

Geom. ROBERTO BARATTI

25123 Brescia Via Val di Fassa, 3 - Cell. 339.1126011 - Fax:030/391099

E-mail: robertobaratti@libero.it



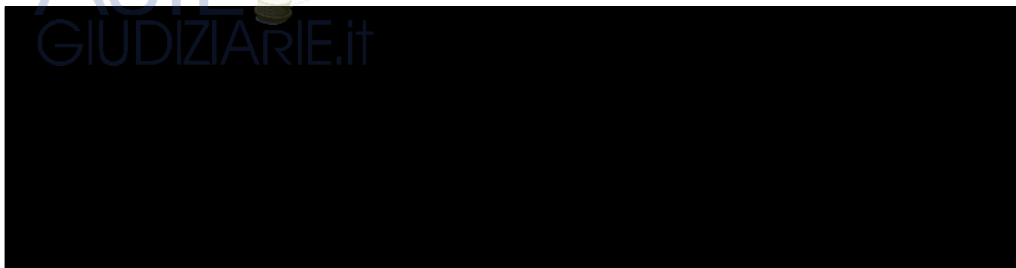
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 908/2014 riunito al 909/2014 e riunito

al 146/2015

Creditori procedenti:

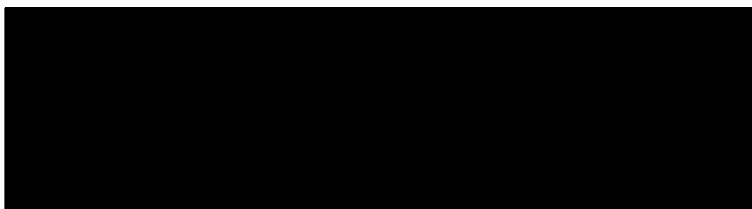
Esecuzione immobiliare 908 - 909/2014



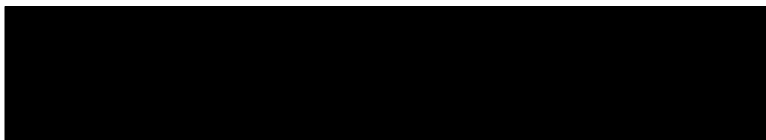
Rappresentata dall'Avvocato



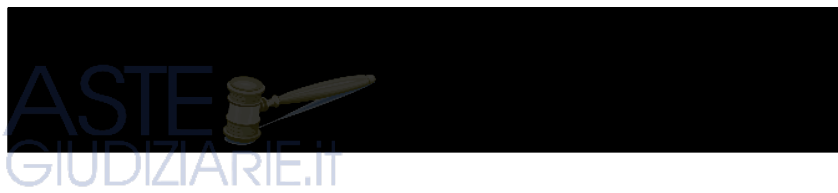
Esecuzione immobiliare 146/2015



Rappresentata dall'Avvocato




Esecutati:




Firmato Da: ROBERTO BARATTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bbfid





Rappresentata dall'Avvocato



Premesso: L'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Vincenza Agnese, con Sua ordinanza del 27/01/2015, nominò Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento in epigrafe, il sottoscritto Geom. Roberto Baratti al quale, nell'udienza del 04/02/2015 prestato il giuramento di rito, venne assegnato il seguente compito: *"L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare*



riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa".

Dopo aver effettuato gli opportuni accertamenti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Brescia, Manerbio, Chiari, Quinzano d'Oglio, l'Ufficio del Territorio e l'Agenzia del Territorio e raccolto ogni elemento tecnicamente utile ai fini della risoluzione del quesito, è stata redatta la seguente:



Consulenza tecnica d'ufficio



1) Premesso, la valutazione degli immobile è stata effettuata considerando la media delle valutazioni del luogo per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Si precisa che:

- non è stato possibile misurare tutti gli immobili e pertanto le misure sono state desunte dalle planimetrie catastali, e/o dagli elaborati grafici depositati in comune e dalle mappe catastali;

- nell'atto di pignoramento 908 viene indicato il terreno posto nel Comune di Manerbio identificato al NCTR foglio 16 particella 34 che non risulta di proprietà dell'esecutato;

- nell'istanza di vendita del procedimento 146/2015 il terreno posto nel Comune di Chiari (Bs), identificato al NCTR foglio 20 particella 24, non risulta di proprietà della [REDACTED]

di [REDACTED] ma bensì [REDACTED]

1) Individuazione Catastale procedura 908/909 2014

Le unità immobiliari oggetto di stima vengono divise per Comune e proprietà:

[REDACTED] piena proprietà

A) COMUNE DI MANERBIO (BS)



4/64



Catasto Terreni:

- foglio 15, particella 9, seminativo irriguo, classe 1, ha.5.92.50,
Deduz 110B; 138B, R.D.E. 535,50, R.A.E. 642,60;
- foglio 15, particella 15, bosco misto, classe U, ha.0.02.60, R.D.E.
0,67, R.A.E. 0,08;
- foglio 15, particella 17, bosco misto, classe U, ha 0.00.76, R.D.E.
0,20, R.A.E. 0,02;
- foglio 15, particella 18, seminativo irriguo, classe 1, ha. 0.11.10,
Deduz 11 OA, R.D.E. 12,33, R.A.E. 12,04;
- foglio 15, particella 23, fabb. rurale, ha 0.00.71;
- foglio 15, particella 24, fabb. rurale, ha 0.01.40;
- foglio 15, particella 27, bosco ceduo, classe U, ha 0.00.76, R.D.E.
0,27, R.A.E. 0,02;
- foglio 15, particella 42, seminativo irriguo, classe 1, ha.3.21.00,
Deduz 110A, R.D.E. 356,43, R.A.E. 348,14;
- foglio 15, particella 43, seminativo irriguo, classe I, ha.2.08.70,
Deduz 110B; 13813, R.D.E. 188.62, R.A.E. 226,35;
- foglio 15, particella 44, bosco misto. classe U. ha. 0.19.30 U, R.D.E.
4,98, R.A.E. 0,60;
- foglio 15, particella 48, bosco misto, classe U. ha 0.14.90, R.D.E.
3,85, R.A.E.0,46;



- foglio 15, particella 49, seminativo irriguo, classe 1, ha 3.66.90,
Deduz 110B; 138B, R.D.E. 331,60, R.A.E. 397,92;

- foglio 15, particella 50, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.25.70,
Deduz 110B; 138B, R.D.E. 23,23, R.A.E. 27,87;

- foglio 15, particella 66, seminativo irriguo, classe 1, ha 2.21.40,
Deduz 138A, R.D.E. 222,97, R.A.E. 240,12;

- foglio 15, particella 71, bosco ceduo, classe U, ha 0.05.00, R.D.E.
1,81, R.A.E. 0,15;

- foglio 15, particella 74, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.46.00,
Deduz 110B; 138B, R.D.E. 131,95, R.A.E. 158,35;

- foglio 15, particella 75, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.60.80,
Deduz 110B; 138B, R.D.E. 54,95, R.A.E. 65,94;

- foglio 15, particella 79, fabb. rurale, ha 0.19.20;

- foglio 16, particella 21, bosco ceduo, classe U, ha 0.10.40, R.D.E.
3,76, R.A.E.0,32;

- foglio 16, particella 60, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.55.00,
Deduz 110A, R.D.E. 0,61, R.A.E.0,60;

- foglio 24, particella 16, seminativo irriguo, classe 1, ha 2.99.60,
Deduz 110A, R.D.E. 332,67, R.A.E.324,93;

- foglio 24, particella 34, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.40.40,
Deduz 110B; 138B, R.D.E. 126,89, R.A.E. 152,27;



- foglio 24, particella 35, seminativo irriguo, classe 1, ha 4.52.10,
Deduz 110A;, R.D.E. 502,89, R.A.E. 490,33;

- foglio 15, particella 51, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.45.20,
Deduz 110B; R.D.E. 40,85, R.A.E. 49,02,

- foglio 15, particella 52, seminativo irriguo, classe 1, ha 2.62.20,
Deduz.110B; 138B; R.D.E. 236,98, R.A.E. 284,37;

- foglio 15, particella 80, seminativo irriguo, classe 1, ha 4.24.10,
Deduz 110B; 138B, R.D.E. 383,30, R.A.E. 459,96;

- foglio 15, particella 123, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.27.95,
R.D.E. 115,64, R.A.E. 138,77;

- foglio 24, particella 17, seminativo irriguo, classe 1, ha 1. 02.50,
R.D.E.13,81, R.A.E. 111,17;

- foglio 24, particella 18, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.37.90,
R.D.E. 153,12, R.A.E. 149,56;

- foglio 24, particella 7, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.58,41,
R.D.E. 58,41, R.A.E. 57,05;

- foglio 24, particella 8, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.49.40,
Deduz 110A, R.D.E. 54,85, R.A.E. 53,58;

- foglio 24, particella 36/AA: seminativo, classe 1, ha 0.03.00, R.D.E.
2,87, R.A.E. 2,48;

- foglio 24, particella 36/AB: bosco misto, classe U, ha 0.00.70,
R.D.E. 0,18, R.A.E. 0,02;



- foglio 24, particella 42. seminativo irriguo, classe I, ha 0.60.50,
Deduz. 110A. R.D.E. 67,18, R.A.E. 65,62;
- foglio 24, particella 43, .seminativo, classe 1, ha 0.16.90, R.D.E.
16,15, R.A.E. 13,96;
- foglio 15, particella 46, fu d'accert., ha 0.13.40;
- foglio 15, particella 47, fu d'accert., ha. 0.00.10.

**Terreno ubicato nel Comune di Manerbio, censito in Catasto al
Foglio 15 Particella 32; soppresso**

**Terreno ubicato nel Comune di Manerbio, censito in Catasto al
Foglio 15 Particella 118 ex 32A;**

**Porzione d' immobile ubicata nel Comune di Manerbio, censita
in Catasto nella Sezione Urbana N C T Foglio 15 Particella 119;**

Terreno ubicato nel Comune di Manerbio, censito in Catasto al
Foglio 16 Particella 34, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.38.70,
R.D.E. 42,97, R.A.E. 41,97;

B) COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO:

Catasto Terreni:

- foglio 16, particella 71, seminativo, classe U, ha.1.80.60, R.D.E.
163,23, R.A.E. 149,24;
- foglio 16, particella 72, seminativo irriguo, classe 3, ha.2.14.40,
Deduz, 101 A, R.D.E. 193,77, R.A.E. 199,31;



- foglio 16, particella 74, seminativo irriguo, classe 2, ha. 1.28.10,
R.D.E. 138,93, R.A.E. 125,70;

- foglio 16, particella 122, seminativo irriguo, classe 3, ha 0.11.70,
Dedu. 101A, R.D.E. 10.57, R.A.E. 10,88.

C) COMUNE DI CHIARI:

Catasto Terreni:

- foglio 20, particella 24, seminativo irriguo, classe 2, ha. 1.08.20,
Deduz. 101 A, R.D.E. 97,79, R.A.E. 106,17.

- CATASTO FABBRICATI

D) COMUNE DI MANERBIO:

Catasto fabbricati:

- Sezione Urbana NCT, foglio 15, particella 126 sub 1, Strada per
Cadignano, piano T, Categoria D/1, R.C.E. 23.972,50;

- Sezione Urbana NCT, foglio 15, particella 119, Strada per
Cadignano, piano T, Categoria D/10, R.C.E. 9.984,00;

Sezione Urbana NCT, foglio 15, particella 125, Strada per
Cadignano, piano T, Categoria D/1, R.C.E. 90,00;

- Sezione Urbana NCT, foglio 15, particella 121., Strada Per
Cadignano piano T, Categoria D/1, R.C.E. 18,00.

SI PRECISA CHE:

° la Particella 118 di are 97.00 fusa con la Particella 127 di are
34.50(derivante dal frazionamento della Particella 119 di Ha.2.07.00)

9/64



ha dato origine da un ente urbano censito in catasto con la Particella 126 di Ha. 1.31.50 sul quale insiste un opificio ubicato al piano terra, censito in Catasto alla Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 126 .sub 1;

sulla Particella 119 di Ha. 1.72.50 insiste un fabbricato per attività agricole posto al piano terra, distinto in Catasto alla Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 119; la Particella 120 di Ha. 1.28.20 estata soppressa dando origine alla Particella 123 di Ha. 1.27.95 e all'ente urbano censito in catasto con la Particella 124 di mq.25 sul quale insiste un opificio ubicato al piano terra, censito in Catasto alla Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 125;

sulla Particella 121 di mq.30 insiste un opificio ubicato al piano terra, censito in Catasto alla Sezione Urbana NCT Foglio 15 Particella 121; ° la Particella 123 del Foglio 15 e la Particella 119 del Foglio 15 Sezione Urbana NCT derivano dalla soppressione della Particella 32 del Foglio 15;

° la Particella 24 del Foglio 20 risulta in ditta al signor [REDACTED]

A) COMUNE DI BRESCIA VIA ARDIGO'

Terreno Foglio 141 mappale 257 sostituito da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- villa padronale con annessa autorimessa site nel Comune di Brescia via Ardigò, 21 censite in Catasto nella Sezione Urbana NCT, foglio 141, particella 326 sub 1, Via Roberto Ardigò, n.21 piano SI - T - 1, zona censuaria 2, Categoria A/7, classe 4, vani 14,5, R.C.E.

2658,46;

- garage identificato nella Sezione Urbana NCT, foglio 141, particella 326 sub 2, Via Roberto Ardigò, n.21 piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 7, mq.40, R.C.E. 212,78 ;

B) COMUNE DI BRESCIA VIA TAGLIAMENTO

- Appartamento adibito ad ufficio o studio professione ubicato nel Comune di Brescia, in Catasto nella Sezione Urbana NCT al Foglio 150 Particella 338 sub 25, Via Del Tagliamento piano T, zona censuaria 2, Categoria C/1, classe 5, mq.31, R.C.E. 521,93;

- Appartamento adibito ad ufficio o studio professione ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto nella Sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 338 sub 26, Via Del Tagliamento piano 5, zona censuaria 2, Categoria C/1, classe 5. mq.47, R.C.E. 791,32;

- Appartamento adibito ad ufficio o studio professione ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto nella Sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 338 sub 27, Via Del Tagliamento piano S I , zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 5, m q . 2 I , R.C.E. 81,34;

piena proprietà

11/64



A) COMUNE DI CHIARI VIA S.M. DELLE BATTAGLIE

- Appartamento ubicato nel Comune di Chiari, censito in Catasto nella Sezione Urbana N C T Foglio 18 Particella 224 sub 1, Via S.M. della Battaglia, 37, Piano T - 1 int.7, Categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C.E. 374,43;

- garage identificato nella sezione NCT, foglio 18, particella 224 sub 2, Via S.M. della Battaglia, 37, Piano T interno:109, Categoria C/6, classe 3, m q . 11, R.C.E. 34,09;

- garage identificato nella sezione N C T , foglio 18, particella 224 sub 3, Via S.M. della Battaglia, 37, Piano T int.108, Categoria C/6, classe 3, m q . 12 , R.C.E. 37,18;

- Sezione NCT, foglio 18, particella 228, Via S.M. della Battaglia, 37, bene comune non censibile;

B) COMUNE DI CHIARI VIA TITO SPERI

Villa ubicata nel Comune di Chiari, censita in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 22 Particella 343 sub 5 Traversa I Via Tito Spери piano SI - T - 1, Categoria A/7, classe 3, vani 7,5, R.C.E. 677,85;

Autorimessa: Sezione Urbana N C T Foglio 22 Particella 343 sub 6, Traversa I Via Tito Spери, S I , Categoria C/6, classe 2, mq.45, R.C.E. 118,53.;

C) COMUNE DI BRESCIA VIA GIUSEPPE SALERI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12/64



- Appartamento ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto nella Sezione Urbana SEU Foglio 1 Particella 26 sub 12, Via Giuseppe Saleri n.15, piano T - 1, zona censuaria 3, Categoria A/3, classe 5, vani 2,5, R.C.E. 161,39;

D) COMUNE DI BRESCIA VIA LAPIDARIO

- Opificio industriale ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto nella Sezione Urbana N C T Foglio 263 Particella 351 sub 1, Via Del Lapidario n.20 piano T, zona censuaria 3, Categoria C/3, classe 6, mq. 226, R.C.E. 665,30;

- Opificio industriale censito in Catasto nella Sezione Urbana N C T Foglio 263 Particella 351 sub 2, Via Del Lapidario n.18, piano T, zona censuaria 3, Categoria C/3, classe 6, mq. 211, R.C.E. 621,14;

- Opificio industriale, censito in Catasto nella Sezione Urbana N C T Foglio 263 Particella 351 sub 3, Via Del Lapidario n.16, piano T - 1, zona censuaria 3, Categoria A/3, classe 5, vani 5,5, R.C.E. 355,06;

- Corte o resede, censita in Catasto nella Sezione Urbana N C T Foglio 263 Particella 351 sub 4, Via Del Lapidario n.16 piano, T - 1, area urbana, mq. 40;

- Strada pertinenziale su Terreno ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto al Foglio 263 Particella 352, seminativo irriguo, classe 2, are 2.40, Deduz. 123 A R.D.E. 2,12, R.A.E. 2,36.

SI PRECISA CHE:

13/64



la Particella 32 di Ha.4.32.50 del Foglio 15 è stata soppressa dando origine alle Particelle 118 di are 97.00, 119 di Ha.2.07.00, 120 di Ha.

1.28.20 e 121 di are 0.30; la Particella 118 di are 97.00 fusa con la Particella 127 di are 34.50 (derivante dal frazionamento della Particella 119 di Ha.2.07.00) ha dato origine da un ente urbano censito in catasto con la Particella 126 di Ha. 1.31.50 sul quale insiste un opificio ubicato al piano terra, censito in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 15 Particella 126 sub 1; sulla Particella 119 di Ha. 1.72.50 insiste un fabbricato per attività agricole posto al piano terra, distinto in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 15 Particella 119;

la Particella 120 di Ha. 1.28.20 è stata soppressa dando origine alla Particella 123 di Ha. 1.27.95 e all'ente urbano censito in catasto con la Particella 124 di mq.25 sul quale insiste un opificio ubicato al piano terra, censito in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 15 Particella 125; sulla Particella 121 di mq.30 insiste un opificio ubicato al piano terra, censito in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 15 Particella 121;

la Particella 123 del Foglio 15 e la Particella 119 del Foglio 15 Sezione Urbana N C T derivano dalla soppressione della Particella 32 del Foglio 15;

la Particella 24 del Foglio 20 risulta in ditta al signor [REDACTED]

14/64





ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

la Particella 257 di are 13.18 del Foglio 141 è stata soppressa e sulla stessa insiste un fabbricato composto dalle unità immobiliari censite in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 141 Particelle 326 sub 1 e 326 sub 2; in ditta a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad $1/2$ (un mezzo) di proprietà ciascuno;

gli immobili censiti in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 150 Particelle 338 sub 25, 338 sub 26 e 338 sub 27 derivano dalla soppressione degli immobili censiti in Catasto alla Sezione Urbana SAL Foglio 9 Particelle 4422 sub 25, 4422 sub 26 e 4422 sub 27, tutti in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1000/1000 di proprietà;

l'immobile censito in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 18 Particella 224 (derivante dalla soppressione della Particella 4281 del foglio 46) è stato soppresso dando origine alle unità immobiliari censite in catasto al Foglio 18 Particella 224 sub 1 : Foglio 18 Particella 224 sub 2; Foglio 18 Particella 224 sub.3; Foglio 18 Particella 228;

gli immobili censiti in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 22 Particelle 343 sub 5 e 343 sub 6 derivano dalla soppressione degli

15/64



ASTE
GIUDIZIARIE.it



immobili censiti in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 22 Particelle 343 sub 1, 343 sub 2 e 343 sub.3; il fabbricato di cui fanno parte insiste sull'ente urbano censito in catasto con la Particella 343 di mq.505, derivante dal terreno censito in Catasto al Foglio 22 Particella 343 di ha 0.05.05, a sua volta derivante dal frazionamento della Particella 326 di ha 0.10.10;

gli immobili censiti in Catasto alla Sezione N C T Foglio 263 Particelle 351 sub 1, 351 sub 2, 351 sub 3 e 351 sub 4 risultano in ditta alla società D.F.B. di DI SIMONE M. & C. con sede in Brescia per i diritti di proprietà; ed insistono sull'ente urbano censito in catasto con la Particella 351 di mq.980, derivante dal terreno censito in Catasto al Foglio 263 Particella 351 di are 9.80;

la Particella 352 di are 2.40 del Foglio 263 risulta in ditta alla società [REDACTED], per i diritti di 2728/10000 di proprietà.

2)Descrizione degli immobili oggetto di stima, stato

autorizzativo e locativo, valutazione con riferimento all'attualità.

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà

A) COMUNE DI MANERBIO (BS)

Catasto Terreni

Foglio 15 particella 9-15-17-18-27-42-43-44-48-49-50-51-52- 66 -71-

74-75-80-123



- foglio 15, particella 9, seminativo irriguo, classe 1, ha.5.92.50,

Deduz 110B; 138B, R.D.E. 535,50, R.A.E. 642,60;

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha.5.92.50 X €/ha 75.000,00 = 444.375,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 355.500,00

- foglio 15, particella 15, bosco misto, classe U, ha.0.02.60, R.D.E.

0,67, R.A.E. 0,08;

Piccolo appezzamento interposto tra altre proprietà;

Superficie circa ha.0.02.60 x €/ha 35.000,00 = € 910,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 728,00

- foglio 15, particella 17, bosco misto, classe U, ha 0.00.76, R.D.E.

0,20, R.A.E. 0,02;

Piccolo appezzamento interposto tra altre proprietà;

Superficie circa ha. 0.00.76 x €/ha 35.000,00 = € 266,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 212,80

- foglio 15, particella 18, seminativo irriguo, classe 1, ha. 0.11.10,

Deduz 11 OA, R.D.E. 12,33, R.A.E. 12,04;

Appezzamento di terreno pianeggiante con facile accessibilità posto in adiacenza al gruppo di fabbricati caratteristici della zona. Forma irregolare.

Superficie circa ha. 0.11.10 x €/ha 75.000,00 = € 8.325,00



Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 6.660,00

- foglio 15, particella 27, bosco ceduo, classe U, ha 0.00.76, R.D.E.

0,27, R.A.E. 0,02;

Piccolo appezzamento interposto tra altre proprietà;

Superficie circa ha. 0.00.76 x €/ha 35.000,00 = € 266,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 212,80

- foglio 15, particella 42, seminativo irriguo, classe 1, ha.3.21.00,

Deduz 110A, R.D.E. 356,43, R.A.E. 348,14;

Terreni contigui pianeggianti con facile accesso ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma irregolare;

Superficie circa ha. 3.21.00 x €/ha 75.000,00 = € 240.750,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 192.600,00

- foglio 16, particella 21, bosco ceduo, classe U, ha 0.10.40, R.D.E.

3,76, R.A.E.0,32;

Superficie circa ha. 0.10.40 x €/ha 75.000,00 = € 7.800,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 6.240,00

Totale = € 198.840,00

- foglio 15, particella 43, seminativo irriguo, classe I, ha.2.08.70,

Deduz 110B; 13813, R.D.E. 188.62, R.A.E. 226,35;

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma irregolare;

Superficie circa ha. 2.08.70 x €/ha 75.000,00 = € 156.525,00

18/64



Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 125.550,00

- foglio 15, particella 44, bosco misto. classe U. ha. 0.19.30 U, R.D.E.

4,98, R.A.E. 0,60;

terreno incolto di forma irregolare di facile accesso confinante con la

seriola Calcagna

Superficie circa ha. 0.19.30 x €/ha 35.000,00 = € 6.755,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 5.404,00

- foglio 15, particella 48, bosco misto, classe U. ha 0.14.90, R.D.E.

3,85, R.A.E.0,46;

terreno incolto di forma irregolare di facile accesso confinante con la

seriola Calcagna

Superficie circa ha. 0.14.90 x €/ha 35.000,00 = € 5.215,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 4.172,00

- foglio 15, particella 49, seminativo irriguo, classe 1, ha 3.66.90,

Deduz 110B; 138B, R.D.E. 331,60, R.A.E. 397,92;

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a

buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 3.66.90 x €/ha 75.000,00 = € 275.175,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 220.140,00

- foglio 15, particella 50, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.25.70,

Deduz 110B; 138B, R.D.E. 23,23, R.A.E. 27,87;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

19/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare, confinante con la strada provinciale Lonato - Manerbio;

Superficie circa ha. 0.25.70 x €/ha 75.000,00 = € 19.275,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 15.420,00

- foglio 15, particella 51, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.45.20, Deduz 110B; R.D.E. 40,85, R.A.E. 49,02

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare, confinante con la strada provinciale Lonato - Manerbio;

Superficie circa ha. 0.45.20 x €/ha 75.000,00 = € 33.900,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 27.120,00

- foglio 15, particella 52, seminativo irriguo, classe 1, ha 2.62.20, Deduz.110B; 138B; R.D.E. 236,98, R.A.E. 284,37;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare, confinante con la strada provinciale Lonato - Manerbio;

Superficie circa ha. 2.62.20 x €/ha 75.000,00 = € 196.650,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 157.320,00

- foglio 15, particella 66, seminativo irriguo, classe 1, ha 2.21.40, Deduz 138A, R.D.E. 222,97, R.A.E. 240,12;



Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma irregolare, confinante con la strada provinciale Lonato - Manerbio;

Superficie circa ha. 2.21.40 x €/ha 75.000,00 = € 166.050,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 132.840,00

- foglio 15, particella 71, bosco ceduo, classe U, ha 0.05.00, R.D.E. 1,81, R.A.E. 0,15;

terreno incolto di forma irregolare di facile accesso confinante con la seriola Calcagna

Superficie circa ha. 0.05.00 x €/ha 35.000,00 = € 1.750,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 1.400,00

- foglio 15, particella 74, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.46.00, Deduz 110B; 138B, R.D.E. 131,95, R.A.E. 158,35;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma irregolare, confinante con la strada provinciale Lonato - Manerbio;

Superficie circa ha. 1.46.00 x €/ha 75.000,00 = € 109.500,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 87.600,00

- foglio 15, particella 75, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.60.80, Deduz 110B; 138B, R.D.E. 54,95, R.A.E. 65,94;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma irregolare;

21/64



Superficie circa ha. 0.60.80 x €/ha 75.000,00 = € 45.600,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 36.480,00

- foglio 15, particella 80, seminativo irriguo, classe 1, ha 4.24.10,

Deduz 110B; 138B, R.D.E. 383,30, R.A.E. 459,96;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 4.24.10 x €/ha 75.000,00 = € 318.075,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 254.460,00

- foglio 15, particella 123, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.27.95,

R.D.E. 115,64, R.A.E. 138,77;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 1.27.95 x €/ha 75.000,00 = € 95.962,50

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 76.770,00

Foglio 24 particella 7-8-16-17-18-34-35-36/AA-36/AB-42-43

- foglio 24, particella 7, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.58,41,

R.D.E. 58,41, R.A.E. 57,05;

- foglio 24, particella 8, seminativo irriguo, classe 1, ha 0.49.40,

Deduz 110A, R.D.E. 54,85, R.A.E. 53,58;

Terreni contigui pianeggianti con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 0.58,41 x €/ha 75.000,00 = € 43.807,50

22/64



Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 35.046,00

Superficie circa ha. 0.49.40 x €/ha 75.000,00 = € 37.050,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 29.640,00

Totale = € 64.686,00

- foglio 24, particella 16, seminativo irriguo, classe 1, ha 2.99.60,

Deduz 110A, R.D.E. 332,67, R.A.E.324,93;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 2.99.60 x €/ha 75.000,00 = € 224.700,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 179.760,00

- foglio 24, particella 17, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.02.50,

R.D.E.13,81, R.A.E. 111,17;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 1.02.50 x €/ha 75.000,00 = € 76.875,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 61.500,00

- foglio 24, particella 18, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.37.90,

R.D.E. 153,12, R.A.E. 149,56;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 1.37.90 x €/ha 75.000,00 = € 103.425,00

23/64



Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 82.740,00

- foglio 24, particella 34, seminativo irriguo, classe 1, ha 1.40.40,

Deduz 110B; 138B, R.D.E. 126,89, R.A.E. 152,27;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 1.40.40 x €/ha 75.000,00 = € 105.300,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 84.240,00

- foglio 24, particella 35, seminativo irriguo, classe 1, ha 4.52.10,

Deduz 110A;, R.D.E. 502,89, R.A.E. 490,33;

Terreno pianeggiante con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Superficie circa ha. 4.52.10 x €/ha 75.000,00 = € 339.075,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 271.260,00

- foglio 24, particella 42. seminativo irriguo, classe I, ha 0.60.50,

Deduz. 110A. R.D.E. 67,18, R.A.E. 65,62;

- foglio 24, particella 43, .seminativo, classe 1, ha 0.16.90, R.D.E. 16,15, R.A.E. 13,96;

Terreni contigui pianeggianti con facile accesso, ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma irregolare;

Superficie circa ha. 0.60.50 x €/ha 75.000,00 = € 45.375,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 36.300,00

Superficie circa ha. 0.16.90 x €/ha 75.000,00 = € 12.675,00

24/64



Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 10.140,00

Totale = € 46.440,00

- foglio 24, particella 36/AA: seminativo, classe 1, ha 0.03.00, R.D.E.

2,87, R.A.E. 2,48;

Superficie circa ha. 0.03.00 x €/ha 35.000,00 = € 1.050,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 840,00

- foglio 24, particella 36/AB: bosco misto, classe U, ha 0.00.70,

R.D.E. 0,18, R.A.E. 0,02;

Superficie circa ha. 0.00.70 x €/ha 35.000,00 = € 245,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 196,00

-foglio 15, particella 79, fabb. rurale, ha 0.19.20;

trattasi di una porzione di fabbricato rurale ad uso abitativo.

Il fabbricato con corte esclusiva e composto da una abitazione su due piani, un portico e una porzione di fabbricato inagibile adiacente allo stesso.

La porzione abitabile è così composta: piano terra due stanze con WC e ripostiglio e scala di accesso al piano superiore; piano primo due stanze il tutto con superficie commerciale di circa MQ 100,00 x 450,00 €/MQ = 45.000,00.-

Porzione di fabbricato inagibile posto su due piani superficie commerciale di circa MQ 100,00 X 150,00 €/MQ = 15.000,00.-



con tettoia sul retro in adiacenza superficie commerciale circa MQ

23,00 X 50,00 €/MQ = 1.150,00.-

Portico interno circa MQ 230,00 X 100,00 €/MQ = 23.000,00.-

Cortile interno circa MQ 295,0 X 30,00 €/MQ = 8.850,00.-

Fabbricato realizzato prima del 1967 e non sono state rilevate in

Comune pratiche edilizie.

Valore totale stimato circa € 93.000,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato rurale locato, valore pari ad €

74.400,00

-foglio 15, particella 24, fabb. rurale, ha. 0.01.40;

Trattasi di porzioni di fabbricato rurale posto all'interno della area di pertinenza del mappale 79.

Il fabbricato si sviluppa su due piani superficie commerciale circa MQ

300,00. Parte del fabbricato è abitato. Non mi è stato permesso

entrare nel fabbricato. Non sono stati rilevati contratti di affitto.

Fabbricato realizzato prima del 1967 e non sono state rilevate in

Comune pratiche edilizie.

Valore totale stimato circa MQ 300,00 X 400,00 €/MQ = €

120.000,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato rurale locato, valore pari ad €

96.000,00



-foglio 15, particella 23, fabb. rurale, ha.0.00.71; trattasi di fabbricato per il ricovero di attrezzi da lavoro superficie commerciale circa MQ 138,00.

Fabbricato realizzato prima del 1967 e non sono state rilevate in Comune pratiche edilizie.

Valore totale stimato circa MQ 1.380,00 X 200,00 €/MQ = € 27.600,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato rurale locato, valore pari ad € 22.080,00

-foglio 15. particella 46, fu d'accert.. ha 0.13.40;

fabbricato non agibile accessibile da strada bianca adiacente alla "Seriola Calcagna" il fabbricato si sviluppa su un piano. Visto lo stato di degrado non è stato possibile effettuare misure del fabbricato.

-foglio 15, particella 47, fu d'accert., ha. 0.00.10;

fabbricato consistente in cabina elettrica dismessa non agibile. Posta all'interno dell'area esclusiva del mappale 46. Visto lo stato di degrado non è stato possibile effettuare misure del fabbricato.

Fabbricato realizzato prima del 1967 e non sono state rilevate in Comune pratiche edilizie.

Valore totale stimato delle particelle 46 e 47 Foglio 15 circa € 5.000,00.-

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 4.000,00

27/64



Foglio 15 mappale 32 ora NCEU foglio 15 mappali 119-121-125-126 e NCTR fg 15 mappale 123.

-Foglio 15 mappale 119 sezione urbana NCT categoria D/10
rendita € 9.984,00 strada per Cadignano piano Terra.

Trattasi di fabbricati agricoli distinti nel seguente modo:

Lavorazione latte e produzione formaggio, uffici, area vendita, spogliatoi, Wc con una superficie commerciale di circa MQ 343,89 e realizzati in forza delle seguenti pratiche comunali: D.I.A. n°235/02 – 161/03 , P.d.C.168/05, D.I.A.15/2011.

La tipologia costruttiva delle aree di produzione, vendita e uffici è stata realizzata con struttura mista e murature in blocchi i cemento, pavimenti e rivestimenti in mattonelle di gress porcellanato e/o pannelli lavabili.

Valore Stimato circa MQ 343,89 x 500,00 €/MQ = € 137.556,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 110.044,80

Sala di mungitura con superficie commerciale di circa MQ 771,00 realizzata in forza delle seguenti pratiche comunali: D.I.A. n°235/02 e variante n°161/03.

Valore Stimato circa MQ 771,45 x 350,00 €/MQ = € 269.850,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 215.880,00



Tettoia di collegamento con superficie commerciale di circa MQ 764,00 realizzata in forza della seguente pratica comunale: D.I.A. n°254/02

Valore Stimato circa MQ 764,00 x 100,00 €/MQ = € 76.400,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 61.120,00

Stalla con superficie commerciale di circa MQ 3415,30 realizzata in forza delle seguenti pratiche comunali: D.I.A. 235/02 variante n°161/03.

Valore Stimato circa MQ 3415,30 x 100,00 €/MQ = € 341.530,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 273.224,00

Rimessaggio attrezzature agricole e stoccaggio alimentare con superficie commerciale di circa MQ 1309,00 realizzata in forza delle seguenti pratiche comunali :D.I.A. n°235/02 variant e n°162/03 P.d.C. n°254/04

Valore Stimato circa MQ 1.309,00 x 100,00 €/MQ = € 130.900,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 104.720,00

La tipologia costruttiva delle sopradescritte è caratterizzata da struttura prevalentemente in ferro con copertura il pannelli di lamiera coibentata. Pavimentazione industriale in cemento nelle aree di

29/64



allevamento e nella sala di mungitura il pavimento in cemento è rivestito in resina e le pareti sono rivestite con materiale lavabile.

Trincee sfibrato realizzate in forza della seguente pratica comunale

D.I.A. 214/04; superfici di utilizzo circa MQ 3.130,00

Valore Stimato circa MQ 3.130,00 x 30,00 €/MQ = € 93.900,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 75.120,00

Prevasca in pannelli prefabbricati realizzata in forza della seguente

pratica comunale D.I.A. 235/02 superficie circa MQ

Valore Stimato a corpo circa € 10.000,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 8.000,00

Vasca di stoccaggio e prevasca in pannelli prefabbricati realizzate

in forza delle seguenti pratiche comunali D.I.A. n° 235/02 e n° 210/03 superficie circa MQ 1.013,00

Valore Stimato a corpo circa € 50.000,00.-

Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad € 40.000,00

Le schede catastali non rispecchiano lo stato di fatto, i dati sopraindicati sono stati desunti dalle pratiche edilizie e verificati durante il sopralluogo delle aree.

Totale valore stimato

€ 1.144.525,00

30/64



Riduzione del 20% per fabbricato agricolo locato, valore pari ad

€ 915.620,00

-Foglio 15 mappale 121 sezione urbana NCT categoria D/1 rendita

€ 18,00 strada per Cadignano piano Terra.

Cabina elettrica

Valore Stimato a corpo circa = € 5.000,00.-

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 4.000,00

-Foglio 15 mappale 125 sezione urbana NCT categoria D/1 rendita

€ 90,00 strada per Cadignano piano Terra.

Cabina elettrica

Valore Stimato a corpo circa = € 5.000,00.-

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 4.000,00

-Foglio 15 mappale 126 sezione urbana NCT categoria D/1 rendita €

23.972,50 strada per Cadignano piano Terra.

Locale motori e centrale termica con superficie commerciale di circa

MQ 240,00 realizzata in forza delle seguenti pratiche comunali:

P.d.C. 21/07.

Valore Stimato circa MQ 240,00 x 30,00 €/MQ = € 93.900,00.-

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 75.120,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

31/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Digestore realizzato in forza della seguente pratica comunale P.d.C. 21/07 e vasca di accumulo digestato realizzato in forza della seguente pratica comunale P.d.C. 17/10.

Valore Stimato a corpo circa = € 50.000,00.-

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 40.000,00

B) COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO (BS)

- foglio 16, particella 71, seminativo, classe U, ha.1.80.60, R.D.E. 163,23, R.A.E. 149,24;

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma irregolare;

Valore Stimato:

Superficie circa ha.1.80.60 X €/ha 60.000,00 = 108.360,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 86.688,00

- foglio 16, particella 72, seminativo irriguo, classe 3, ha.2.14.40, Deduz, 101 A, R.D.E. 193,77, R.A.E. 199,31;

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a buona vocazione seminativa di forma regolare;

Valore Stimato:

Superficie circa ha.2.14.40 X €/ha 60.000,00 = 128.640,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 102.912,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

32/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- foglio 16, particella 74, seminativo irriguo, classe 2, ha. 1.28.10,
R.D.E. 138,93, R.A.E. 125,70;

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a
buona vocazione seminativa di forma irregolare;

Valore Stimato:

Superficie circa ha.1.28.10 X €/ha 60.000,00 = 76.860,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 61.488,00

- foglio 16, particella 122, seminativo irriguo, classe 3, ha 0.11.70,
Dedu. 101A, R.D.E. 10.57, R.A.E. 10,88.

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a
buona vocazione seminativa di forma irregolare;

Valore Stimato:

Superficie circa ha.0.11.70 X €/ha 60.000,00 = 7.020,00

Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 5.616,00

C) COMUNE DI CHIARI (BS)

Terreni irrigui come da foto

- foglio 20, particella 24, seminativo irriguo, classe 2, ha. 1.08.20,
Deduz. 101 A, R.D.E. 97,79, R.A.E. 106,17.

Terreno pianeggiante con facile accesso ottima dotazione irrigua a
buona vocazione seminativa di forma regolare;

Valore Stimato:

Superficie circa ha.1.08.20 X €/ha 65.000,00 = 70.330,00

33/64



Riduzione del 20% per terreno locato, valore pari ad € 56.264,00

2) ██████████ per diritto di nuda proprietà e ██████████

██████████ per diritto di usufrutto

Gli immobili di via Ardigò 21 provengono dal terreno del Foglio 141

Mappale 257

A) COMUNE DI BRESCIA VIA ARDIGO' 21

a) Villa padronale con annessa autorimessa sita nel Comune di Brescia via Ardigò, 21 censite in Catasto nella Sezione Urbana NCT, foglio 141, particella 326 sub 1-2 .

L'immobile è posto in zona di pregio a est della città. Il fabbricato si articola su due piani fuori terra e un piano interrato così composti:

Piano interrato con autorimessa, lavanderia, taverna, cantina, cantina/taverna, bagno e ripostiglio, il tutto con una superficie commerciale circa MQ 161,55.

Piano Terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio e wc, aventi una superficie commerciale di circa MQ 104,81;

n°2 portici con superficie commerciale di circa M Q 33,70.

Piano primo, composto da tre camere e tre bagni dalla superficie commerciale di circa MQ 98,75 e due terrazzi con superficie commerciale di circa MQ 33,70.

L'area a uso giardino risulta avere una superficie complessiva di circa MQ 1.561,17 al netto della casa.

34/64





La Villa è posta all'interno di un terreno ad uso esclusivo dal quale si accede da Via Ardigò n. 21.

La villa si presenta in buono stato di conservazione senza evidenti segni di degrado. Le finiture sono di tipo economico.

Le superfici sono state desunte dai progetti depositati e approvati dal comune di Brescia in quanto non mi è stata data la possibilità di misurare i locali.

L'immobile è stato realizzato in forza della C.E. 1193/89 PG del 28/11/89 con inizio dei lavori in data 15/12/1989; Variante C.E. 3920/91 PG del 21/3/91

Stato Locativo: contratto di locazione n°284 serie 3T stipulato il 19/11/2013 registrato il 10/04/2014 : durata dal 20/11/2013 al 19/11/2017 solo per sub 1. Corrispettivo annuo € 8.000,00

Stima dell'immobile

Piano interrato con autorimessa, lavanderia, taverna, cantina, cantina/taverna, bagno e ripostiglio, superficie commerciale circa mq 161,55 coeff. di ponderazione 50%; valore circa €/mq 2.000,00 = € 80.775,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 64.620,00

Piano Terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, studio e wc, superficie commerciale circa mq 104,81 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 2.000,00 = € 209.620,00;



35/64



Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 167.696,00
 n° 2 portici superficie commerciale circa mq 33,70 coeff. di
 ponderazione 33%; valore circa €/mq 2.000,00 = € 22.242,00;

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 17.793,60

Piano primo, composto da tre camere e tre bagni dalla superficie
 commerciale di circa MQ 98,75 coeff. di ponderazione 100%; valore
 circa €/mq 2.000,00 = € 197.500,00;

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 158.000,00
 due terrazzi con superficie commerciale di circa MQ 33,70 coeff. di
 ponderazione 33%; valore circa €/mq 2.000,00 = € 22.242,00;

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 17.793,60

L'area a uso giardino superficie commerciale complessiva al netto
 della casa circa MQ 1.561,17 coeff. di ponderazione 10%; valore
 circa €/mq 2.000,00 = € 312.234,00;

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 249.787,20

Totale valore commerciale circa € 844.613,00

**Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad €
 675.690,40**

Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Valore della piena proprietà € **675.690,40**

Età dell'usufruttuario 64 anni

Tasso di interesse 0,50%

36/64



Coefficiente moltiplicatore	100
Valore dell'usufrutto	€ 337.845,20
Valore della nuda proprietà	€ 337.845,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B) COMUNE DI BRESCIA VIA TAGLIAMENTO

a) Negozio ubicato nel Comune di Brescia, in Catasto nella Sezione Urbana NCT al Foglio 150 Particella 338 sub 25, Via Del Tagliamento piano T, zona censuaria 2, Categoria C/1, classe 5, mq.31, R.C.E. 521,93;

b) Negozio ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto nella Sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 338 sub 26, Via Del Tagliamento piano 5, zona censuaria 2, Categoria C/1, classe 5. mq.47, R.C.E. 791,32;

c) Negozio ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto nella Sezione Urbana NCT Foglio 150 Particella 338 sub 27, Via Del Tagliamento piano S I , zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 5, mq. 21, R.C.E. 81,34;

Immobile realizzato prima del 1 settembre 1967, modifiche interne e cambio d'uso in data 3 giugno 1996 in C.E. 41064/95 PG

Si è rilevato un errore nelle visure catastali e la mancanza delle schede catastali in quanto non disponibili negli uffici dell'Agenzie delle Entrate. È stata chiesta rasterizzazione in data 9/04/2015. Con

37/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



lettera del l'ufficio Provinciale di Brescia - Territorio prot 84280 ci risponde che gli immobili sono stati censiti d'ufficio e di procedere entro 30 gg alla presentazione delle relativi elaborati planimetrici. Per conto del creditore sono state presentate le planimetrie corrette dopo aver rilevato le unità interessate. In oltre si è proceduto anche alla voltura dei dati e la correzione delle indicazioni riportate nei certificati in merito al numero di piano che risultavano non corretti. In attesa dei nuovi dati catastali attribuiti si è proceduto alla valutazione dopo aver svolto attento rilievo. Dalle operazioni di verifica si è potuto notare che le superfici riportate nella C.E. 41064/95 PG risultano sensibilmente diversi dalla realtà.

Durante il rilievo si è potuto verificare che si tratta di un'unica unità immobiliare adibita a negozio con ufficio annesso al piano terra con accesso da via tagliamento e deposito collegato da una scala al piano interrato con accesso anche dal cortile interno.

Per tanto i subalterni sopraindicati saranno accorpati rispecchiando lo stato di fatto.

Stato locativo: non risultano contratti d'affitto.

Stima dell'immobile

Piano terra composto da negozio, due uffici e wc superficie commerciale circa mq 119.50 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 1.300,00 = € 155.350,00;

38/64



Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 124.280,00
 Piano interrato composto da unico locale superficie commerciale
 circa mq 89,87 coeff. di ponderazione 50%; valore circa €/mq
 1.300,00 = € 57.115,50;

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 45.692,40

Totale valore commerciale circa € 212.465,50

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad €
169.972,40

Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Valore della piena proprietà	€ 169.972,40
Età dell'usufruttuario	64 anni
Tasso di interesse	0,50%
Coefficiente moltiplicatore	100
Valore dell'usufrutto	€ 84.986,20
Valore della nuda proprietà	€ 84.986,20

3) XXXXXXXXXX piena proprietà

A) COMUNE DI CHIARI VIA S.M. DELLE BATTAGLIE

Appartamento ubicato nel Comune di Chiari, censito in Catasto nella
 Sezione Urbana N C T Foglio 18 Particella 224 sub 1, Via S.M. della
 Battaglia, 37, Piano T - 1 int.7, Categoria A/3, classe 3, vani 5,
 R.C.E. 374,43;



Porzione di fabbricato di tipologia rurale posto all'interno di una corte comune della zona centrale di chiari ed è così composto:

piano terra , composto da soggiorno, cucina e scala di accesso al piano primo con una superficie di circa MQ 28,35;

piano primo composto da due camere un disbrigo e un bagno con superficie commerciale di circa MQ 51,50 e un terrazzo dalla superficie di MQ 4,12.

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali in quanto non mi è stata data la possibilità di misurare i locali e di fotografarli.

Sezione NCT, foglio 18, particella 224 sub 2, Via S.M. della Battaglia, 37, Piano T interno:109, Categoria C/6, classe 3, m q . 11, R.C.E. 34,09;

Autorimessa posta all'interno della porzione di fabbricato sopra descritta ingressiva dalla corte comune; superficie calcolata dalle schede catastali circa MQ 13,45

Sezione N C T , foglio 18, particella 224 sub 3, Via S.M. della Battaglia, 37, Piano T int.108, Categoria C/6, classe 3, m q . 12 , R.C.E. 37,18;

Autorimessa posta all'interno della porzione di fabbricato sopra descritta ingressiva dalla corte comune; la superficie è stata calcolata utilizzando le schede catastali è pari a circa MQ 14,50



Sezione NCT, foglio 18, particella 228, Via S.M. della Battaglia, 37,

bene comune non censibile;

Immobile realizzato prima del 1 settembre 1967 e successivamente:

██████████ - Istanza n°2547 presentata il 04-03-1986 --

DOMANDA DI SANATORIA PER ABUSO EDILIZIO -

Domanda presentata da ██████████ per sanare un abuso edilizio di mq.12 con ultimazione lavori nel 1976 . Trattasi di m.6 di cortile e mq. 6 di balcone al primo piano trasformati in abitazione con aumento di 36 MC di volume.

COMUNE DI CHIARI – Protocollo n°15754 del 21/12/1987—

RICHIESTA DOCUMENTAZIONE

Il Comune richiede al Sig. ██████████ di integrare la richiesta di sanatoria con la documentazione catastale e documentazione fotografica dell'immobile.

██████████ – Protocollo n°3216 del 15/01/1988—INVIO

DOCUMENTAZIONE

Il sig. ██████████ allega la documentazione fotografica come richiesto dal comune (n°15754 del 12/12/1987), e specifica che la documentazione catastale verrà consegnata successivamente.

COMUNE DI CHIARI – Protocollo n°17616 del 28/09/1994—

RICHIESTA DOCUMENTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

41/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il Comune richiede al Sig. [REDACTED] la prova di avvenuto accatastamento e contributo di concessione da presentare entro trenta giorni.

[REDACTED] – Protocollo n°21202 del 29/11/1994—IN VIO

DOCUMENTAZIONE

Il sig. [REDACTED] allega il contributo di concessione come richiesto dal comune (n°17616 del 28/09/1994), ma non allega la prova di avvenuto accatastamento.

COMUNE DI CHIARI – Protocollo n°22488 del 14/12/1994—

RICHIESTA INTEGRAZIONE

Il Comune richiede al Sig. [REDACTED] un'integrazione riguardante la Documentazione Catastale da presentare entro trenta giorni.

[REDACTED] – Prot.1160 del 16/01/1997 - COMPLETAMENTO PRATICA

SANATORIA

A fronte della richiesta del Comune di Chiari del 30/08/1996 prot. n°185-54, viene trasmessa la seguente documentazione e; dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e marca da bollo.

Nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà redatto il 12/11/1996 dal Sig. [REDACTED] si dichiara che non è possibile espletare la pratica catastale relativa all'autorimessa (oggetto di condono), in quanto l'area sulla quale è stata ampliata fa parte di una corte comune ad altre proprietà.

42/64



COMUNE DI CHIARI- prot.22620 del 27/10/1997 -ULTIMO

SOLLECITO

Nel sollecito viene specificato che a causa dell'incompletezza della documentazione richiesta (documentazione catastale) non è possibile rilasciare la Concessione in Sanatoria. Si richiede quindi una integrazione con la documentazione già richiesta da presentare entro tre mesi dalla notifica.

██████████ - prot.25250 del 01/12/1997 -DINIEGO

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Con la presente gli ██████████ comunicano al Comune che non è possibile espletare la pratica catastale relativa all'autorimessa, in quanto l'area sulla quale è stata ampliata fa parte di una corte comune ad altre proprietà le quali non aderiscono.

Stato Locativo: contratto di locazione 595 3T stipulato il 15/05/2014 registrato il 23/05/2014,. Durata dal 20/05/2014 al 19/05/2018 corrispettivo annuo € 4.800,00

Stima dell'immobile

piano terra , composto da soggiorno, cucina e scala di accesso al piano primo con una superficie di circa MQ 28,35;

coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 800,00 = € 22.680,00.

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 18.144,00

43/64



piano primo composto da due camere un disbrigo e un bagno con superficie commerciale di circa MQ 51,50 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 800,00 = € 41.200,00.

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 32.960,00

terrazzo dalla superficie commerciale di circa di MQ 4,12 coeff. di ponderazione 50%; valore circa €/mq 800,00 = € 1.648,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 1.318,40

Totale valore commerciale circa € 65.528,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 52.422,40

B) COMUNE DI CHIARI VIA TITO SPERI

Villa padronale con giardino esclusivo ubicata nella zona semicentrale del Comune di Chiari in area residenziale, censita in Catasto alla Sezione Urbana N C T Foglio 22 Particella 343 sub 5 Traversa I Via Tito Spери piano SI - T - 1, Categoria A/7, classe 3, vani 7,5, R.C.E. 677,85;

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato.

Il piano terra si compone di quattro locali, un wc e la scala di collegamento tra il piano interrato e il piano primo.

Il primo piano è composto da una camera, un wc e un terrazzo.

Superficie commerciale desunta dalle schede catastali piano terra circa MQ 110,00.

44/64



Superficie commerciale desunta dalle schede catastali piano primo circa MQ 34,77.

Superficie commerciale desunta dalle schede catastali terrazzo piano primo circa MQ 6,37.

Il piano interrato è composto da una lavanderia, una cantina, un ripostiglio e un vano scale dal quale si accede al sub 2 autorimessa.

Autorimessa: Sezione Urbana N C T Foglio 22 Particella 343 sub 6, Traversa I Via Tito Speri, S I , Categoria C/6, classe 2, mq.45, R.C.E. 118,53.

Posta nel piano interrato della villa sopradescritta, l'autorimessa risulta collegata per mezzo di una porta sul vano scala interno al resto della casa. In oltre allo stesso si accede dallo scivolo posto nella corte comune dei due subalterni.

Superficie Commerciale desunta dalle schede catastali circa MQ 49,25.-

Superficie esclusiva adibita a giardino del sub 1 circa MQ 340,65.-

Superficie delle parti comuni circa MQ 70,35.-

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali in quanto non mi è stata data la possibilità di misurare i locali e di fotografarli.

Immobile realizzato in forza della seguenti pratiche edilizie:

██████████ – C.E. n°123 presentata il 27/06/1991 --

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

45/64



Domanda di concessione edilizia.

COMUNE DI CHIARI – Protocollo n°15754 del 05/08/1991

RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA

Il Comune rilascia la concessione edilizia, specificando che l'altezza media della mansarda manca dei requisiti minimi di abitabilità. (h. media minima mt. 2.70).

U.S.S.L. –Protocollo 2452 del 10/10/1991 –PARERE

SFAVOREVOLE

L'U.S.S.L. rilascia parere sfavorevole per mancanza di requisiti minimi di abitabilità a civile abitazione (h. media minima mt.2.70).

[REDACTED] – Protocollo 14815 del 18/10/1991 –INIZIO

LAVORI

Dichiarazione di inizio lavori.

[REDACTED] – C.E. n°128 presentata il 04/06/1991 3 --

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE

Variante in corso d'opera alla C.E. n° 123 del 05-08-1991. Trattasi di piccole varianti interne e l'ampliamento dello scivolo di accesso all'autorimessa.

Stato Locativo: contratto di locazione 282 3T stipulato il 19/11/2013 registrato il 10/04/2014,. Durata dal 20/11/2013 al 19/11/2017 corrispettivo annuo € 7.200,00

Stima dell'immobile



piano terra si compone di quattro locali, un wc e la scala di collegamento tra il piano interrato e il piano primo. Superficie commerciale desunta dalle schede catastali piano terra circa MQ 110,00 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 132.000,00.

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 105.600,00 primo piano è composto da una camera, un wc e un terrazzo superficie commerciale desunta dalle schede catastali piano primo circa MQ 34,77 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 41.724,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 33.379,20 terrazzo piano primo circa MQ 6,37 coeff. di ponderazione 33%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 2.522,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 2.017,60

Piano interrato come sopradescritto superficie commerciale circa MQ 49,25 coeff. di ponderazione 50%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 29.550,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 23.640,00

Superficie esclusiva adibita a giardino del sub 1 circa MQ 340,65 coeff. di ponderazione 10%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 40.878,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 32.702,40

47/64



Superficie delle parti comuni circa MQ 70,35 coeff. di ponderazione
10%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 8.442,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 6.753,60

Totale valore commerciale circa € 255.116,00

**Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad €
204.092,80**

C) COMUNE DI BRESCIA VIA GIUSEPPE SALERI

Appartamento ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto nella Sezione Urbana SEU Foglio 1 Particella 26 sub 12, Via Giuseppe Saleri n.15, piano T - 1, zona censuaria 3, Categoria A/3, classe 5, vani 2,5, R.C.E. 161,39;

Porzione di fabbricato costituito da appartamento posto su due piani nella zona est del comune di Brescia denominata Sant'Eufemia, composto al piano terra da una stanza con angolo cottura e scala di accesso al piano superiore con una superficie commerciale di circa MQ 20,48 e composto al piano primo da una stanza con annesso bagno dalla superficie commerciale di circa MQ 29,46 oltre a un piccolo terrazzo dalla superficie commerciale di circa MQ 1,87. All'appartamento si accede da una corte comune con altre unità immobiliari.

Superficie commerciali desunte dalle schede catastali in quanto non mi è stata data la possibilità di accedere ai locali.

48/64



Stato Locativo: contratto di locazione 317 3T

stipulato il 19/11/2013 registrato il 15/04/2014,. Durata dal
20/11/2013 al 19/11/2017 corrispettivo annuo € 2.400,00

Stima dell'immobile

piano terra, una stanza con angolo cottura e scala di accesso al
piano superficie commerciale di circa MQ 20,48 coeff. di
ponderazione 100%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 25.576,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 20.460,80

piano primo, una stanza con annesso bagno superficie commerciale
di circa MQ 29,46 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq
1.200,00 = € 35.352,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 28.281,60

piccolo terrazzo dalla superficie commerciale di circa MQ 1,87 coeff.
di ponderazione 33%; valore circa €/mq 1.200,00 = € 740,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 592,00

Totale valore commerciale circa € 61.668,00

**Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad €
49.334,40**

D) COMUNE DI BRESCIA VIA LAPIDARIO

Opificio industriale ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto
nella Sezione Urbana N C T:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
49/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Foglio 263 Particella 351 sub 1**, Via Del Lapidario n.20 piano T, zona censuaria 3, Categoria C/3, classe 6, mq. 226, R.C.E. 85,30;

Trattasi di porzione di capannone realizzato in CAP con altezza utile di circa 5,40 mt; all'interno due uffici con pareti mobili e blocco bagni in mutatura. Pavimentazione industriale in battuto di cemento. Superficie commerciale desunta dalle schede catastali circa MQ 257,52; Area esclusiva esterna circa MQ 214,1

- **Foglio 263 Particella 351 sub 2**, Via Del Lapidario n.18, piano T, zona censuaria 3, Categoria C/3, classe 6, mq. 211, R.C.E. 621,14;

Trattasi di porzione di capannone realizzato in CAP con altezza utile di circa 5,40 mt ,l'interno è suddiviso in due zone: la prima quella di vendita al pubblico con vetrine, e una seconda zona divisa da pareti divisorie e portone, è adibita alla produzione con specifici impianti per la produzione del pane, celle frigorifere e blocco w.c.; superficie commerciale circa MQ 241,86 di cui circa MQ 50 adibiti alla vendita al dettaglio. Area esclusiva esterna circa MQ 175,50. Pavimentazione industriale in battuto di cemento per la parte produttiva e in ceramica quella di vendita.

Si segnala che le schede catastali del subalterno 2 non corrispondono allo stato di fatto. Si rileva che nella autorizzazione edilizia N° 020198/01 PG del 14/2/2002 vengono riportati correttamente gli spazi e le divisioni rilevato in loco.

50/64



- Foglio 263 Particella 351 sub 3, Via Del Lapidario n.16, piano T - 1, zona censuaria 3, Categoria A/3, classe 5, vani 5,5, R.C.E. 355,06;

Trattasi di appartamento posto al piano primo composto da quattro locali un disbrigo e un bagno.

Non è stato possibile accedere ai locali e la superficie commerciale è stata desunta dalle schede catastali risultando circa MQ 107,88 area esterna esclusiva circa MQ 14,50.

Corte o resede, censita in Catasto nella Sezione Urbana N C T Foglio 263 Particella 351 sub 4, Via Del Lapidario n.16 piano, T - 1, area urbana, mq. 40;

Strada pertinenziale su Terreno ubicato nel Comune di Brescia, censito in Catasto al Foglio 263 Particella 352, seminativo irriguo, classe 2, ha .00.02.40, Deduz. 123 A R.D.E. 2,12, R.A.E. 2,36. Tale strada è stata conglobata nel tessuto urbano posta all'esterno delle recinzioni.

Opificio realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia 14281/88 P.G. del 24/05/1989 per nuova costruzione corpo C; Variante N°24620/93 PG del 13 /01/95; Agibilità boll. N°1948/97, PG 18625/97 del 15/09/97

ASTE
GIUDIZIARIE.it

51/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Solo per **Foglio 263 Particella 351 sub 2**, Autorizzazione edilizia 020198/01 PG del 14/02/2002 per la realizzazione di spazi di vendita e magazzino; verifica vigilanza 22/4/2003.

Stato Locativo: i due immobili al piano terra risultano locati. All'ufficio del registro è stato trovato dall'addetto solo il contratto del Sub 1 così articolato:

Contratto di locazione n° 611 serie 3T, stipulato il 20/04/2014 registrato il 07/05/2014. Durata dal 20/04/2014 al 10/04/2019.

Corrispettivo annuo € 14.640,00.-

Risulta dall'ispezione che anche gli altri immobili sono affittati.

Stima dell'immobile

Foglio 263 Particella 351 sub 1 Categoria C/3 superficie commerciale circa MQ 257,52 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 600,00 = € 154.512,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 123.609,60

Area esclusiva esterna superficie commerciale circa MQ 214,1 coeff. di ponderazione 10%; valore circa €/mq 600,00 = € 12.846,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 10.276,80

Foglio 263 Particella 351 sub 2 C/3 superficie commerciale circa mq 241,86 coeff. di ponderazione 100%; valore circa €/mq 600,00 = € 145.116,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 116.092,80

52/64



Area esclusiva esterna superficie commerciale circa MQ 175,50
coeff. di ponderazione 10%; valore circa €/mq 600,00 = €
10.530,00.

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 8.424,00

Foglio 263 Particella 351 sub 3 A/3 appartamento posto al piano
primo composto da quattro locali un disbrigo e un bagno superficie
commerciale circa MQ 107,88 coeff. di ponderazione 100%; valore
circa €/mq 900,00 = € 97.092,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 77.673,60

area esterna esclusiva circa superficie commerciale MQ 14,50 coeff.
di ponderazione 10%; valore circa €/mq 900,00 = € 1.305,00

Riduzione del 20% per immobile locato, valore pari ad € 1.044,00

Foglio 263 Particella 352 sub 4, seminativo irriguo, classe 2, ha
.00.02.40, Deduz. 123 A R.D.E. 2,12, R.A.E. 2,36. Tale strada è stata
conglobata nel tessuto urbano posta all'esterno delle recinzioni
valore commerciale nullo.

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta gravato
dalla formalità pregiudizievoli correttamente indicate nei certificati
notarili del Notaio [REDACTED] allegato alla R.G. 908/909
oltre a quanto di seguito riportato:

Trascrizioni e iscrizioni:



* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

-ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2013 - Registro Particolare 1224
Registro Generale 8072 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 946/2213 del 27/02/2013 IPOTECA LEGALE derivante da
RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in
MANERBIO(BS), QUINZANO D'OGLIO(BS) SOGGETTO
DEBITORE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2013 - Registro Particolare
25749 Registro Generale 37264 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio 15743/4763 del 16/10/2013 ATTO TRA VIVI

- LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in MANERBIO(BS)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 - Registro Particolare
17190 Registro Generale 25603 Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 9526/2014 del 30/06/2014 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili
siti in CHIARI(BS), MANERBIO(BS), QUINZANO D'OGLIO(BS)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 - Registro Particolare
17191 Registro Generale 25604 Pubblico ufficiale TRIBUNALE

54/64



Repertorio 9527/2014 del 17/06/2014 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili
siti in CHIARI(BS), MANERBIO(BS), QUINZANO D'OGLIO(BS)



* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

-TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 - Registro Particolare
17190 Registro Generale 25603 Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 9526/2014 del 30/06/2014 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili
siti in BRESCIA(BS), CHIARI(BS)

Conclusioni

Il valore degli immobili oggetto della presente relazione tecnica
estimativa è stato stimato con riferimento all'attualità in:

 per il diritto di piena proprietà

COMUNE DI MANERBIO (BS)

foglio 15 particella 9	€	355.500,00
foglio 15, particella 15	€	728,00
foglio 15, particella 17	€	212,80
foglio 15, particella 18	€	6.660,00
foglio 15, particella 27	€	212,80
foglio 15, particella 42	€	192.600,00



foglio 16, particella 21	€	6.240,00
foglio 15, particella 43	€	125.220,00
foglio 15, particella 44	€	5.404,00
foglio 15, particella 48	€	4.172,00
foglio 15, particella 49	€	220.140,00
foglio 15, particella 50	€	15.420,00
foglio 15, particella 51	€	27.120,00
foglio 15, particella 52	€	157.320,00
foglio 15, particella 66	€	132.840,00
foglio 15, particella 71	€	1.400,00
foglio 15, particella 74	€	87.600,00
foglio 15, particella 75	€	36.480,00
foglio 15, particella 80	€	254.460,00
foglio 15, particella 123	€	76.770,00
foglio 24, particella 7	€	35.046,00
foglio 24, particella 8	€	29.640,00
foglio 24, particella 16	€	179.760,00
foglio 24, particella 17	€	61.500,00
foglio 24, particella 18	€	82.740,00
foglio 24, particella 34,	€	84.240,00
foglio 24, particella 35	€	271.260,00
foglio 24, particella 42	€	36.300,00

56/64



foglio 24, particella 43	€	10.140,00
foglio 24, particella 36/AA	€	840,00
foglio 24, particella 36/AB	€	196,00
foglio 15, particella 79, fabb. Rurale	€	74.400,00
foglio 15, particella 24, fabb. Rurale	€	96.000,00
foglio 15, particella 23, fabb. Rurale	€	22.080,00
foglio 15. particella 46 – 47	€	4.000,00

Foglio 15 mappale 32 ora NCEU foglio 15 mappali 119-121-125-126

e NCTR fg 15 mappale 123

Foglio 15 mappale 119	€	915.620,00
Foglio 15 mappale 121	€	4.000,00
Foglio 15 mappale 125	€	4.000,00
Foglio 15 mappale 126	€	115.120,00
Totale valore immobili in Manerbio	€	3.733.381,60

COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO (BS)

foglio 16, particella 71	€	86.688,00
foglio 16, particella 72	€	102.912,00
foglio 16, particella 74	€	61.488,00
foglio 16, particella 122	€	5.616,00
Totale valore immobili in Quinzano	€	256.704,00

COMUNE DI CHIARI (BS)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
57/64



foglio 20, particella 24 € 56.264,00

per diritto di nuda proprietà e

per diritto di usufrutto

COMUNE DI BRESCIA – VIA ARDIGO', 21

foglio 141, particella 326 sub 1-2 € 675.690,40

Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Valore della piena proprietà € 675.690,40

Età dell'usufruttuario 64 anni

Tasso di interesse 0,50%

Coefficiente moltiplicatore 100

Valore dell'usufrutto € 337.845,20

Valore della nuda proprietà € 337.845,20

COMUNE DI BRESCIA VIA TAGLIAMENTO

Foglio 150 Particella 338 sub 25-26-27 € 169.972,40

Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Valore della piena proprietà € 169.972,40

Età dell'usufruttuario 64 anni

Tasso di interesse 0,50%

Coefficiente moltiplicatore 100

Valore dell'usufrutto € 84.986,00

Valore della nuda proprietà € 84.986,00

Totale valore immobili in Brescia € 845.662,40

58/64



[REDACTED] piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI CHIARI VIA S.M. DELLE BATTAGLIE

Foglio 18 Particella 224 sub 1-2-3 € 52.422,40

COMUNE DI CHIARI VIA TITO SPERI

Foglio 22 Particella 343 sub 5-6 € 204.092,80

Totale valore immobili in Chiari € 256.515,20

COMUNE DI BRESCIA VIA GIUSEPPE SALERI

Foglio 1 Particella 26 sub 12 € 49.334,40

COMUNE DI BRESCIA VIA LAPIDARIO

Foglio 263 Particella 351 sub 1 € 133.886,40

Foglio 263 Particella 351 sub 2 € 124.516,80

Foglio 263 Particella 351 sub 3 € 78.717,60

Totale valore immobili in Brescia € 386.455,20

I valori sono comprensivi delle quote delle aree comuni

Lotti derivati dall'ubicazione degli immobili:

IMMOBILI IN MANERBIO

LOTTO 1

foglio 15 particella 9 € 355.500,00

foglio 15, particella 75 € 36.480,00

Totale valore Lotto 1 € 391.980,00

LOTTO 2

foglio 15, particella 49 € 220.140,00

59/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



foglio 15, particella 50	€	15.420,00
foglio 15, particella 51	€	27.120,00
foglio 15, particella 52	€	157.320,00
foglio 15, particella 74	€	87.600,00
Totale valore Lotto 2	€	507.600,00

LOTTO 3

foglio 15, particella 43	€	125.220,00
foglio 15, particella 80	€	254.460,00
Totale valore Lotto 3	€	379.680,00

LOTTO 4

foglio 15, particella 27	€	212,80
foglio 15, particella 123	€	76.770,00
Foglio 15 mappale 119	€	915.620,00
Foglio 15 mappale 121	€	4.000,00
Foglio 15 mappale 125	€	4.000,00
Foglio 15 mappale 126	€	115.120,00
Totale valore Lotto 4	€	1.115.722,80

LOTTO 5

foglio 15, particella 44	€	5.404,00
foglio 15, particella 48	€	4.172,00
foglio 15. particella 46 – 47	€	4.000,00
Totale valore Lotto 5	€	13.576,00

60/64



LOTTO 6

foglio 15, particella 15	€	728,00
foglio 15, particella 17	€	212,80
foglio 15, particella 18	€	6.660,00
Totale valore Lotto 6	€	7.600,80

LOTTO 7

foglio 15, particella 42	€	192.600,00
foglio 16, particella 21	€	6.240,00
Totale valore Lotto 7	€	198.840,00

LOTTO 8

foglio 15, particella 66	€	132.840,00
Totale valore Lotto 8	€	132.840,00

LOTTO 9

foglio 24, particella 7	€	35.046,00
foglio 24, particella 8	€	29.640,00
foglio 24, particella 16	€	179.760,00
foglio 24, particella 17	€	61.500,00
foglio 24, particella 18	€	82.740,00
foglio 24, particella 34,	€	84.240,00
foglio 24, particella 35	€	271.260,00
foglio 24, particella 42	€	36.300,00
foglio 24, particella 43	€	10.140,00

61/64



foglio 24, particella 36/AA	€	840,00
foglio 24, particella 36/AB	€	196,00
Totale valore Lotto 9	€	791.662,00

IMMOBILI IN QUINZANO D'UGLIO

LOTTO 10

foglio 16, particella 71	€	86.688,00
foglio 16, particella 72	€	102.912,00
foglio 16, particella 74	€	61.488,00
foglio 16, particella 122	€	5.616,00
Totale valore Lotto 10	€	256.704,00

IMMOBILI IN CHIARI

LOTTO 11

foglio 20, particella 24	€	56.264,00
Totale valore Lotto 11	€	56.264,00

██████████ per diritto di nuda proprietà e ██████████

██████████ per diritto di usufrutto

COMUNE DI BRESCIA – VIA ARDIGO', 21

LOTTO 12

foglio 141, particella 326 sub 1-2	€	675.690,40
------------------------------------	---	------------

Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Valore della piena proprietà	€	675.690,40
------------------------------	---	------------

Età dell'usufruttuario	64 anni
------------------------	---------

62/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tasso di interesse	0,50%	
Coefficiente moltiplicatore	100	
Valore dell'usufrutto	€	337.845,20
Valore della nuda proprietà	€	337.845,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 13

COMUNE DI BRESCIA VIA TAGLIAMENTO

Foglio 150 Particella 338 sub 25-26-27	€	169.972,40
--	---	------------

Calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Valore della piena proprietà	€	169.972,40
Età dell'usufruttuario	64 anni	
Tasso di interesse	0,50%	
Coefficiente moltiplicatore	100	
Valore dell'usufrutto	€	84.986,00
Valore della nuda proprietà	€	84.986,00

piena proprietà

LOTTO 14

COMUNE DI CHIARI VIA S.M. DELLE BATTAGLIE

Foglio 18 Particella 224 sub 1-2-3	€	52.422,40
------------------------------------	---	-----------

LOTTO 15

COMUNE DI CHIARI VIA TITO SPERI

Foglio 22 Particella 343 sub 5-6	€	204.092,80
----------------------------------	---	------------

LOTTO 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

63/64

ASTE
GIUDIZIARIE.it





COMUNE DI BRESCIA VIA GIUSEPPE SALERI

Foglio 1 Particella 26 sub 12 € 49.334,40

LOTTO 17

COMUNE DI BRESCIA VIA LAPIDARIO

LOTTO 17/A

Foglio 263 Particella 351 sub 1 € 133.886,40

LOTTO 17/B

Foglio 263 Particella 351 sub 2 € 124.516,80

LOTTO 17/C

Foglio 263 Particella 351 sub 3 € 78.717,60

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'III.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno il mandato affidatomi, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

Rimango a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Brescia, 15.09.2015

(geom. Roberto Baratti)

Allegati: Documentazione fotografica, rilievi e planimetrie di raffronto, visure e planimetria catastale, visure ipotecarie, certificato di destinazione urbanistica, ispezione all'agenzia delle entrate per stato locativo.

