

Brescia, 30 novembre 2010.

TRIBUNALE DI BRESCIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 914/2009

Procedura esecutiva immobiliare promossa da CAMPO DE' FIORI SPA

contro

Giudice dell'Esecuzione Dr. Gianni Sabbadini

PREMESSO

- che l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Gianni Sabbadini in data 24 marzo 2010 nominava il sottoscritto Dott. Arch. Augusto Loda di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio, affidando allo stesso l'incarico di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile aggiunto dall'art. 2, co. 3-ter lett. d) del D.L. 14-03-05 n. 35 convertito con modifica in Legge 14-05-05 n. 80;

- che il giorno 03 maggio 2010 il sottoscritto prestava il giuramento di rito;

- che al C.T.U. veniva concesso termine sino al giorno 30-08-2010 per il deposito della relazione di consulenza tecnica e l'invio della copia della relazione ai creditori e ai debitori;

- che al C.T.U. venivano posti i seguenti quesiti:

1. 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

29 May 2010
Tribunale Circondario di Brescia
Dipartimento VIII
LORDO AUGUSTO

	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.	
	- che il giorno 27 maggio 2010 alle ore 09:00, a seguito di comunicazione trasmessa alle parti con lettera raccomandata A.R. del 20-05-2010, sono iniziate presso i luoghi per cui è causa le operazioni di consulenza tecnica.	
	- che il giorno 23 luglio 2010, vista la quantità degli Immobili da stimare (n° 51) la loro dislocazione in più comuni della provincia, la tempistica degli enti per il rilascio delle documentazioni richieste, la coincidenza dei termini di deposito con il periodo di ferie, veniva richiesta proroga per il deposito della relazione peritale sino al 30 novembre 2010 .	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	Il c.t.u., assunte le necessarie informazioni, esaminati gli atti ed i documenti dell'esecuzione, ispezionato i luoghi interessati, acquisito atti e documenti rilevanti ai fini dell'oggetto della consulenza, presenta la propria	
	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	
	I quesiti propostomi riguardano i seguenti immobili siti nel:	
	A.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Terreni come segue: NCTR foglio 24 mappali 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9;	
	A.2) Comune di Brescia censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 174 - mappali 53 sub. 3 - 4;	
	A.3) Comune di Brescia censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub. 501 - 24;	
	2	

B.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Terreni come segue: NCTR foglio 23 - mappale

350;

B.2) Comune di Manerbio censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453

sub. 62;

C.1) Comune di Manerbio censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453

sub. 73 - 71 - 2;

C.2) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 15 - mapp. 717-

780-936 (graffati);

D.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 15 - mappali

111-112 (graffati) sub. 3 - mappale 112 sub. 4;

D.2) Comune di Manerbio censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale

451 sub. 10;

E.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 15 - mappale 651

sub. 10-20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-45-46-47-

48-49-50-51-52-53-54-58-60-61;

F.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Terreni come segue: NCTR foglio 15 - mappale 88;

G.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 14 - mappale

162 sub. 6 - 7;

H.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 23 - mappale

351 sub. 2 - 3.

1- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Gli immobili risultano così identificati:

A.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Terreni come segue: NCTR foglio 24

- mappale 3 Fabb. Rurale Ha 0.17.80

- mappale 4 Bosco misto cl. U Ha 0,01.30 RD € 0,47 RA € 0,04

- mappale 5 seminativo irriguo cl.1 Ha 0.13.10 RD € 11,169 RA € 14,21

- mappale 6 Fabb. Rurale Ha 0.00.01

- mappale 7 Fabb. Rurale Ha 0.00.88

- mappale 8 Fabb. Rurale Ha 0.06.00

- mappale 9 seminativo irriguo cl.1 Ha 0.11.20 RD € 9,54 RA € 12,15

A.2) Comune di Brescia censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 174

- mappale 53 sub. 3 Via Forcello n. 3 p. S1 zc. 2 Cat. A/2 cl. 3 v. 5 RC € 555,19

- mappale 53 sub. 4 Via Forcello n. 3 p. S1-1 zc. 2 Cat. A/2 cl. 2 v. 3,5 RC € 325,37

A.3) Comune di Brescia censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. MDM foglio 15

- mappale 428 sub. 501 Via Filippo Turati n.74 p. 2 zc. 2 Cat. A/2 cl. 5 v. 5,5 RC € 825,15

- mappale 428 sub. 24 Via Filippo Turati n.74 p. T zc. 2 Cat. C/6 cl. 4 mq. 8 RC € 26,44

di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

B.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Terreni come segue: NCTR foglio 23

- mappale 350 seminativo irriguo cl.1 Ha 0.03.80 RD € 3,63 RA € 4,12

B.2) Comune di Manerbio censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 10

- mappale 453 sub. 62 Via San Martino p. 8 Cat. A/2 cl. 3 v. 5,5 RC € 267,01

di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

C.1) Comune di Manerbio censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 10

- mappale 453 sub. 73 Vicolo Venezia p. 51 Cat. C/2 cl. 1 mq. 89 RC € 165,47

- mappale 453 sub. 71 Vicolo Venezia p. 51 Cat. C/2 cl. 1 mq. 149 RC € 277,03

- mappale 453 sub. 2 Vicolo Venezia p. T Cat. C/1 cl. 1 mq. 109 RC € 1.463,64

C.2) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 15

- mapp. 717-780-936 (graffati) Via Zanardelli n.42 p.S1-T1 Cat. A/7 cl.3 v.12,5 RC € 1.549,37

di proprietà per l'intero della signora [REDACTED]

D.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 15

- mapp. 111-112 (graffati) sub.3 Via Zanardelli n.38 p.T-1-2 Cat. A/2 cl.4 v.12,5 RC € 1323,42

- mappale 112 sub. 4 Via Zanardelli n.38 p. T Cat. C/6 cl.3 mq. 74 RC € 236,95

D.2) Comune di Manerbio censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 10

- mappale 451 sub. 10 Vicolo Venezia p. T Cat. C/6 cl. 2 mq. 12 RC € 26,03

di proprietà per l'intero della signora [REDACTED]

15-08-1958, [REDACTED]

E.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 15

- mappale 661 sub. 10 Via Munizione p. T Cat. D/1 RC € 84,00

- mappale 661 sub. 20 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 21 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 22 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 23 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 25 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.17 RC € 74,63

- mappale 661 sub. 26 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 27 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 28 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 29 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.14 RC € 61,46

- mappale 661 sub. 30 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.17 RC € 74,63

- mappale 661 sub. 31 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq.16 RC € 70,24

- mappale 661 sub. 32 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq. 48 RC € 210,71

- mappale 661 sub. 34 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq. 43 RC € 188,76

- mappale 661 sub. 35 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq. 19 RC € 83,41

- mappale 661 sub. 36 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 5 mq. 20 RC € 97,80	
- mappale 661 sub. 37 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/1 cl. 6 mq. 101 RC € 3.114,08	
- mappale 661 sub. 39 Via Chierica p. T Cat. A/2 cl. 6 v. 3 RC € 433,82	
- mappale 661 sub. 40 Via Chierica p. T Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 578,43	
- mappale 661 sub. 41 Viale F. Crispi p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 587,43	
- mappale 661 sub. 42 Viale F. Crispi p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 2,5 RC € 361,52	
- mappale 661 sub. 43 Viale F. Crispi p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 587,43	
- mappale 661 sub. 44 Viale F. Crispi p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 3 RC € 433,82	
- mappale 661 sub. 45 Viale F. Crispi p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 3 RC € 433,82	
- mappale 661 sub. 46 Viale F. Crispi p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 587,43	
- mappale 661 sub. 47 Via Chierica p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 2,5 RC € 361,52	
- mappale 661 sub. 48 Via Chierica p. 1 Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 578,43	
- mappale 661 sub. 49 Viale F. Crispi p. 2 Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 587,43	
- mappale 661 sub. 50 Viale F. Crispi p. 2 Cat. A/2 cl. 6 v. 2,5 RC € 361,52	
- mappale 661 sub. 51 Viale F. Crispi p. 2 Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 587,43	
- mappale 661 sub. 52 Viale F. Crispi p. 2 Cat. A/2 cl. 6 v. 3 RC € 433,82	
- mappale 661 sub. 53 Viale F. Crispi p. 2 Cat. A/2 cl. 6 v. 3 RC € 433,82	
- mappale 661 sub. 54 Viale F. Crispi p. 2 Cat. A/2 cl. 6 v. 4 RC € 587,43	
- mappale 661 sub. 58 Via Chierica p. 3 Cat. A/2 cl. 6 v. 3 RC € 433,82	
- mappale 661 sub. 60 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/8 cl. 2 mq. 15 RC € 41,06	
- mappale 661 sub. 61 Viale F. Crispi p. S1 Cat. C/6 cl. 2 mq. 15 RC € 41,06	
derivanti per variazione a seguito di ristrutturazione delle unità immobiliari originariamente	
individuata nel NCEU al foglio 15 mappale 661 subalterni da 2 a 9 compresi, di proprietà	
complessivamente per l'intero dei signori:	

relativamente alla quota pari a 2/5 (due quinti);

per la quota di 2/5 (due quinti);

restante quota di 1/5 (un quinto).

F.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Terreni come segue: NCTR foglio 15

- mappale 88 seminativo cl. U Ha 0,67,00 RD € 55,36 RA € 48,44

per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intero di proprietà della signora [redacted] nata

G.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 14

- mappale 162 sub. 7 Via Milano n. 42 p. T-1 Cat. A/2 cl.2 v. 7 RC € 542,28

- mappale 162 sub. 6 Via Milano n.42 p. T Cat. D/8 RC € 10.731,97

per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero di proprietà della signora [redacted] nata

H.1) Comune di Orzinuovi censiti nel Catasto Fabbricati: NCEU Sez. NCT foglio 23

- mappale 351 sub. 2 Via Sacra Famiglia n.1 p.S1-T-1 Cat. A/7 cl.4 v. 12,5 RC € 1.807,60

- mappale 351 sub. 3 Via Sacra Famiglia n.1 p.S1 Cat. C/6 cl.3 mq. 75 RC € 240,15

di proprietà per l'intero del signor [redacted]

C.F. [redacted]

Gli immobili confinano:

A.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 24 mappali 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 da nord in

senso orario: Fg. 26 mapp. 28, Fg. 24 mapp. 10-11 e 14, per salto di fosso via Rossa, per

salto di fosso mapp. 2.

A.2) Comune di Brescia NCEU Sez. NCT foglio 174 - mappali 53 sub. 3 - 4 da nord in

senso orario:

sub. 3- parcheggio comune, proprietà [redacted] (o aventi causa), vano scale e stessa proprietà,

strada pubblica.

sub. 4- stessa proprietà, vano scale più cortile comune e proprietà [redacted] (o aventi

causa), strada pubblica.

A.3) Comune di Brescia NCEU Sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub. 501 – 24 da nord

in senso orario:

sub. 24- proprietà [redacted] (o aventi causa), mappale 78, proprietà [redacted] (o aventi causa),
passaggio comune.

sub. 501- scala e atrio comune, cortile comune, proprietà [redacted] (o aventi causa),

piazzale comune, proprietà [redacted] (o aventi causa).

B.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 23 mappale 350 da nord in senso orario: Fg. 17

mappale 722, Fg. 23 mappale 254, mappali 351 e 212, mappale 162.

B.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 62 da nord in

senso orario: proprietà [redacted] (o aventi causa), mappale 463, via San Martino, proprietà [redacted]
(o aventi causa).

C.1) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73 – 71 – 2 da

nord in senso orario:

sub. 2- proprietà [redacted] (o aventi causa), cortile comune, passaggio comune,
galleria comune.

sub. 71- corridoio comune, proprietà [redacted] (o aventi causa), via San Martino, vicolo
Venezia.

sub. 73- cortile comune, proprietà [redacted] e [redacted] (o aventi causa),
corridoio comune, parti comuni e proprietà [redacted] (o aventi causa).

C.2) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 - mapp. 717-780-936 (graffati)

da nord in senso orario: mappale 88, mappale 718, Mappale 83, mappale 88.

D.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 - mappali 111-112 (graffati) sub.

3 - mappale 112 sub. 4 da nord in senso orario:

sub. 3 - mappale 802 e stessa proprietà, mappale 114, via Zanardelli, mappali 109-804-108.

sub. 4 - via Gambarà, mappali 113-114, stessa proprietà, stessa proprietà e mappale 802.

D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 451 sub. 10 da nord in

senso orario: mappale 580, proprietà [REDACTED] (o aventi causa), cortile comune,

proprietà [REDACTED] (o aventi causa).

E.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappale 661 da nord in senso

orario:

sub. 10- via Codagli, mapp. 661/11, mapp. 661/11, mapp. 660;

sub. 20- terrapieno cortile, mapp. 661/19, mapp. 661/12, mapp. 661/21;

sub. 21- terrapieno cortile, mapp. 661/20, mapp. 661/12, mapp. 661/22;

sub. 22- terrapieno cortile, mapp. 661/19, mapp. 661/12, mapp. 661/21;

sub. 23- terrapieno cortile, mapp. 661/22, mapp. 661/12, terrapieno cortile;

sub. 25- mapp. 661/24/12, mapp. 661/13, terrapieno via Chierica, mapp. 661/14;

sub. 26- mapp. 661/12, mapp. 661/17, terrapieno via Chierica, mapp. 661/14;

sub. 27- mapp. 661/12, mapp. 661/28, terrapieno via Chierica, mapp. 661/26;

sub. 28- mapp. 661/12, mapp. 661/29, terrapieno via Chierica, mapp. 661/27;

sub. 29- mapp. 661/12, mapp. 661/30, terrapieno via Chierica, mapp. 661/28;

sub. 30- mapp. 661/12, mapp. 661/31, terrapieno via Chierica, mapp. 661/29;

sub. 31- mapp. 661/12, terrapieno via Crispi, terrapieno via Chierica, mapp. 661/30;

sub. 32- terrapieno via Codagli, terrapieno via Crispi e mapp. 661/15, mapp. 661/12,

mapp. 661/33;

sub. 34- terrapieno via Codagli, mapp. 661/33, mapp. 661/12, mapp. 661/35 e terrapieno

scivolo autorimesse;

	sub. 35- terrapieno scivolo autorimesse e mapp. 661/34, mapp. 661/34, mapp. 661/12,	
	mapp. 661/36;	
	sub. 36- terrapieno scivolo autorimesse, mapp. 661/35, mapp. 661/12, mapp. 661/12;	
	sub. 37- mapp. 661/17 e 661/16, via Crispi, via Chierica, mapp. 661/14;	
	sub. 39- mapp. 658 e 659, mapp. 661/38, via Chierica, mapp. 661/13, mapp. 661/40;	
	sub. 40- mapp. 658-657-655-654, mapp. 661/39 e 661/13, via Chierica, mapp. 653;	
	sub. 41- mapp. 661/15, via Crispi, via Chierica, mapp. 661/45;	
	sub. 42- via Codagli, via Crispi, mapp. 661/15, mapp. 661/43;	
	sub. 43- via Codagli, mapp. 661/42 e 661/15, cortile comune e mapp. 661/44, mapp. 660;	
	sub. 44- mapp. 661/43, cortile comune e mapp. 661/45, mapp. 661/14 e 661/46, mapp.	
	661/46 mapp. 661/38 e mapp. 660;	
	sub. 45- cortile comune, mapp. 661/41, via Chierica, mapp. 661/14 e 661/46;	
	sub. 46- cortile esclusivo e mapp. 661/44, mapp. 661/44 e 661/14, via Chierica, mapp.	
	661/47;	
	sub. 47- cortile esclusivo, mapp. 661/46, via Chierica, mapp. 661/13 e 661/48;	
	sub. 48- cortile esclusivo, mapp. 661/47 e 661/13, via Chierica, mapp. 653;	
	sub. 49- mapp. 661/15, via Crispi, via Chierica, mapp. 661/51 e cortile comune;	
	sub. 50- via Codagli, via Crispi, mapp. 661/15, mapp. 661/51;	
	sub. 51- via Codagli, mapp. 661/50 e 661/15, cortile comune e mapp. 661/52, mapp. 660;	
	sub. 52- mapp. 661/51, cortile comune e mapp. 661/53, mapp. 661/14 e 661/54, mapp.	
	661/54 mapp. 661/38 e mapp. 660;	
	sub. 53- cortile comune, mapp. 661/49, via Chierica, mapp. 661/14 e mapp. 661/52;	
	sub. 54- cortile esclusivo e mapp. 661/52, mapp. 661/52 e 661/14, via Chierica, mapp.	
	661/55;	
	sub. 58- cortile esclusivo, mapp. 661/57 e 661/13, via Chierica, mapp. 653;	

sub. 60- mapp. 661/59, mapp. 661/61, terrapieno via Chierica, mapp. 661/13;

sub. 61- mapp. 661/59, mapp. 661/14, terrapieno via Chierica, mapp. 661/60.

F.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 15 mappale 88 da nord in senso orario: mappali

67-68-741- strada - 921-80, mappali 80-90, via Zanardelli, via Montenero.

G.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 14 mappale 162 da nord in senso

orario:

sub. 6- proprietà da nord in senso orario: proprietà Zanotti (o aventi causa), via Milano (ex S.S.235), proprietà [redacted] (o aventi causa);

sub. 7- mapp. 162 sub. 6, mapp. 162 sub. 6, mapp. 162 sub. 6, mapp. 162 sub. 6.

H.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 23 mappale 351 da nord in senso

orario:

sub. 2- mapp. 350 ora via Puccini, mapp. 5 e mapp. 7, mapp. 152, mapp. 350 ora via Sacra

Famiglia;

sub. 3- mapp. 351, mapp. 351, mapp. 351 sub. 2, mapp. 351 sub. 2.

2- Descrizione dei beni:

A.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 24 mappali 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., l'esecutato non hanno permesso la visita all'interno dell'unità immobiliare, si procede quindi con la descrizione dell'immobile secondo quanto desunto dalla documentazione cartacea reperita e dalle risultanze del sopralluogo eseguito lungo tutto il perimetro esterno dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Orzinuovi in Via Rossa n. 5. E' denominato "Villa Gavazza" ed è il tipico esempio di villa padronale di campagna, posta nella immediata periferia del paese di Orzinuovi, lungo la via Rossa in vicinanza della cascina Gavazza. Trattasi di un complesso immobiliare con parte costituita da residenza padronale e parte costituita da residenze secondarie con accessori. La parte padronale risulta costituita da metà porzione di villa

padronale ed è distribuita su tre piani. Le finiture del fabbricato risultano di buon livello con

opere di restauro eseguite in tempi recenti nel rispetto caratteristiche storiche dell'edificio.

L'immobile presenta un gradevole giardino all'italiana nella parte sud e corte con accessori

rustici in lato ovest. Lungo il confine nord risultano presenti residenze secondarie e altri

accessori distribuiti su due piani. Le finiture di questi ultimi risultano mediocri con uno stato di

conservazione accettabile.

A.2) Comune di Brescia NCEU Sez. NCT foglio 174 - mappali 53 sub. 3 - 4

Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., l'esecutato non ha

presenziato al sopralluogo, ne tanto meno ha avvisato gli attuali occupanti degli alloggi della

visita, è stato possibile visionare il solo alloggio individuato al sub. 3 mentre per il secondo (sub.

4), al quale non è stato possibile accedere si procede con la descrizione per similitudine.

L'immobile si trova nel Comune di Brescia in Via Romolo Romani n. 11. La proprietà si compone

di due appartamenti, posti al primo piano di edificio condominiale di quattro piani fuori terra,

questo interamente a destinazione residenziale. Il primo alloggio è composto da un locale

cottura, soggiorno, bagno, corridoio, due camere da letto, balcone, cantina al piano interrato; il

secondo alloggio è composto da atrio, soggiorno con cottura, bagno, una camera, balcone,

cantina al piano interrato. Le finiture degli appartamenti sono di tipo ordinario e risultano allo

stato originario della costruzione dell'immobile avvenuta nell'anno 1958, le reti tecnologiche,

ancorché vetuste risultano funzionanti. Le finiture generali dell'immobile sono ordinarie con uno

stato di conservazione più che accettabile.

A.3) Comune di Brescia NCEU Sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub. 501 - 24

Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., l'esecutato non ha

permesso la visita all'interno dell'unità immobiliare, si procede quindi con la descrizione

dell'immobile secondo quanto desunto dalla documentazione cartacea reperita e dalle risultanze

del sopralluogo eseguito dall'esterno dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Brescia in Via Filippo Turati n. 74. La proprietà si compone di un appartamento posto al piano secondo di un edificio di tre piani fuori terra avente destinazione residenziale ai piani primo e secondo e commerciale al piano terra. L'alloggio è composto da un ingresso, camera con bagno, bagno, camera, soggiorno/pranzo con angolo cottura, posto auto coperto posto al piano terra. Nell'alloggio risultano eseguite opere di manutenzione autorizzate nell'anno 2004 per cui si deduce che gli impianti e le reti tecnologiche siano in buono stato di conservazione e adeguate alle funzioni. L'edificio presenta caratteristiche di pregio, sia per la posizione, che per le caratteristiche di palazzetto recentemente ristrutturato con poche unità abitative. L'edificio è dotato di un cortile interno con porticati colonnati e ampio spazio dedicato al ricovero delle autovetture. Lo stato di conservazione generale dell'edificio appare buono.

B.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 23 mappale 350

L'area a cui fa riferimento il mappale è attualmente parte integrante della viabilità pubblica, via Puccini e Sacra Famiglia del paese di Orzinuovi.

B.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 62

Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., l'esecutato non ha permesso la visita all'interno dell'unità immobiliare, si procede quindi con la descrizione dell'immobile secondo quanto desunto dalla documentazione cartacea reperita e dalle risultanze del sopralluogo eseguito dall'esterno dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Manerbio (Brescia) all'incrocio tra la via San Martino e il vicolo Venezia. La proprietà fa parte di un grande edificio condominiale di nove piani fuori terra di altezza. L'edificio, che si affaccia lungo le due citate vie, è dotato di un ampio porticato sul quale si affacciano locali adibiti ad attività commerciali. Due vani scala con ascensore e accesso dal porticato disbrignano i nove piani fuori terra composti da appartamenti a destinazione residenziale ed i piani interrati in cui sono presenti magazzini, cantine e autorimessa, queste in

	buona parte costruite in un blocco edilizio staccato dal corpo principale. La proprietà si compone	
	di un appartamento posto al piano ottavo oltre a cantina posta nel secondo piano interrato.	
	L'accesso avviene dal vano scale posto sotto il porticato al civico 28 di via San Martino.	
	L'alloggio è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, bagno e	
	balcone. L'affaccio è a fronte unico verso la via San Martino posta in direzione sud. Le finiture	
	sono di tipo ordinario e risultano allo stato originario della costruzione dell'immobile avvenuta	
	negli anni 1963/65. Le finiture generali dell'immobile sono ordinarie con uno stato di	
	conservazione più che accettabile.	
	C.1) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73 - 71 - 2	
	Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., l'esecutato non ha	
	permesso la visita all'interno dell'unità immobiliare, si procede quindi con la descrizione	
	dell'immobile secondo quanto desunto dalla documentazione cartacea reperita e dalle risultanze	
	del sopralluogo eseguito dall'esterno dell'immobile.	
	L'immobile si trova nel Comune di Manerbio (Brescia) all'incrocio tra la via San Martino e il	
	vicolo Venezia. La proprietà fa parte di un grande edificio condominiale di nove piani fuori terra	
	di altezza. L'edificio, che si affaccia lungo le due citate vie, è dotato di un ampio porticato sul	
	quale si affacciano locali adibiti ad attività commerciali. Due vani scala con ascensore e accesso	
	dal porticato disbricano i nove piani fuori terra composti da appartamenti a destinazione	
	residenziale ed i piani interrati in cui sono presenti magazzini, cantine e autorimesse, queste in	
	buona parte costruite in un blocco edilizio staccato dal corpo principale. La proprietà si compone	
	di un negozio posto al piano terra oltre a cantina e due magazzini posti al piano interrato	
	dell'edificio condominiale. Il negozio prospetta il vicolo Venezia con una vetrina dotata di	
	serranda a maglie di sicurezza occupante l'intero fronte, verso il retro presenta due aperture	
	prospettanti il cortile interno dell'edificio. I magazzini sono posti al piano interrato, di ampie	
	dimensioni sono accessibili dal corridoio di disbrigo dei due vani scala comuni. Le finiture sono	

di tipo ordinario e risultano allo stato originario della costruzione dell'immobile avvenuta negli anni 1963/65. Le finiture generali dell'immobile sono ordinarie con uno stato di conservazione più che accettabile.

C.2) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 - mapp. 717-780-936 (graffati)

L'immobile si trova nel Comune di Orzinuovi (Brescia) in Via Zanardelli n. 62. Trattasi di una elegante villa padronale inserita in un ampio contesto a parco nelle immediate vicinanze del centro storico del paese di Orzinuovi. L'area a verde, sulla quale l'edificio risulta edificato e attraverso la quale è possibile accedere, sia con percorsi pedonali che carrai alla villa, non fa parte della proprietà qui descritta essendo la stessa a servizio anche di un'altra simile costruzione a villa, posta in simmetria con l'oggetto della presente e appartenente ad altra proprietà. La villa, inserita nel sopra descritto parco, risulta interclusa, in quanto l'accesso dalla pubblica via (via Zanardelli) è possibile esclusivamente attraversando il parco stesso, questo identificato all'NCEU Sez. NCT foglio 15 - mappale 88.

La villa è stata edificata alla fine degli anni sessanta su due piani fuori terra, oltre al piano interrato ed è così composta: piano terra con ampio ingresso che disbriga la scala a servizio del piano superiore, locali soggiorno, studio, pranzo, cucina, bagno, accessorio, corridoio, scala di accesso al piano interrato; piano primo con pianerottolo, corridoio, tre camere, guardaroba, due bagni e balconi; piano interrato costituito da disbrigo, taverna, lavanderia e cantina. L'esterno della villa presenta ampi spazi coperti e porticati, questi ultimi uniscono un corpo accessorio adibito a locale caldaia e autorimessa. All'intorno della villa una piccola porzione di area pertinenziale presenta continuità con il più vasto parco di proprietà comune dal quale si dipartono i percorsi pedonali e carrai di accesso alla villa. La villa è dotata di tutte le reti tecnologiche e servizi perfettamente funzionali e funzionanti, le finiture interne e esterne sono di grande pregio con pavimenti in materiale ceramico di buona qualità moquette nella zona notte, serramenti interni ed esterni in legno, ante d'oscuro in legno, pareti esterne intonacate e

tinteggiate, ornate aperture in marmo di botticino, tetto con copertura in manto di coppi,

lattonerie in rame. Lo stato di manutenzione è molto buono con la presenza di un gradevole

giardino su tutto il perimetro della costruzione, la struttura non presenta segni di cavillature e

cedimenti, le pareti e le murature risultano integre e senza segni di ammaloramenti e/o tracce

di umidità.

D.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappali 111-112 (graffati) sub. 3

mappale 112 sub. 4

L'immobile si trova nel Comune di Orzinuovi (Brescia) in Via Zanardelli n. 38. Trattasi di una

elegante palazzina nel centro storico del paese di Orzinuovi. La costruzione, risalente a epoca

non recente, risulta completamente ristrutturata sia nelle parti esterne che nel distributivo

interno. L'edificio è interamente adibito a residenza monofamiliare, posto su tre piani così

disbrigliati: piano terra composto da cucina, soggiorno, studio, bagno e ripostiglio oltre a corte

scoperta, ripostiglio centrale termica e doppio garage; primo piano con tre camere da letto,

guardaroba, due bagni, ripostiglio, locale accessori; sottotetto ad uso ripostiglio. L'abitazione è

dotata di tutte le reti tecnologiche e servizi perfettamente funzionanti, le finiture interne e

esterne sono di pregio con pavimenti in materiale ceramico di buona qualità pavimenti in legno

nella zona notte, serramenti interni ed esterni in legno, ante d'oscuro in legno verso la corte e a

tapparella lungo la via Zanardelli, scala di comunicazione tra i piani in marmo, pareti esterne

intonacate e tinteggiate, ornate scandiscono le aperture prospettanti la via Zanardelli, il tetto è

formato da struttura portante primaria e secondaria in legno con interposto assito e copertura

in manto di coppi, lattonerie in rame, al piano terra piccola zona a verde nella corte interna. Lo

stato di manutenzione è ottimo, le strutture non presentano segni di cavillature e cedimenti, le

pareti e le murature risultano integre e senza segni di ammaloramenti e/o tracce di umidità.

D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 451 sub. 10

Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., l'esecutato non ha

permesso la visita all'interno dell'unità immobiliare, si procede quindi con la descrizione dell'immobile secondo quanto desunto dalla documentazione cartacea reperita e dalle risultanze del sopralluogo eseguito dall'esterno dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Manerbio (Brescia) all'incrocio tra la via San Martino e il vicolo Venezia. La proprietà fa parte di un grande edificio condominiale di nove piani fuori terra di altezza. L'edificio, che si affaccia lungo le due citate vie, è dotato di un ampio porticato sul quale si affacciano locali adibiti ad attività commerciali. Due vani scala con ascensore e accesso dal porticato disbrigliano i nove piani fuori terra composti da appartamenti a destinazione residenziale ed i piani interrati in cui sono presenti magazzini, cantine e autorimesse, queste in buona parte costruite in un blocco edilizio staccato dal corpo principale.

La proprietà si compone di una autorimessa posta al piano cortile dell'edificio, di normali dimensioni è dotata di chiusura a serranda cieca. Le finiture sono di tipo ordinario e risultano allo stato originario della costruzione dell'immobile avvenuta negli anni 1963/65. L'accesso avviene dal vicolo Venezia attraverso un cancello carrato che disbriga l'ampio cortile su cui si affacciano le autorimesse.

E.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappale 661 sub. 10-20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-58-60-61

Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., gli esecutati non ha permesso la visita all'interno dell'unità immobiliare, si procede quindi con la descrizione dell'immobile secondo quanto desunto dalla documentazione cartacea reperita e dalle risultanze del sopralluogo eseguito dall'esterno dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Orzinuovi (Brescia) e occupa la parte di isolato ricompresa tra le vie Crispi, Chierica e Codagli. La proprietà, inserita nel centro storico del paese, a pochi passi dalla centrale P.zza V. Emanuele e dall'ospedale cittadino, è costituita da un ampio edificio a

corte con affaccio principale sulla via Crispi oltre a contiguo edificio in linea con affaccio lungo la via Chierica. L'intero complesso è stato oggetto di recentissima ristrutturazione che ne ha generato l'attuale consistenza, ripartita su quattro piani fuori terra e un piano interrato. Il complesso è composto da: piano terra con una unità commerciale e tre unità residenziali, piano primo con otto unità residenziali, piano secondo con otto unità residenziali, piano terzo con due unità residenziali, piano interrato con diciannove autorimesse e due posti auto. Ad esclusione di quattro alloggi (uno al piano terra, due al piano secondo e uno al piano terzo) e quattro autorimesse, la rimanente parte del complesso immobiliare, escludendo le parti comuni (accessi, scale, scivoli, cortili e spazi di manovra) è oggetto della presente.

Gli appartamenti, secondo la loro consistenza, sono ben rifiniti, pronti per l'uso e abitabili. Gli alloggi dell'ultimo piano dell'edificio a corte (tre piani fuori terra) sono del tipo mansardato con altezza massima in gronda pari a mt. 2,00; gli alloggi dell'ultimo piano dell'edificio in linea (tre/quattro piani fuori terra) sono a loro volta del tipo mansardato con altezza massima in gronda di mt. 1,78 per il terzo piano e mt. 2,80 per il quarto piano. Il numero delle autorimesse e dei posti auto coperti corrisponde al numero degli alloggi e sono destinati alla loro pertinenza, l'altezza di tutto il piano interrato è pari a mt. 2,40. Il negozio posto al piano terra angolo via Crispi via Chierica, attualmente occupato da una attività commerciale, risulta ben rifinito e dotato di tutti gli impianti tecnologici.

L'intervento presenta l'uso di materiali di pregio, le facciate hanno il piano terra rifinito con zoccolatura intonacata a bucciato e a proseguire intonaco bisellato a fasce orizzontali, il tutto tinteggiato nei colori della gamma dei grigi, la rimanente parte di facciata superiore risulta ingentilita da paraste e ornate decorate e tinteggiate, sempre nella gamma dei grigi, a risalto sulla restante facciata tinteggiata nella gamma del rosa. Ante a griglia e portone di ingresso ligneo chiudono le aperture di facciata e l'ingresso alla corte interna. L'accessibilità carrabile al piano autorimesse avviene dalla via Crispi attraverso un portone in ferro e successivo scivolo in

calcestruzzo con finitura a liscia di pesce. Due balconi, simmetrici sulla facciata principale di via Crispi, sono a servizio degli alloggi posti al piano primo dell'edificio a corte. La parte commerciale del piano terra prospetta con una ampia vetrina inserita in un serramento metallico su via Crispi. Con accesso su via Chierica vi è la presenza di un piccolo locale ad uso cabina di trasformazione in servizio a ENEL.

F.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 15 - mappale 88

L'immobile si trova nel Comune di Orzinuovi (Brescia) in Via Zanardelli n. 60-662. Trattasi di un ampio contesto a parco nelle immediate vicinanze del centro storico del paese di Orzinuovi nel quale risultano edificate due ville aventi a loro volta piccola area pertinenziale esclusiva. Queste costruzioni, non facenti parte della proprietà, sono asservite nell'uso del parco e per l'accesso in quanto intercluse rispetto alla pubblica via. L'area è completamente recintata parte con muro in pietra e parte con muratura intonacata e recinzione il ferro battuto di notevole fattura. Lungo la via Zanardelli sono realizzate aperture carraie e pedonali dotate di adeguati cancelli in ferro battuto dai quali si dipartono i percorsi pedonali e carrai a servizio delle ville edificate all'interno dell'area. L'intera area è plantumata con essenze vegetali anche di alto fusto. In lato nord vi è la presenza di una piccola costruzione accessoria edificata in aderenza con il confine oltre ad ampio spazio pavimentato. I percorsi risultano dotati di illuminazione di servizio e l'intera area risulta perfettamente mantenuta. In lato nord la presenza di piccoli manufatti in muratura a uso deposito e autorimessa con copertura in coppi.

G.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 14 mappale 162 sub. 6-7

L'immobile si trova nel Comune di Orzinuovi (Brescia) in Via Milano n. 58-60 (ex SS 235) verso la periferia ovest del paese. Trattasi di complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale costituito da un edificio principale con annessa costruzioni accessorie e abitazione pertinenziale. Nell'immobile sono insediate due attività di commercio differito, una rivendita di materiale edile e una attività di commercializzazione di pavimentazioni.

L'immobile ha accesso dalla via Milano attraverso due slarghi che disbricano, in arretrato

rispetto al ciglio stradale, le aperture costituite da cancelli carrai in ferro. Premesso che l'intero

complesso risulta diviso longitudinalmente in due parti, gli accessi sono a servizio delle due

rispettive parti cortilizie su cui si affacciano le costruzioni.

La prima porzione, posta a destra dell'area, è composta da un piccolo corpo ad uso ufficio, un

capannone ad uso deposito e da due accessori ad uso deposito, questi allineati e posti lungo i

confini nord e ovest dell'area. La seconda porzione, posta a sinistra dell'area, è composta da

una costruzione, nella quale è insediata una esposizione commerciale e una zona uffici al piano

terra, un alloggio pertinenziale al piano primo, oltre a due zone a portico, un capannone ad uso

deposito con pensilina esterna e un accessorio ad uso deposito, posto lungo il confine ovest

dell'area. Gli edifici descritti risultano costruiti per aggregazione, con tipologie costruttive

prefabbricata (edificio principale e capannone) e tradizionale (accessori e abitazione).

Gli edifici utilizzati come esposizione e uffici risultano con un buon grado di finitura, i capannoni

e gli accessori si presentano con un grado di finitura rustico e necessitano di interventi di

manutenzione.

L'alloggio, posto al primo piano, e composto da locale cucina, pranzo soggiorno, quattro

camere, bagno, ripostiglio e terrazzo risulta elegantemente rifinito e dotato di tutti gli impianti

tecnologici perfettamente funzionanti. Tutti gli spazi esterni risultano pavimentati, parte in

asfalto e parte con idoneo pavimento in calcestruzzo di recente posa. La zona a parcheggio,

prospettante la zona espositiva, risulta pavimentata con masselli in calcestruzzo colorato.

La realizzazione della parte principale del complesso risale ai primi anni novanta, mentre la

parte uffici della zona destra risulta edificata nell'anno 2001. L'intero immobile risulta

funzionalmente idoneo alle attività insediate, dotato di tutte le reti tecnologiche necessarie e

posto lungo una importante direttrice di traffico.

H.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 23 mappale 351 sub. 2-3

Premesso che, nonostante la convocazione di rito mediante lettera A.R., l'esecutato non ha permesso la visita all'interno dell'unità immobiliare, si procede quindi con la descrizione dell'immobile secondo quanto desunto dalla documentazione cartacea reperita e dalle risultanze del sopralluogo eseguito dall'esterno dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Orzinuovi (Brescia) in Via Sacra Famiglia n. 13-15, posto all'incrocio tra le via Sacra Famiglia e via Puccini, nella zona residenziale a sud del paese.

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale monofamiliare (villa), realizzato su tre livelli. Il piano terra è composto da cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, tre bagni di cui due con antibagno,

ripostiglio, corridoio, tre camere da letto, due balconi, portico, scale di accesso ai vari livelli; il

piano primo è un soppalco costituito da due vani; il piano interrato è costituito da ampia

autorimessa, lavanderia, cantina ripostiglio, vano caldaia, stanza da lavoro. La villa è edificata

su un'area esclusiva di circa mq. 1000, completamente recintata con una elegante muratura a

pilastrini intonacati con interposti pannelli metallici a disegno costituiti da lamiera microforata

verniciata. Lungo la recinzione sono presenti due aperture, pedonale e carrata lungo la via Sacra

Famiglia. Gli spazi esterni presentano una elegante piscina con idoneo spazio pavimentato a

servizio, ampi spazi a verde e ampio spazio pavimentato ad uso parcheggio oltre che accesso

all'autorimessa. L'aspetto compositivo dell'intera costruzione denota la capacità progettuale del

progettista dell'intervento il quale ha proposto finiture con materiali di pregio sapientemente

inseriti. Le murature sono intonacate con inserti in mattoni del tipo faccia-a vista, copertura

metallica con lastre "pinzate" e lattinerie in lastre di rame preossidato. Essendo l'immobile

agibile e abitato si ritiene lo stesso funzionalmente dotato di tutti gli impianti tecnologici

necessari all'uso residenziale.

3- Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento:

Gli immobili di seguito elencati risultano attualmente nel possesso di:

A.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 24 mappali 3-4-5-6-7-8-9 via Rossa n. 5 di

proprietà e possesso per l'intero del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

A.2) Comune di Brescia NCEU Sez. NCT foglio 174 mappali 53 sub. 3-4 via Romolo

Romani n. 11 di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] immobili locati a:

- sub. 3 signora [REDACTED] con contratto di locazione del 20/12/1995 registrato

all'Ufficio del Registro di Orzinuovi il 04/01/1996 al n° 47 serie 3;

- sub. 4 signor [REDACTED] del quale non è stato possibile accertare la data di

registrazione del contratto di locazione.

A.3) Comune di Brescia NCEU Sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub. 50-124 via

Turati n. 74 di proprietà e possesso per l'intero del signor [REDACTED] nato a

B.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 23 mappale 350 via Sacra Famiglia n. 13-15 di

proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

B.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 453 sub. 62 via San

Martino n. 28 di proprietà per l'intero del signor [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] immobile locato al signor [REDACTED] del

quale non è stato possibile accertare la data di registrazione del contratto di locazione.

C.1) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73-71-2

Vicolo Venezia snc di proprietà e possesso per l'intero della signora [REDACTED]

nata a [REDACTED]

C.2) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mapp. 717-780-936 via

Zanardelli n. 62 di proprietà e possesso per l'intero della signora [REDACTED]

D.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappali 111-112 sub. 3 mappale

112 sub. 4 via Zanardelli n. 38 di proprietà e possesso per l'intero della signora [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 451 sub. 10 Vicolo

Venezia snc di proprietà e possesso per l'intero della signora [REDACTED]

nata a [REDACTED]

E.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappale 661 sub. 10 via Codaglli

snc sub. 20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-34-35-36-37-39-40-41-42-43-

44-45-46-49-50-51-52-53-54-60-61 via Crispi snc sub. 47-48-58 via Chierica snc di

proprietà complessivamente per l'intero dei signori [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] relativamente alla quota pari a 2/5

(due quinti); [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/5 (due quinti); [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per la restante quota di 1/5 (un quinto),

Immobili locati ai:

-sub. 37 alla ditta [REDACTED]

-sub. 39 al signor [REDACTED]

-sub. 41 al signor [REDACTED]

-sub. 43 alla signora [REDACTED]

-sub. 48 al signor [REDACTED]

-sub. 49 al signor [REDACTED]

-sub. 50 al signor [REDACTED]

-sub. 51 ai signori [REDACTED]

-sub. 52 ai signori [REDACTED]

dei quali non è stato possibile accertare la data di registrazione del contratto di locazione.

- Sub. 10 Immobile concessi in servitù industriale (ENEL DISTRIBUZIONE SPA) costituita con atto trascritto il 22/06/2009 al nn. 26171/15809.

F.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 15 mappale 08 via Zanardelli n. 60-62 per la

quota di 1/2 (un mezzo) dell'intero di proprietà e possesso della signora [REDACTED]

nata a [REDACTED]

G.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 14 mappale 162 sub. 6-7 via Milano

n. 58-60 per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero di proprietà della signora [REDACTED]

immobile locato alle ditte:

[REDACTED] del 01/01/2009 registrato all'Ufficio delle Entrate

Brescia 2 prot. 2010003997 prog. 2010001010;

- [REDACTED] con contratto di locazione del 15/11/2000 registrato all'Ufficio del Registro di Orzinuovi il 28-11-2000 al n. 2859 serie 3.

H.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 23 mappale 351 sub. 2-3 via Sacra

Famiglia n. 13-15 di proprietà e possesso per l'intero del signor [REDACTED]

[REDACTED], C.F. ZN [REDACTED]

4- Esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente ad esclusione delle seguenti

elencate per immobile:

A.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 24 mappali 3-4-5-6-7-8-9 via Rossa n. 5,

accatastamento del fabbricato che ha perso il requisito di ruralità, Legge 127/2007.

A.2) Comune di Brescia NCEU Sez. NCT foglio 174 mappali 53 sub. 3-4 via Romolo

Romani n. 11, rimborso spese condominiali per un totale di € 1.015,74 pari a € 863,00 per

saldo gestione 2009 e due rate gestione 2010; € 2,98 per interessi legali della singola scadenza

al 02-09-2010 ed € 149,76 rimborso spese legali.

B.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 23 mappale 350 via Sacra Famiglia n. 13-15,

atto di cessione dell'area a strada al comune di Orzinuovi.

B.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 453 sub. 62 via San

Martino n. 28, rimborso spese condominiali per un totale di € 2.990,12 (aggiornate al 15-11-

2010).

C.1) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73-71-2

Vicolo Venezia snc, rimborso spese condominiali per un totale di € 2.020,28 pari a € 413,97

per i subaltermi 71 e 73 ed a € 1.606,31 per il subalterno 2 (aggiornate al 17-11-2010).

C.2) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mapp. 717-780-936 via

Zanardelli n. 52, presenza di opere (locali piano interrato e modifiche distributive piano terra)

di cui NON è stato possibile recuperare titolo concessorio, condono edilizio, permesso di

costruire e/o D.I.A., si renderà per tanto necessario avviare adeguato procedimento

amministrativo di sanatoria (art. 17 comma 5 Legge 47/85).

D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 451 sub. 10 Vicolo

Venezia snc, rimborso spese condominiali per un totale di € 38,89 (aggiornate al 17-11-2010).

F.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 15 mappale 88 via Zanardelli n. 60-62,

presenza di opere (accessori) di cui NON è stato possibile recuperare titolo concessorio,

condono edilizio, permesso di costruire e/o D.I.A., si renderà per tanto necessario avviare

adeguato procedimento amministrativo di sanatoria (art. 17 comma 5 Legge 47/85).

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

E' stata accertata la presenza delle seguenti formalità:

Signora [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2004 Registro Particolare 7892 - Registro Generale 33428

Pubblico Ufficiale Treccani Franco repertorio 118964/31945 del 25/06/2004 Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di finanziamento Immobili siti in Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2005 Registro Particolare 3934 - Registro Generale 18192

Pubblico Ufficiale Cristaldi Giuseppe Fabio repertorio 37125/4482 del 31/03/2005 Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Immobili siti in

Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2009 Registro Particolare 2806 - Registro Generale 15140

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 2637/2009 del 25/03/2009 Ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2009 Registro Particolare 8354 - Registro Generale 38500

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 6825/2009 del 27/08/2009 Ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2009 Registro Particolare 28011 - Registro Generale

47636 Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 1600/2009 del 05/11/2009 Atto

esecutivo o cautelativo - Verbale pignoramento Immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2010 Registro Particolare 3812 - Registro Generale 15759

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 22725/2009 del 18/01/2010 Ipoteca

giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2010 Registro Particolare 3813 - Registro Generale 15760

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 4817/2010 del 26/03/2010 Ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Orzinuovi.

Signora [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2004 Registro Particolare 7882 - Registro Generale 33428

Pubblico Ufficiale Treccani Franco repertorio 118964/31945 del 25/06/2004 Ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di finanziamento Immobili siti in Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2006 Registro Particolare 3934 - Registro Generale 18192

Pubblico Ufficiale Cristaldi Giuseppe Fabio repertorio 37125/4482 del 31/03/2006 Ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Immobili siti in

Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2009 Registro Particolare 2806 - Registro Generale 15140

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 2637/2009 del 25/03/2009 Ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2009 Registro Particolare 8354 - Registro Generale 38500

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 6825/2009 del 27/08/2009 Ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2009 Registro Particolare 28011 - Registro Generale

47636 Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 1600/2009 del 05/11/2009 Atto

esecutivo o cautelativo - Verbale pignoramento immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2010 Registro Particolare 3812 - Registro Generale 15759

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 22725/2009 del 18/01/2010 Ipoteca

giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2010 Registro Particolare 3813 - Registro Generale 15760

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 4817/2010 del 26/03/2010 Ipoteca giudiziaria

derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Orzinuovi.

Signor [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 01/07/2004 Registro Particolare 7832 - Registro Generale 33428
<p> Pubblico Ufficiale Treccani Franco repertorio 118964/31945 del 25/06/2004 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento Immobili siti in Orzinuovi; </p>
- ISCRIZIONE CONTROLLO del 07/04/2006 Registro Particolare 3934 - Registro Generale 18192
<p> Pubblico Ufficiale Cristaldi Giuseppe Fabio repertorio 37125/4482 del 31/03/2006 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Immobili siti in Orzinuovi; </p>
- ISCRIZIONE CONTROLLO del 09/04/2009 Registro Particolare 2806 - Registro Generale 15140
<p> Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 2637/2009 del 25/03/2009 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio e Orzinuovi; </p>
- ISCRIZIONE CONTROLLO del 03/09/2009 Registro Particolare 8314 - Registro Generale 38390
<p> Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 5825/2009 del 27/08/2009 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto Ingiuntivo immobili siti in Orzinuovi; </p>
- ISCRIZIONE CONTROLLO del 07/09/2009 Registro Particolare 8354 - Registro Generale 38500
<p> Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 6025/2009 del 27/08/2009 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio e Orzinuovi; </p>
- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 12/11/2009 Registro Particolare 28011 - Registro Generale 47636
<p> Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 1600/2009 del 05/11/2009 Atto esecutivo o cautelativo - Verbale pignoramento Immobili siti in Manerbio e Orzinuovi; </p>
- ISCRIZIONE CONTROLLO del 19/04/2010 Registro Particolare 3812 - Registro Generale 15759
<p> Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 22725/2009 del 18/01/2010 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Orzinuovi; </p>
- ISCRIZIONE CONTROLLO del 19/04/2010 Registro Particolare 3813 - Registro Generale 15760
<p> Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 4817/2010 del 26/03/2010 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto Ingiuntivo immobili siti in Orzinuovi. </p>

Signor ██████████

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 07/02/2002 Registro Particolare 1011 - Registro Generale 5520

Pubblico Ufficiale Barzellotti Bruno repertorio 73253 del 28/01/2002 Ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Brescia; Annotazione n. 1734 del
27/02/2009 (surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.L. 7/2007);

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 01/07/2004 Registro Particolare 7882 - Registro Generale 33428

Pubblico Ufficiale Treccani Franco repertorio 118964/31945 del 25/06/2004 Ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di finanziamento immobili siti in Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 09/04/2009 Registro Particolare 2806 - Registro Generale 15140

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 2637/2009 del 25/03/2009 Ipoteca giudiziaria
derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 31/07/2009 Registro Particolare 20599 - Registro Generale

34299 Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo repertorio 1513 del 18/07/2009 Atto esecutivo o
cautelativo - Ordinanza di sequestro conservativo immobili siti in Brescia, Manerbio e
Orzinuovi; Annotazione n. 8956 del 19/11/2009 (CANCELLAZIONE);

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 07/09/2009 Registro Particolare 8354 - Registro Generale 36500

Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 6825/2009 del 27/08/2009 Ipoteca giudiziaria
derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 12/11/2009 Registro Particolare 28011 - Registro Generale

47636 Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 1600/2009 del 05/11/2009 Atto
esecutivo o cautelativo - Verbale pignoramento immobili siti in Manerbio e Orzinuovi;

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 23/02/2010 Registro Particolare 1747 - Registro Generale 7208

Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna sezione distaccata di Faenza repertorio 154/1 del
15/02/2010 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Manerbio;

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 19/04/2010 Registro Particolare 3812 - Registro Generale 15759

	<p>Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 22725/2009 del 18/01/2010 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Orzinuovi;</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2010 Registro Particolare 3013 – Registro Generale 15760</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 4817/2010 del 25/03/2010 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Orzinuovi;</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2010 Registro Particolare 5937 – Registro Generale 23484</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Pesaro repertorio 507/2010 del 01/06/2010 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Brescia e Orzinuovi;</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2010 Registro Particolare 5948 – Registro Generale 23518</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Pesaro repertorio 508/2010 del 01/06/2010 Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Brescia e Orzinuovi;</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2010 Registro Particolare 13982 – Registro Generale 24353</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 6732 del 01/06/2010 Verbale separazione beni con ass. beni diritto godimento personale, immobili siti in Orzinuovi;</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2010 Registro Particolare 13983 – Registro Generale 24354</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 6732 del 01/06/2010 Verbale separazione con ass. beni diritto godimento personale, immobili siti in Orzinuovi;</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2010 Registro Particolare 15762 – Registro Generale 27669</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia repertorio 9063/2010 del 28/05/2010 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Brescia;</p> <p>- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2010 Registro Particolare 17136 – Registro Generale 30335</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale di Fermo repertorio 7773 del 01/07/2010 Atto Esecutivo o Cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo immobili siti in Brescia, Manerbio, Orzinuovi;</p> <p>- ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2010 Registro Particolare 9717 – Registro Generale 39234</p> <p>Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Perugia Sez. Dist. Foligno repertorio 335/2010 del</p>
--	--

27/07/2010 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Immobili siti in Brescia,

Manerbio, Orzinuovi.

6- 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:

A.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 24 mappali 3-4-5-6-7-8-9 via Rossa n. 5.

Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n. 72 del 05/11/2008 di approvazione definitiva "variante n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel

C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica:

Zona "Edifici non adibiti ad uso agricolo in zona agricola di interesse storico ambientale".

Regolarità edilizia e agibilità: premesso che:

- a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi si è potuto constatare la mancanza di pratiche edilizie riconducibili all'immobile;
- l'immobile non risulta censito;
- non risulta rilasciato certificato di agibilità;
- non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Tutto ciò premesso il sottoscritto C.T.U. PUÒ CONSTATARE esclusivamente la

COMPATIBILITÀ edilizia e urbanistica.

A.2) Comune di Brescia NCEU Sez. NCT foglio 174 mappali 53 sub. 3-4 via Romolo Romani n. 11

Il Comune di Brescia è dotato di P.R.G. (approvato con delibera di Giunta Regionale Lombardia n. VII/17074 del 05/04/2004 - Pubblicata sul B.U.R.L. in data 03/05/2004 - e successive varianti approvate). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto

	in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica: Zona " B3 R2 Città
	residenziale a densità medio alta".
	Regolarità edilizia e agibilità: premesso che l'accesso agli atti e la ricerca eseguita presso
	l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia non ha prodotto risultanze, si è proceduto con la verifica
	della documentazione catastale e lo stato dei luoghi che hanno confermato la sostanziale
	rispondenza dei luoghi. Tutto ciò premesso il sottoscritto C.T.U. PUÒ CONSTATARE la
	COMPATIBILITÀ EDILIZIA E LA REGOLARITÀ URBANISTICA.
	A.3) Comune di Brescia NCEU Sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub. 50-124 via
	Turati n. 74
	Il Comune di Brescia è dotato di P.R.G. (approvato con delibera di Giunta Regionale Lombardia
	n. VII/17074 del 06/04/2004 - Pubblicata sul B.U.R.L. in data 03/06/2004 - e successive
	varianti approvate). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto
	in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica: Zona " B5 R2 Città
	residenziale a densità bassa" - Il mappale è ricompreso nel perimetro del Parco
	delle Colline e nel vincolo di cui al D.L. 42/04 art. 136 (Vincolo ambientale).
	Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto dei seguenti
	provvedimenti autorizzativi:
	- Licenza Edilizia rilasciata in data 10-12-1968 n. 16490 P.G. - n. 7149/68 U.T.;
	- Concessione Edilizia n. 5687/97 P.G. rilasciata in data 18-08-1997;
	- Concessione Edilizia in variante n. 630 Stat - 1057/00 Boll. - 7723 P.G. rilasciata in data 03-
	11-2000;
	- D.I.A. per "Modifiche interne all'appartamento di proprietà del Sig. [REDACTED] sito a
	Brescia in via Turati n. 74" n. 50781 del 23-12-2003;
	- Comunicazione di fine lavori del 19-01-2006 - pratica n. 50781/03.
	Premesso che l'accesso agli atti e la ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Brescia ha accertato la mancata richiesta del certificato di agibilità successivamente alla comunicazione di fine lavori dell'anno 2006, il sottoscritto C.T.U. PUÒ CONSTATARE la **COMPATIBILITÀ EDILIZIA E LA REGOLARITA'URBANISTICA.**

B.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 23 mappale 350 via Sacra Famiglia n. 13-15

Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n. 72 del 05/11/2008 di approvazione definitiva "variante n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica:

Zona "B1" (Ambiti consolidati residenziali esterni al nucleo antico).

Regolarità edilizia e agibilità: trattandosi di area utilizzata quale viabilità pubblica il sottoscritto C.T.U. può constatare la **REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

B.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 18 mappale 453 sub. 62 via San Martino n. 28

Il Comune di Manerbio è dotato di P.G.T. (adottato con delibera C.C. n. 55 del 04/12/2008, approvato con delibera C.C. n. 48 del 18/08/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 del 23/12/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica: **"Edifici appartenenti al N.A.F. (Nuclei di Antica Formazione)".**

Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di Costruzione rilasciata in data 14-03-1963 n. 15;
- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 12/04/1965.

Premesso che non è stato possibile accedere all'interno dell'alloggio per constatarne la rispondenza con quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione e nella planimetria catastale, il sottoscritto C.T.U. PUÒ CONSTATARE la

	COMPATIBILITÀ EDILIZIA e la REGOLARITA'URBANISTICA.
	C.1) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73-71-2
	Vicolo Venezia snc
	Il Comune di Manerbio è dotato di P.G.T. (adottato con delibera C.C. n. 55 del 04/12/2008, approvato con delibera C.C. n. 48 del 18/08/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 del 23/12/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica: "Edifici appartenenti ai N.A.F. (Nuclei di Antica Formazione)".
	Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto dei seguenti provvedimenti:
	- Licenza di Costruzione rilasciata in data 14-03-1963 n. 15;
	- Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata in data 12/04/1965.
	Premesso che non è stato possibile accedere all'interno del negozio e dei magazzini interrati per constatarne la rispondenza con quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione e nelle planimetrie catastali, il sottoscritto C.T.U. PUÒ CONSTATARE la
	COMPATIBILITÀ EDILIZIA e la REGOLARITA'URBANISTICA.
	C.2) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mapp. 717-780-936 via Zanardelli n. 62.
	Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n.72 del 05/11/2008 di approvazione definitiva "variante n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica: Zona "A1" (Studio particolareggiato del Centro Storico all'interno delle Mura Venete).
	Regolarità edilizia e agibilità: Mediante accesso agli atti e la ricerca eseguita presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Orzinuovi sono stati reperiti i seguenti provvedimenti:

- Nulla Osta alla Costruzione di due case di abitazione data 26-04-1967 n. 108;

- Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata in data 22/12/1970.

Si sono inoltre reperite le tavole grafiche allegate al Nulla Osta n. 108/67 il cui esame ha permesso di rilevare difformità rispetto allo stato di fatto dell'edificio visitato, queste consistenti

nella presenza di alcuni locali interrati e piccole modifiche nel distributivo del piano terra, per altro parzialmente riportate nelle planimetrie catastali. Non avendo reperito provvedimenti autorizzativi riferiti a tali opere modificative e constatato la parziale rispondenza con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, il sottoscritto C.T.U. **PUÒ COSTATARE la NON**

REGOLARITA' EDILIZIA e la REGOLARITA' URBANISTICA.

D.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappali 111-112 sub. 3 mappale

112 sub. 4 via Zanardelli n. 38

Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n. 72 del 05/11/2008 di approvazione definitiva "variante n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel

C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica:

Zona "A1" (Studio particolareggiato del Centro Storico all'interno delle Mura Venete).

Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto di lavori di trasformazione edilizia, l'accesso agli atti e la ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Orzinuovi non ha permesso di reperire documentazione inerente l'immobile. L'analisi delle planimetrie catastali confermano la rispondenza con lo stato di fatto. Il sottoscritto C.T.U.

PUÒ COSTATARE la COMPATIBILITÀ EDILIZIA e la REGOLARITA' URBANISTICA.

D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 451 sub. 10 Vicolo

Venezia snc.

	Il Comune di Manerbio è dotato di P.G.T. (adottato con delibera C.C. n. 55 del 04/12/2008,
	approvato con delibera C.C. n. 48 del 18/09/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 del
	23/12/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto in
	allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica: "Edifici appartenenti al N.A.F.
	(Nuclei di Antica Formazione)".
	Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto dei
	seguenti provvedimenti:
	- Licenze di Costruzione rilasciate in data: 14-03-1963 n. 15 e 21-07-1964 n. 110.
	- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata in data 12/04/1965.
	L'accesso agli atti e la ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi, oltre al
	sopralluogo effettuato ha permesso di constatare la rispondenza della costruzione con quanto
	rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione e nelle planimetrie
	catastali, il sottoscritto C.T.U. PUÒ COSTATARE la REGOLARITA' EDILIZIA e la
	REGOLARITA' URBANISTICA.
	E.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappale 661 sub. 10 via Codagli
	snc sub. 20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-
	45-46-49-50-51-52-53-54-60-61 via Crispi snc sub. 47-48-58 via Chierica snc
	Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n. 72 del 05/11/2008 di
	approvazione definitiva "variante n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva
	pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel
	C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica:
	Zona "A1" (Studio particolareggiato del Centro Storico all'interno delle Mura
	Venete).
	Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto dei seguenti
	provvedimenti:

- P.R. approvato con delibera del C.C. n. 51 del 28/05/2004 e Convenzione Urbanistica Notaio

Cristaldi del 07/02/2006 rep. n.36385 racc. n.4395 registrata a Soresina al n.210 il

08/02/2006;

- Variante a P.R. approvato con delibera del C.C. n. 02 del 26/01/2009 e Convenzione

Urbanistica Notaio Treccani del 20/02/2009 rep. n.136581 racc. n.40854 registrata a Ufficio

Entrate Brescia 1 al n.2166 il 03/03/2009;

- D.I.A. R.C. n. 136/2007 del 21/06/2007 Prot. n. 11004;

- D.I.A. R.C. n. 207/2008 del 01/10/2008 Prot. n. 17506;

- D.I.A. R.C. n. 10/2009 del 04/02/2009 Prot. n. 2164;

- Certificato di Agibilità n. 09/2009 rilasciato in data 27/03/2009.

L'accesso agli atti e la ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi, oltre al

verifica della rispondenza con quanto rappresentato nelle tavole di progetto e nelle planimetrie

catastali, permette al sottoscritto C.T.U. **CONSTATARE** la **REGOLARITA' EDILIZIA** e la

REGOLARITA' URBANISTICA.

F.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 15 mappale 88 via Zanardelli n. 60-62

Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n. 72 del 05/11/2008 di

approvazione definitiva "varianta n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva

pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel

C.D.U. richiesto e qui prodotto in allegato, presentano la seguente destinazione urbanistica:

Zona "A1" (Studio particolareggiato del Centro Storico all'interno delle Mura

Veneto).

Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere un terreno con la presenza di

piccoli accessori del quali non si è reperito provvedimenti autorizzativi, il sottoscritto C.T.U.

PUÒ CONSTATARE la NON REGOLARITA' EDILIZIA e la REGOLARITA' URBANISTICA.

G.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 14 mappale 162 sub. 6-7 via Milano

n. 50-60

Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n. 72 del 05/11/2008 di approvazione definitiva "variante n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto, presentano la seguente destinazione urbanistica: Zona "D1" (Ambiti consolidati industriali e artigianali).

Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto del seguente provvedimento:

- D.I.A. del 08/01/2001 Prot. n. 344.

L'accesso agli atti e la ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi, oltre al sopralluogo effettuato ha permesso di constatare la rispondenza della costruzione con quanto rappresentato nelle tavole di progetto e nelle planimetrie catastali. Il sottoscritto C.T.U. PUÒ **CONSTATARE la REGOLARITA' EDILIZIA e la REGOLARITA' URBANISTICA.**

H.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 23 mappale 351 sub. 2-3 via Sacra Famiglia n. 13-15

Il Comune di Orzinuovi è dotato di P.G.T. (deliberazione del C.C. n. 72 del 05/11/2008 di approvazione definitiva "variante n. 1 agli atti che costituiscono il P.G.T." e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 11/02/2009). Gli immobili in oggetto, come riportato nel C.D.U. richiesto e qui prodotto, presentano la seguente destinazione urbanistica: Zona "B1" (Ambiti consolidati residenziali esterni al nucleo antico).

Regolarità edilizia e agibilità: L'immobile risulta essere stato oggetto del seguente provvedimento:

- Concessione Edilizia R.C. n. 1/2002 rilasciata in data 20/03/2002 Prot. n.406;

- Concessione in Sanatoria R.C. n. 290/2002 rilasciata in data 05/02/2003 Prot. n.10034;

- DIA Prot. n. 7050 del 05/05/2003 per opere esterne;

- Variante a Concessione Edilizia R.C. n. 84/2003 Prot. n. 7050 In data 23/06/2003;

- Certificato di Agibilità costituito per silenzio assenso con attribuzione del n. 27/2007 del 05/11/2007 Prot. 19353.

L'accesso agli atti e la ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi, oltre alla verifica della rispondenza con quanto rappresentato nelle tavole di progetto e nelle planimetrie catastali, permette al sottoscritto C.T.U. **CONSTATARE** la **REGOLARITA' EDILIZIA** e la **REGOLARITA' URBANISTICA**.

STIMA

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione dei beni in considerazione.

Criterio di stima: per determinare il valore di stima si è seguito il criterio del "più probabile valore di mercato degli immobili"; considerata poi, l'estrema difficoltà di procedere alla stima per via analitica, si è proceduto per via sintetica per comparazione con fabbricati di cui sono noti i recenti prezzi di mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati, efficienza dei servizi pubblici, ecc...) e delle condizioni estrinseche (esposizione, vetustà, finiture, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazioni delle pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistico-edilizia, stato di utilizzazione e godimento, ecc.), riguardanti l'immobile in oggetto. Quale parametro si è scelto il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendo con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compreso muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee dell'edificio, opportunamente ragguagliata.

Con stretto riferimento ai suddetti elementi di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti dell'indagine, si è giunti al più probabile valore di mercato (nel

seguito indicato, più semplicemente, "valore di stima"), che deve essere comunque considerato

"a corpo" e riferito all'immobile nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trova attualmente.

Stima dell'immobile a seguito di quanto sopra indicato, del criterio di stima adottato e di tutti gli elementi accertati, si può giungere alla valutazione degli immobili in oggetto.

Si sono stabiliti dei valori medi di mercato per metro quadrato di superficie commerciale e dei coefficienti di ragguglio rispetto al suddetto valore.

A.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 24 mappali 3-4-5-6-7-8-9 via Rossa n. 5 di proprietà per l'intero del signor ██████████

Valore medio di mercato €/mq 1.145,00

Coefficienti di ragguglio:

- locali abitabili posti al piano terra pari a 1,00

- locali abitabili posti al piano primo pari a 1,00

- locali abitabili posti al piano secondo pari a 1,00

- accessori all'abitazione pari a 0,25

- accessori rurali a 0,50

- aree esterne pari a 0,05

Calcoli del valore di stima del bene:

- locali abitabili p. Terra 130,00 mq x 1.145,00 €/mq x 1,00 = 148.850,00 €

- locali abitabili p. Primo 130,00 mq x 1.145,00 €/mq x 1,00 = 148.850,00 €

- locali abitabili p. Secondo 130,00 mq x 1.145,00 €/mq x 1,00 = 148.850,00 €

- accessori all'abitazione 84,00 mq x 1.145,00 €/mq x 0,25 = 24.045,00 €

- accessori rurali 592,00 mq x 1.145,00 €/mq x 0,50 = 338.920,00 €

- aree esterne 3.850,00 mq x 1.145,00 €/mq x 0,05 = 220.412,50 €

VALORE DI STIMA DEL BENE = 1.029.927,50 €

A.2) Comune di Brescia NCEU Sez. NCT foglio 174 mappali 53 sub. 3-4 via Romolo

Romani n. 11 di proprietà per l'intero del signor ██████████

Valore medio di mercato €/mq 1.000,00

Coefficienti di ragguaglio:

- locali abitabili pari a 1,00

- balconi pari a 0,50

- cantine pari a 0,20

Calcoli del valore di stima del bene:

Alloggio al Sub. 03

- locali abitabili 55,30 mq x 1.000,00 €/mq x 1,00 = 55.300,00 €

- balcone 2,15 mq x 1.000,00 €/mq x 0,50 = 1.075,00 €

- cantina 5,50 mq x 1.000,00 €/mq x 0,20 = 1.100,00 €

A- VALORE DI STIMA DEL BENE = 57.475,00 €

Alloggio al Sub. 04

- locali abitabili 67,30 mq x 1.000,00 €/mq x 1,00 = 67.300,00 €

- balcone 1,60 mq x 1.000,00 €/mq x 0,50 = 800,00 €

- cantina 7,80 mq x 1.000,00 €/mq x 0,20 = 1.560,00 €

B- VALORE DI STIMA DEL BENE = 69.660,00 €

SOMMANO A+B = 127.135,00 €

A.3) Comune di Brescia NCEU Sez. NOM foglio 15 mappale 428 sub. 50-124 via

Turati n. 74 di proprietà per l'intero del signor ██████████

Valore medio di mercato €/mq 1.900,00

Coefficienti di ragguaglio:

- locali abitabili pari a 1,00

- posto auto coperto pari a 0,40

Calcoli del valore di stima dei beni:

- locali abitabili 85,60 mq x 1.900,00 €/mq x 1,00 = 162.640,00 €
- posto auto coperto 11,50 mq x 1.900,00 €/mq x 0,40 = 8.740,00 €

VALORE DI STIMA DEL BENE = 171.380,00 €

B.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 23 mappale 350 via Sacra Famiglia n. 13-15 di

proprietà per l'intero del signor ██████████

Valore medio di mercato €/mq 0,00

strada pubblica da cedere alla pubblica amministrazione

VALORE DI STIMA DEL BENE = 0,00 €

B.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 453 sub. 62 via San

Martino n. 28 di proprietà per l'intero del signor ██████████

Valore medio di mercato €/mq 840,00

Coefficienti di ragguglio:

- locali abitabili pari a 1,00

- balcone a 0,50

- cantina a 0,20.

Calcoli del valore di stima dei beni:

- locali abitabili 103,20 mq x 840,00 €/mq x 1,00 = 86.688,00 €
- balcone 20,70 mq x 840,00 €/mq x 0,50 = 8.694,00 €
- cantina 14,00 mq x 840,00 €/mq x 0,20 = 2.352,00 €

VALORE DI STIMA DEL BENE = 97.733,00 €

C.1) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73-71-2

Vicolo Venezia snc di proprietà per l'intero della signora ██████████

Valore medio di mercato €/mq 840,00

Coefficienti di ragguglio:

- locali commerciali pari a 1,00

- cantina pari a 0,20

- magazzini pari a 0,30

Calcoli del valore di stima dei beni:

- locali commerciali 134,00 mq x 840,00 €/mq x 1,00 = 112.560,00 €

- cantina 9,00 mq x 840,00 €/mq x 0,20 = 1.512,00 €

- magazzino 110,50 mq x 840,00 €/mq x 0,30 = 27.846,00 €

- magazzino 163,50 mq x 840,00 €/mq x 0,30 = 41.202,00 €

VALORE DI STIMA DEL BENE = 183.120,00 €

C.2) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mapp. 717-780-936 via

Zanardelli n. 62 di proprietà per l'intero della signora [REDACTED]

Valore medio di mercato €/mq 1.350,00

Coefficienti di ragguglio:

- locali abitabili piano terra e primo pari a 1,00

- balconi pari a 0,50

- locali interrati pari a 0,50

- accessori abitazione pari a 0,50

- porticati pari a 0,35

- spazi coperti pari a 0,15

- area e verde esclusivi pari a 0,05

Calcoli del valore di stima dei beni:

- locali abitabili p. terra 171,20 mq x 1.350,00 €/mq x 1,00 = 231.120,00 €

- locali abitabili p. primo 159,80 mq x 1.350,00 €/mq x 1,00 = 215.730,00 €

- balconi 8,20 mq x 1.350,00 €/mq x 0,50 = 5.535,00 €

- locali interrati 171,20 mq x 1.350,00 €/mq x 0,50 = 115.560,00 €

- accessori abitazione	42,00 mq	x 1.350,00	€/mq	x 0,50	=	28.350,00 €
- porticati	58,80 mq	x 1.350,00	€/mq	x 0,35	=	27.783,00 €
- spazi coperti	72,00 mq	x 1.350,00	€/mq	x 0,15	=	14.580,00 €
- aree e verde esclusivi	792,00 mq	x 1.350,00	€/mq	x 0,05	=	53.460,00 €
VALORE DI STIMA DEL BENE =						692.118,00 €
D.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappali 111-112 sub. 3 mappale						
112 sub. 4 via Zanardelli n. 38 di proprietà per l'intero della signora [REDACTED]						
[REDACTED]						
Valore medio di mercato €/mq 1.610,00						
Coefficienti di ragguaglio:						
- locali abitabili piano terra e primo pari a 1,00						
- balconi pari a 0,50						
- locali sottotetto pari a 0,25						
- accessori abitazione pari a 0,50						
- autorimessa pari a 0,50						
- aree e verde esclusivi pari a 0,10						
Calcoli del valore di stima dei beni:						
- locali abitabili p. terra	130,00 mq	x 1.610,00	€/mq	x 1,00	=	209.300,00 €
- locali abitabili p. primo	130,00 mq	x 1.610,00	€/mq	x 1,00	=	209.300,00 €
- balconi	14,00 mq	x 1.610,00	€/mq	x 0,50	=	11.270,00 €
- locali sottotetto	111,00 mq	x 1.610,00	€/mq	x 0,25	=	44.677,50 €
- accessori abitazione	49,50 mq	x 1.610,00	€/mq	x 0,50	=	39.847,50 €
- autorimessa	79,50 mq	x 1.610,00	€/mq	x 0,50	=	63.997,50 €
- aree e verde esclusivi	90,00 mq	x 1.610,00	€/mq	x 0,10	=	14.490,00 €
VALORE DI STIMA DEL BENE =						594.492,50 €
44						

D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 451 sub. 10 Vicolo

Venezia snc di proprietà per l'intero della signora [REDACTED]

Valore medio di mercato €/mq 840,00

Coefficienti di ragguaglio:

- autorimessa pari a 0,50

Calcoli del valore di stima dei beni:

- autorimessa 14,50 mq x 840,00 €/mq x 0,50 = 6.090,00 €

VALORE DI STIMA DEL BENE = 6.090,00 €

E.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappale 661 sub. 10 via Codagli

snc sub. 20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-

45-46-49-50-51-52-53-54-60-61 via Crispi snc sub. 47-48-58 via Chierica snc di

proprietà complessivamente per l'intero dei signori [REDACTED] pari a 2/5 (due

quinti), [REDACTED] la quota di 2/5 (due quinti), [REDACTED] quota di

1/5 (un quinto):

Valore medio di mercato €/mq 2.100,00

Coefficienti di ragguaglio:

- negozi pari a 1,20

- appartamento pari a 1,00

- balconi pari a 0,50

- aree esclusive pari a 0,10

- autorimessa pari a 0,50

- cantina pari a 0,20

- posto auto pari a 0,30

- cabina ENEL pari a 0,00

Calcoli del valore di stima dei beni:

- cabina ENEL sub. 10	14,00 mq x 2.100,00	€/mq x 0,00 =	0,00 €
- autorimessa sub. 20	15,90 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	16.695,00 €
- autorimessa sub. 21	15,90 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	16.695,00 €
- autorimessa sub. 22	15,90 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	16.695,00 €
- autorimessa sub. 23	16,40 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	17.220,00 €
- autorimessa sub. 25	20,80 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	21.840,00 €
- spazio esclusivo sub. 25	17,50 mq x 2.100,00	€/mq x 0,10 =	3.675,00 €
- autorimessa sub. 26	16,50 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	17.325,00 €
- autorimessa sub. 27	16,00 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	16.800,00 €
- autorimessa sub. 28	16,00 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	16.800,00 €
- autorimessa sub. 29	16,00 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	16.800,00 €
- autorimessa sub. 30	18,10 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	19.005,00 €
- autorimessa sub. 31	18,30 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	19.215,00 €
- autorimessa sub. 32	52,00 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	54.600,00 €
- autorimessa sub. 34	21,60 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	22.680,00 €
- cantina sub. 34	27,40 mq x 2.100,00	€/mq x 0,20 =	11.508,00 €
- autorimessa sub. 35	21,60 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	22.680,00 €
- autorimessa sub. 36	24,40 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	25.620,00 €
- negozio sub. 37	128,40 mq x 2.100,00	€/mq x 1,20 =	323.568,00 €
- appartamento sub. 39	62,80 mq x 2.100,00	€/mq x 1,00 =	131.680,00 €
- area esclusiva sub. 39	44,80 mq x 2.100,00	€/mq x 0,10 =	9.408,00 €
- appartamento sub. 40	81,00 mq x 2.100,00	€/mq x 1,00 =	170.100,00 €
- area esclusiva sub. 40	52,40 mq x 2.100,00	€/mq x 0,10 =	11.270,00 €
- appartamento sub. 41	93,00 mq x 2.100,00	€/mq x 1,00 =	195.300,00 €
- balcone sub. 41	19,60 mq x 2.100,00	€/mq x 0,50 =	20.580,00 €

- appartamento sub. 42	50,20 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	105.420,00 €
- balcone sub. 42	6,20 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	6.510,00 €
- appartamento sub. 43	63,30 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	132.930,00 €
- balcone sub. 43	4,80 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	5.040,00 €
- appartamento sub. 44	70,40 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	147.840,00 €
- balcone sub. 44	9,10 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	9.555,00 €
- appartamento sub. 45	63,00 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	132.300,00 €
- balcone sub. 45	4,80 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	5.040,00 €
- appartamento sub. 46	65,00 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	136.500,00 €
- balcone sub. 46	4,80 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	5.040,00 €
- appartamento sub. 47	49,20 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	103.320,00 €
- balcone sub. 47	6,00 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	6.300,00 €
- appartamento sub. 48	78,00 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	163.800,00 €
- appartamento sub. 48	3,10 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	6.510,00 €
- appartamento sub. 49	93,00 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	195.300,00 €
- balcone sub. 49	19,60 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	20.580,00 €
- appartamento sub. 50	50,20 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	105.420,00 €
- balcone sub. 50	6,20 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	6.510,00 €
- appartamento sub. 51	63,30 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	132.930,00 €
- balcone sub. 51	4,80 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	5.040,00 €
- appartamento sub. 52	70,40 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	147.840,00 €
- balcone sub. 52	9,10 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	9.555,00 €
- appartamento sub. 53	63,00 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	132.300,00 €
- balcone sub. 53	4,80 mq	× 2.100,00	€/mq × 0,50 =	5.040,00 €
- appartamento sub. 54	65,00 mq	× 2.100,00	€/mq × 1,00 =	136.500,00 €

- balcone sub. 54	4,20 mq x 2.100,00 €/mq x 0,50 =	5.040,00 €
- appartamento sub. 58	50,20 mq x 2.100,00 €/mq x 1,00 =	105.420,00 €
- balcone sub. 58	9,10 mq x 2.100,00 €/mq x 0,50 =	9.555,00 €
- posto auto sub. 60	16,20 mq x 2.100,00 €/mq x 0,30 =	10.206,00 €
- posto auto sub. 61	16,20 mq x 2.100,00 €/mq x 0,30 =	10.206,00 €
VALORE DI STIMA DEL BENE = 3.201.240,00 €		
di cui		
██████████	quota pari a 2/5 (due quinti)	= 1.280.496,00 €
██████████	la quota di 2/5 (due quinti)	= 1.280.496,00 €
██████████	quota di 1/5 (un quinto)	= 640.248,00 €
F.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 15 mappale 88 via Zanardelli n. 60-62 per la		
quota di 1/2 (un mezzo) dell'intero di proprietà della signora ██████████		
Valore medio di mercato €/mq 67,50		
Calcoli del valore di stima del bene:		
- area non edificabile	5.470,00 mq x 67,50 €/mq =	436.725,00 €
VALORE DI STIMA DEL BENE =		436.725,00 €
di cui		
██████████	quota pari a 1/2 (un mezzo)	= 218.362,50 €
G.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 14 mappale 162.sub. 6-7 via Milano		
n. 58-60 per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero di proprietà della signora ██████████		
██████████		
Valore medio di mercato €/mq 500,00		
Coefficienti di ragguglio:		
- capannone pari a 1,00		
- uffici pari a 2,00		

- esposizione commerciale pari a 2,25

- accessori pari a 0,50

- appartamento pari a 2,00

- terrazzo pari a 0,90

- area pertinenziale pari a 0,05

Calcoli del valore di stima dei beni:

- capannone 560,00 mq x 500,00 €/mq x 1,00 = 280.000,00 €

- uffici 132,00 mq x 500,00 €/mq x 2,00 = 132.000,00 €

- esposizione commerciale 588,00 mq x 500,00 €/mq x 2,25 = 661.500,00 €

- accessori 875,00 mq x 500,00 €/mq x 0,50 = 218.750,00 €

- appartamento 150,00 mq x 500,00 €/mq x 2,00 = 150.000,00 €

- terrazzo 25,00 mq x 500,00 €/mq x 0,90 = 11.250,00 €

- area pertinenziale 4.260,00 mq x 500,00 €/mq x 0,05 = 106.500,00 €

VALORE DI STIMA DEL BENE = 1.560.500,00 €

di cui

[REDACTED] quota pari a 1/4 (un quarto) = 390.125,00 €

H.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 23 mappale 351 sub. 2-3 via Sacra

Famiglia n. 13-15 di proprietà per l'intero del signor [REDACTED]

Valore medio di mercato €/mq 2.000,00

Coefficienti di ragguaglio:

-abitazione pari a 1,00

- balconi a 0,50

- portico pari a 0,35

- soppalco pari a 0,50

- soffitta pari a 0,35

[REDACTED]

A.2) Due appartamenti con cantina, posti al primo piano di edificio condominiale di quattro piani fuori terra, questo interamente a destinazione residenziale, situati nel Comune di Brescia in Via Romolo Romani n. 11 (NCEU Sez. NCT foglio 174 mappali 53 sub. 3-4) di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

A.3) Appartamento, con posto auto coperto, posto al piano secondo di un edificio di tre piani fuori terra avente destinazione residenziale ai piani primo e secondo e commerciale al piano terra, situato nel Comune di Brescia in Via Filippo Turati n. 74 (NCEU Sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub. 50-124) di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato [REDACTED]

B.1) Area facente parte integrante della viabilità pubblica, via Pucchi e Sacra Famiglia del Comune di Orzinuovi, sita nel Comune di Orzinuovi via Sacra Famiglia n. 13-15 (NCTR foglio 23 mappale 350) di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato [REDACTED]

B.2) Appartamento posto al piano ottavo di un grande edificio condominiale di nove piani fuori terra oltre a cantina posta nel secondo piano interrato, sito nel Comune di Manerbio via San Martino n. 28 (NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 453 sub. 62) di proprietà per l'intero del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

C.1) Negozio posto al piano terra oltre a cantina e due magazzini posti al piano interrato, di un grande edificio condominiale di nove piani fuori terra, siti nel Comune di Manerbio Vicolo Venezia strc (NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73-71-2) di proprietà per l'intero della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

C.2) Elegante villa padronale inserita in un ampio contesto a parco nelle immediate vicinanze

del centro storico del paese di Orzinuovi, sita nel Comune di Orzinuovi via Zanardelli n. 62

(NCEU Sez. NCT foglio 15 mapp. 717-780-936) di proprietà per l'intero della signora

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

D.1) Elegante palazzina nel centro storico del paese di Orzinuovi, completamente ristrutturata

adibita a residenza monofamiliare posta su tre piani, sita nel Comune di Orzinuovi via

Zanardelli n. 38 (NCEU Sez. NCT foglio 15 mappali 111-112 sub. 3 mappale 112 sub. 4) di

proprietà per l'intero della signora [REDACTED], nata a [REDACTED]

[REDACTED]

D.2) Autorimessa posta al piano cortile di un grande edificio condominiale di nove piani fuori

terra, di normali dimensioni, sita nel Comune di Manerbio Vicolo Venezia snc (NCEU Sez.

NCT foglio 10 mappale 451 sub. 10) di proprietà per l'intero della signora [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

E.1) Ampio edificio a corte oltre a contiguo edificio in linea di recentissima ristrutturazione su

quattro piani fuori terra e un piano interrato composto da piano terra con unità

commerciale e unità residenziali, piano primo secondo e terzo con due unità residenziali,

piano interrato con autorimesse e posti auto, sito nel Comune di Orzinuovi via Codagli-

Crispi-Chierica snc (NCEU Sez. NCT foglio 15 mappale 661 sub. 10-20-21-22-23-25-26-27-

28-29-30-31-32-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-58-60-

61 di proprietà complessivamente per l'intero dei signori [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] relativamente alla

quota pari a 2/5 (due quinti); [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/5 (due quinti); [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per la

restante quota di 1/5 (un quinto).

F.1) Ampio contesto a parco nelle immediate vicinanze del centro storico del paese di Orzinuovi

nel quale risultano edificati piccoli edifici accessori, sito nel Comune di Orzinuovi via Zanardelli n. 60-62 (NCTR foglio 15 mappale 88) per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intero di proprietà della signora [redacted] nata a [redacted]

G.1) Complesso immobiliare a destinazione prevalentemente commerciale costituito da un edificio principale con annesse costruzioni accessorie e abitazione pertinenziale, nell'immobile sono insediate due attività di commercio differente, sito nel Comune di Orzinuovi via Milano n. 58-60 (NCEU Sez. NCT foglio 14 mappale 162 sub. 6-7) per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero di proprietà della signora [redacted]

H.1) Residenza monofamiliare (villa), realizzata su tre livelli su un'area esclusiva completamente recintata e piscina scoperta, sita nel Comune di Orzinuovi via Sacra Famiglia n. 13-15 (NCEU Sez. NCT foglio 23 mappale 351 sub. 2-3) di proprietà per l'intero del signor [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Valore di stima: Il valore di stima dei Beni suddetti, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, valore da considerarsi "a corpo", con i dovuti arrotondamenti, risulta di complessivi:

A.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 24 mappali 3-4-5-6-7-8-9 via Russa n. 5 di proprietà per l'intero del signor [redacted]

Euro #1.029.927,50# (diconsi Euro un milioneventinovenimilanovecentoventisette/50)

A.2) Comune di Brescia NCEU Sez. NCT foglio 174 mappali 53 sub. 3-4 via Romolo Romani n. 11 di proprietà per l'intero del signor [redacted]

Euro #127.135,00# (diconsi Euro centoventisette milacentotrentacinque/00)

A.3) Comune di Brescia NCEU Sez. MOM foglio 15 mappale 428 sub. 50-124 via Turati n. 74 di proprietà per l'intero del signor ██████████	
Euro #171.350,00# (diconsi Euro centosettantunomilatrecentottanta/00)	
B.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 23 mappale 350 via Sacra Famiglia n. 13-15 di proprietà per l'intero del signor ██████████	
Euro #0,00# (diconsi Euro zero/00)	
D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 453 sub. 62 via San Martino n. 28 di proprietà per l'intero del signor ██████████	
Euro #97.734,00# (diconsi Euro novanasettemilasettecentotrentaquattro/00)	
C.1) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 - mappale 453 sub. 73-71-2 Vicolo Venezia snc di proprietà per l'intero della signora ██████████	
Euro #183.120,00# (diconsi Euro centottantatremilacentoventi/00)	
C.2) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mapp. 717-780-936 via Zanardelli n. 62 di proprietà e possesso per l'intero della signora ██████████	
Euro #692.118,00# (diconsi Euro seicentonovantaduemilacentodiciotto/00)	
D.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappali 111-112 sub. 3, mappale 112 sub. 4 via Zanardelli n. 38 di proprietà per l'intero della signora ██████████	
Euro #594.492,50# (diconsi Euro cinquecentonovantaquattromilaequattrocentonovanta due/50)	
D.2) Comune di Manerbio NCEU Sez. NCT foglio 10 mappale 451 sub. 10 Vicolo Venezia snc di proprietà per l'intero della signora ██████████	
Euro #6.090,00# (diconsi Euro seimilanovanta/00)	
E.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 15 mappale 661 sub. 10 via Codagli snc sub. 20-21-22-23-25-26-27-28-29-30-31-32-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-45-46-49-50-51-52-53-54-60-61 via Crispi snc sub. sub. 47-48-58 via Chierica snc di proprietà	

complessivamente per l'intero dei signori [redacted] relativamente alla quota pari a

2/5 (due quinti); [redacted] per la quota di 2/5 (due quinti); [redacted]

[redacted] per la restante quota di 1/5 (un quinto):

Euro #3.201.240,00# (diconsi Euro tremilioniduecentounomiladuecentoquaranta/00)

la quota di competenza della esecutata sig.ra [redacted] per complessivi

Euro #1.280.496,00# (diconsi Euro unmilione duecentoottantaquattromilaquattrocento novatasei/00)

la quota di competenza della esecutata sig.ra [redacted] per complessivi

Euro #1.280.496,00# (diconsi Euro unmilione duecentoottantaquattromilaquattrocento

novatasei/00)

la quota di competenza dell'esecutato sig.ra [redacted] per complessivi

Euro #640.248,00# (diconsi Euro seicentoquarantamiladuecentoquarantaotto/00)

F.1) Comune di Orzinuovi NCTR foglio 15 mappale 08 via Zanardelli n. 60-62

Euro #436.725,00# (diconsi Euro quattrocentotrentaseimilasettecentoventicinque/00)

per la quota di 1/2 (un mezzo) dell'intero di proprietà della signora [redacted]

Euro #218.362,50# (diconsi Euro duecentodiciottomilatrecentosessantadue/50)

G.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 14 mappale 162 sub. 6-7 via Milano n. 58-60

Euro #1.560.500,00# (diconsi Euro unmilione cinquecentosessantamilacinquecento/00)

per la quota di 1/4 (un quarto) dell'intero di proprietà della signora [redacted]

Euro #390.125# (diconsi Euro trecentonovantamilacentoventicinque/00)

H.1) Comune di Orzinuovi NCEU Sez. NCT foglio 23 mappale 351 sub. 2-3 via Sacra Famiglia n.

13-15 di proprietà per l'intero del signor [redacted]

Euro #991.870,00# (diconsi Euro novecentonovantunomilaottocentosettanta/00)

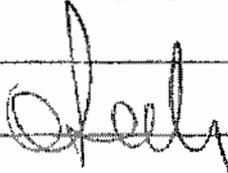
Il c.t.u. ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n° 62 (sessantadue)

facciate dattiloscritte e n° 14 (quattordici) allegati stampati su n° 468 (quattrocentocottantotto)

facciate, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice del Tribunale di Brescia per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

Ordine degli Architetti Provincia di Brescia	
Dott. Arch. Augusto Loda	N. 794
Via Montello 26/V - 25128 BRESCIA	


Il c.t.u. Dott. Arch. Augusto Loda

Allegati:

ALLEGATO 01 – Ispezione Ipotecaria:

Sig.ra [REDACTED]

Sig.ra [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

ALLEGATO 02 – Documentazione Immobile A.1) Comune di Orzinuovi via Rossa n. 5

Individuazione della zona

Estratto mappa

Visura catastale

Estratto P.G.T.

Certificato destinazione urbanistica

Documentazione fotografica

ALLEGATO 03 – Documentazione Immobile A.2) Comune di Brescia Romani n. 11

Individuazione della zona

Estratto mappa

Visura catastale

Schede catastali

Estratto P.R.G.

Estratto N.T.A.

Certificato destinazione urbanistica

Spese condominiali

Documentazione fotografica

ALLEGATO 04 – Documentazione immobile A.3) Comune di Brescia via Turati n. 74

Individuazione della zona

Estratto mappa

Visura catastale

Schede catastali

Estratto P.R.G.

Estratto N.T.A.

Certificato destinazione urbanistica

Pratica edilizia

Documentazione fotografica

ALLEGATO 05 – Documentazione immobile B.1) Comune Orzinuovi via S. Famiglia

Individuazione della zona

Estratto mappa

Visura catastale

Estratto P.G.T.

Estratto N.T.A.

Certificato destinazione urbanistica

Documentazione fotografica

ALLEGATO 06 – Documentazione immobile B.2) Comune di Manerbio via S. Martino 28

Individuazione della zona

Estratto mappa

Visura catastale
Planimetria catastale
Estratto P.G.T.
Estratto N.T.A.
Certificato destinazione urbanistica
Licenza di costruzione
Tavole grafiche licenza di costruzione
Abitabilità
Documentazione fotografica
ALLEGATO 07 – Documentazione immobile C.1) Comune di Manerbio Vicolo Venezia
Individuazione della zona
Estratto mappa
Visura catastale
Planimetria catastale
Estratto P.G.T.
Estratto N.T.A.
Certificato destinazione urbanistica
Licenza di costruzione
Tavole grafiche licenza di costruzione
Abitabilità
Documentazione fotografica
ALLEGATO 08 – Documentazione immobile C.2) Comune di Orzinuovi via Zanardelli 62
Individuazione della zona
Estratto mappa
Visura catastale

	Planimetria catastale	
	Estratto P.G.T.	
	Estratto N.T.A.	
	Certificato destinazione urbanistica	
	Nulla Osta a costruzione	
	Tavole grafiche Nulla Osta	
	Abitabilità	
	Documentazione fotografica	
	ALLEGATO 09 – Documentazione immobile D.1) Comune di Orzinuovi via Zanardelli 38	
	Individuazione della zona	
	Estratto mappa	
	Visura catastale	
	Planimetrie catastali	
	Estratto P.G.T.	
	Estratto N.T.A.	
	Certificato destinazione urbanistica	
	Documentazione fotografica	
	ALLEGATO 10 – Documentazione immobile D.2) Comune di Manerbio Vicolo Venezia	
	Individuazione della zona	
	Estratto mappa	
	Visura catastale	
	Planimetria catastale	
	Estratto P.G.T.	
	Estratto N.T.A.	
	Certificato destinazione urbanistica	
		

Licenza di costruzione n. 15/63	
Tavole grafiche licenza di costruzione	
Licenza di costruzione n. 110/64	
Tavole grafiche licenza di costruzione	
Abitabilità	
Documentazione fotografica	
ALLEGATO 11 – Documentazione immobile E.1) Comune di Orzinuovi via Crispi snc	
Individuazione della zona	
Estratto mappa	
Visura catastale	
Planimetria catastale	
Estratto P.G.T.	
Estratto N.T.A.	
Certificato destinazione urbanistica	
Convenzione Urbanistica del 07-02-05	
Convenzione Urbanistica del 22-02-09	
DIA n. 136/2007	
DIA n. 207/2008	
DIA n. 10/2009	
Tavole grafiche DIA 2007	
Tavola grafica DIA 2009	
Certificato Agibilità	
Documentazione fotografica	
ALLEGATO 12 – Documentazione immobile F.1) Comune di Orzinuovi via Zanardelli 60	
Individuazione della zona	

Estratto mappa

Visura catastale

Estratto P.G.T.

Estratto N.T.A.

Certificato destinazione urbanistica

Documentazione fotografica

ALLEGATO 13 – Documentazione immobile G.1) Comune di Orzinuovi via Milano 58-60

Individuazione della zona

Estratto mappa

Visura catastale

Planimetrie catastali

Estratto P.G.T.

Estratto N.T.A.

Certificato destinazione urbanistica

Contratti di locazione

DIA prot. n. 344/2001

Tavole grafiche DIA 344/2001

Documentazione fotografica

ALLEGATO 14 – Documentazione immobile H.1) Comune Orzinuovi v. S. Famiglia 13-15

Individuazione della zona

Estratto mappa

Visura catastale

Planimetrie catastali

Estratto P.G.T.

Estratto N.T.A.

Certificato destinazione urbanistica

C.E. prot. 400 del 20/03/2002

C.E. prot. 18034 del 05/02/2003

DIA prot. n. 7050/2003

C.E. prot. 4728 del 23/06/2003

Tavole grafiche C.E. del 23/06/2003

Documentazione Agibilità

Documentazione fotografica

