposito e al piano primo si accede attraverso scala in ferro e vi è una stanza adibita ad ripostiglio. Il fabbricato è in possesso di agibilità, ottenuta con vari permessi che saranno successivamente allegati si può accedere da Via Zilie inferiori n 11B attraverso ingresso carraio su bcnc comuni sub 40 .

Quota di proprietà : HT srl

Diritto di proprietà : 100/100

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 66.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 53.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord stessa proprietà sub 33
- Sud stessa proprietà sub 42
- Est stessa proprietà sub 42
- Ovest stessa proprietà bcnc 40

■ Consistenza

- | | |
|---|---|
| ☐ Rilievo | ☐ Interno ed Esterno |
| ☐ Diretto in loco | ☐ Solo Esterno |
| ☐ Desunto graficamente da: | ☐ Collaboratore |
| | ■ Planimetria catastale |
| | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | ☐ Elaborato grafico (generico) |

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile sub 41

Piano terra laboratorio/deposito con blocco wc

m 15,25 x 12,50 = mq 191,00

m 5,00 x 4,50 = mq 22,50 a detrarre (locale ufficio/bagno sub 33)

mq 168,13

mq 168,13

Superficie commerciale⁴²

mq 168,13

■ Corte interna Comune di manovra con accesso carraio e pedonale da via Zirle inferiore 11b sono i bcnc sub 40 che sono già stati valutati nel valore attribuito all'immobile in quanto piccole area da mantenere.

■ CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato sub 41

Concessione edilizia 139/88 prot 5770

Richiesta del 23/09/1988 con ottenimento concessione edilizia n 139/88 per nuova costruzione di capannone artigianale per deposito materiali e attrezzi edili.

Dia 195/02 port 6805 del 14/08/2002

Dia del 14/08/2002 prot 685 prat n 195/02 per accesso carraio arretrato via Zilie inferiori n 11b con nulla osta della provincia di Brescia pg 114655/02

Permesso costruire 228/22 prot 13.111/11 del 20/12/2011

Richiesta del 12/12/2011 con ottenimento PC 228/22 per cambio destinazione d'uso per formazione di negozio per esercizio di vicinato e deposito.

Agibilità PE 228-2011 del 21/01/2022

Agibilità riferita alla pratica edilizia 228/11 riferito ai sub 31 -32- (ex 34) ora 41-42-35 vedi elaborato planimetrico per cambio sub (rif. doc 09)

Permesso costruire 36/2014 PROT 2175 del 28/02/2014

Richiesta del 25/02/2014 con ottenimento PC 36/2014 per Divisione Capannone per due unità distinte da adibirsi ad uso deposito

Risulta difforme in quanto:

Il fabbricato sub 41 risulta agibile.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDENZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato sub 41

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 41

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022) |
| | ■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022) |
| | ■ Elaborato Planimetrico del 16-11-2012
individuazione sub 34 poi divenuto 41-42 (Rif Doc 09)
(Prot. T10392/2022) |
| | ■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022) |
| | ■ Scheda Catastali sub 41 (Prot. T94794/22) |

- Data verifica catastale

■ 24/07/2022 – 31/08/2022- 02/09/2022

Nota: **Risulta conforme** a quanto esistente .

■ OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;
il fabbricato è in possesso di agibilità.

■ QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI:

non vi sono costi

■ SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI

Il sub 41 può essere venduto in lotto unico e anche aggregato con passaggio su bcnc sub 40

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato sub 41 che può identificare da solo il lotto n 4 :

immobile identificato sub 41

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 168,13 x 80 % x € 485,00 = € 65.234,44

IMPORTO ARROTONDATO A € 66.000,00 (sessantaseimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 53.000,00** (cinquantatremilaeuro)

IMMOBILE 11 COSTITUISCE LOTTO 5 :

Immobile in Comune di Calvisano fg 24 mapp 117 sub 42 (Rif . doc. 03)

- Descrizione sintetica : Fabbricato artigianale al piano terra è composto da un deposti con corte esclusiva .Il fabbricato è in possesso di agibilità, ottenuta con vari permessi che saranno successivamente allegati si può accedere da Via Zilie inferiori n 11B attraverso ingresso carraio su bcnc comuni sub 40. Il fabbricato è in possesso dio agibilità

Quota di proprietà : HT srl
Diritto di proprietà : 100/100
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 94.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 75.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità medio/bassa

■ Confini

Indicare i confini catastali

- Nord stessa proprietà sub 41
- Sud stessa proprietà corte esclusiva
- Est stessa proprietà sub 30
- Ovest altra proprietà mapp 306

■ Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☐ Diretto in loco
- ☐ Desunto graficamente da:

- ☐ Interno ed Esterno
- ☐ Solo Esterno
- ☐ Collaboratore

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

■ Data sopralluogo

■ 31/08/2022 ore 13.00 – 15.00

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale immobile sub 42

Piano terra negozio vicinato e deposito vendita

m 15,37 x 12,50 = mq 192,13

mq 192,13

Indice mercantile³⁵

■ Corte esclusiva parcheggio negozio

Desunti da elaborato mq 600,00

8%

=

mq 48,00

Superficie commerciale⁴²

mq 240,13

■ Corte interna Comune di manovra con accesso carraio e pedonale da via Zirle Inferiore 11b e il bcnc sub 40 che sono già stati valutati nel valore attribuito all'immobile in quanto piccole area da mantenere.

■ **CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA**

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata: Comune di Calvisano ufficio tecnico

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 10.08.2022, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 24.07.2022 previo appuntamento telefonico (rif. Doc 014) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Immobile identificato sub 42

Concessione edilizia 139/88 prot 5770

Richiesta del 23/09/1988 con ottenimento concessione edilizia n 139/88 per nuova costruzione di capannone artigianale per deposito materiali e attrezzi edili.

Dia 195/02 port 6805 del 14/08/2002

Dia del 14/08/2002 prot 685 prat n 195/02 per accesso carraio arretrato via Zilie Inferiori n 11b con nulla osta della provincia di Brescia pg 114655/02

Permesso costruire 228/22 prot 13.111/11 del 20/12/2011

Richiesta del 12/12/2011 con ottenimento PC 228/22 per cambio destinazione d'uso per formazione di negozio per esercizio di vicinato e deposito.

Agibilità PE 228-2011 del 21/01/2022

Agibilità riferita alla pratica edilizia 228/11 riferito ai sub 31 -32- (ex 34) ora 41-42-35 vedi elaborato planimetrico per cambio sub (rif. doc 09)

Permesso costruire 36/2014 PROT 2175 del 28/02/2014

Richiesta del 25/02/2014 con ottenimento PC 36/2014 per Divisione Capannone per due unità distinte da adibirsi ad uso deposito

Risulta difforme in quanto:

Il fabbricato sub 42 risulta agibile.

CONFORMITÀ O DIFFORMITÀ RISPONDEZZA CATASTALE

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Immobile identificato sub 42

Immobile identificato in mappa al Foglio 24 del Comune censuario Calvisano (BS) alla particella 117 sub 42

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura (Prot. T8838/2022)

■ EDM fg 24 map117 (Prot. T9295/2022)

■ Elaborato Planimetrico (Prot. T9001/2022)

■ Elaborato Planimetrico del 16-11-2012
individuazione sub 34 poi divenuto 41-42 (Rif Doc 09)
(Prot. T10392/2022)

■ Elenco subalterni (Prot. T9248/2022) |

■ Scheda Catastali sub 42 (Prot. T94795/22)

■ Data verifica catastale

■ 24/07/2022 – 31/08/2022- 02/09/2022

Nota: **Risulta conforme** a quanto esistente a parte due aperture da chiudere.

■ **OPERE E FORMALITÀ NECESSARIE AD OTTENERE – OVE POSSIBILE – LA SANABILITÀ;**
il fabbricato è in possesso di agibilità .

■ **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI STIMATI;**

Non vi sono costi.

■ **SE OGNI LOTTO FOSSE AUTONOMO ED ACCESSIBILE DA VIA PUBBLICA SENZA LA NECESSITÀ DI PASSAGGIO SU MAPPALI INSERITI IN ALTRI LOTTI**

Il sub 42 può essere venduto in lotto unico e anche aggregato ad altri sub con passaggio su bcnc sub 38-40

■ **STIMA :**

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in Comune di Calvisano, all'agenzia del territorio catastale, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando lo stato attuale e conformità e difformità procedo a quantificare il valore dell'immobile identificato sub 42 che può identificare da solo:

immobile identificato sub 42

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 240,13 x 80 % x € 485,00 = € 93.170,44

IMPORTO ARROTONDATO A € 94.000,00 (novantaquattomilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 75.000,00** (settantacinquemilaeuro)

FASI ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima **Integrativa**, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;	Telematica data	24/07/2022
		13/08/2022
		02/09/2022

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia;	Telematica data
--	-----------------

TENUTA VALIDA PRECEDENTE VENTENNALE (NON RICHIESTA)

Ufficio del Comune di Calvisano	In loco data	24/08/2022
---------------------------------	--------------	------------

Durante il sopralluogo eseguito in data 31/08/2022 tra le ore 13.00-15.00 ho eseguito presso gli immobili pignorati, anticipato e richiesto con comunicazione in data 31/08/2022 alla pec dell'esecutato (rif doc. 017) , inviato all'esecutato presso la residenza in Comune di Calvisano in OMISSIS, si sono presentati l'esecutato affittuario, ed ho potuto esaminare gli immobile estraendo documentazione fotografica . (rif doc 016)

Durante il sopralluogo ho potuto visitare tutti gli immobili oggetto di perizia.

Ho effettuato un rilievo fotografico e un controllo formale dell'immobile confrontandolo con gli elaborati tecnici catastali in mio possesso richiesti precedentemente, effettuato misure di controllo, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio- urbanistica.

Completato le operazione sopracitate ho lasciato i luoghi.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale: Geom Luca Giuliani Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n 4646 In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVI), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ad 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 interessi.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività 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 alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici 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 di valutazione: 04/09/2022

Timbro e Firma



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATIVO

- Copia Elaborato sub 27 per confronti conformità (Doc. 00)
- Copia visure catastali immobili pignorati; (Doc. 01)
- Copia Estratto mappa catastali Fg 24 map 117 (Doc.02)
- Copia Elaborato planimetrico subalterni (Doc. 03)
- Copia Elenco subalterni bcnc (Doc. 04)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 27 ; (Doc. 05)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 19 ; (Doc. 06)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 35 ; (Doc. 07)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 31 ; (Doc. 08)
- Copia Elaborato planimetrico subalterni del 16-01-2012 dimostrativo ex sub 34 (Doc. 09)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 32 ; (Doc. 010)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 33 ; (Doc. 011)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 41 ; (Doc. 012)
- Copia scheda planimetrica fg 24 mapp 117 sub 42 ; (Doc. 013)
- Copia richiesta agli atti con allegati i seguenti documenti Comune Calvisano (Doc.14)
- Pratiche edilizie con allegati visionate in ordine cronologico; (Doc. 015)
- Relazione Fotografica; (Doc. 016)
- Richiesta sopralluogo presso esecutato (Doc. 017)

Gottolengo, 04/09/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luca Giuliani

