

Arch. Samuele Ferlicca

5

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

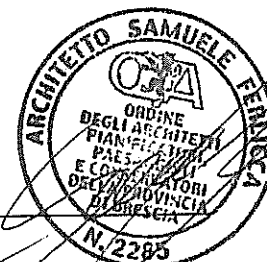
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI A PIGNORAMENTO

SITI NEI COMUNI DI:

- BRESCIA - (BS) – I° LOTTO
- REZZATO - (BS) – II° LOTTO
- MAZZANO – (BS) – III° LOTTO

Esecuzione Immobiliare n° 1018/2010

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Gianni Sabbadini



PERIZIA DI STIMA

Maggio 2011

INDICE:

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE	pag 2
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI	pag 3
3. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'	pag 4
3.1 Provenienza degli immobili	pag 4
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag 6
4.1 Consistenza e caratteristiche intrinseche	pag 6
5. CONFORMITA' URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	pag 10
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	pag 15
6.1 Determinazione delle superfici commerciali	pag 15
6.2 Valori unitari medi di mercato	pag 17
6.3 Fattori estrinseci ed intrinseci incidenti sul valore di mercato	pag 17
6.4 Determinazione del valore di mercato	pag 19
6.5 Informazioni sulla dinamica del mercato	pag 21
7. TITOLO DI PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	pag 21
8. FORMALITA' (elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)	pag 22
9. CONCLUSIONI	pag 24
Elenco Allegati	pag 24

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1018/2010

Promossa da: **BANCA CARIGE S.P.A.**

Contro:

Rinviata all'udienza del **01.07.2011**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Gianni Sabbadini**

Il Giudice dell'Esecuzione - Dott. Gianni Sabbadini - (con decreto in data 02/03/2011), ha nominato, il sottoscritto, Arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 2285, Consulente Tecnico d'Ufficio, allo scopo di provvedere alla valutazione degli immobili soggetti ad espropriazione forzata, di proprietà della
siti rispettivamente nei Comuni di Brescia (BS) – Rezzato (BS) – Mazzano (BS).

Il sottoscritto, Arch. Samuele Ferlicca, ha prestato giuramento presso il Tribunale di Brescia nell'udienza in data 04 Aprile 2011.

Avvisate le parti, con r.r. in data 07.04.2011, effettuato il sopralluogo presso gli immobili in data 16.04.2011, alla presenza della _____ e dell'Ing. Gianpaolo Migliorati (in qualità di tecnico collaboratore), mi è stata concessa la possibilità di visionare sia dall'interno che dall'esterno gli immobili siti nei comuni di Brescia e Rezzato, per effettuare i rilievi del caso e le opportune indagini conoscitive, mentre per l'immobile situato nel comune di Mazzano mi è stata concessa la possibilità di visionare il cespite solo dall'esterno della recinzione perimetrale.

Per nessuno degli immobili oggetto della presente perizia, mi è stato concesso effettuare rilievi fotografici.

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

E' stata prodotta una relazione legale ultraventennale (notaio Alessandra Casini), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI e CONFINI

I cespiti oggetto di pignoramento verranno divisi necessariamente in tre Lotti, poiché ubicati in tre Comuni diversi e quindi appartenenti a tre realtà distinte, così come di seguito esposto:

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24:

- 1) Catasto Urbano Comune di Brescia – sezione NCT – **foglio 141 mappale 126** – P.T-1 cat. A8 - cl.1 - vani 19 - Rc € 4.219,45 - (Villa monofamiliare).
- 2) Catasto Urbano Comune di Brescia – sezione NCT – **foglio 141 mappali 226** – P.T cat. C6 - cl.3 - mq 58 - Rc € 164,75 - (Autorimessa - deposito).

Confini:

- In corpo unico, da cielo a terra e da Nord in senso orario, mappali 229 (accesso privato) e 124 (villa con giardino di pertinenza), strada consorziale e mappale 224 (strada privata).

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20:

- 1) Catasto urbano – Comune di Rezzato – sezione NCT – **foglio 12 - mappale 227 - sub.506** - P. T-S1 – cat. A2 – cl.6 – vani 11 – Rc € 994,18.
(Appartamento, servizi ed accessori).
- 2) Catasto urbano – Comune di Rezzato – sezione NCT – **foglio 12 - mappale 227 – sub.13** - P. T – cat. C6– cl.4 – mq 13 – Rc € 32,90. (Autorimessa).
- 3) Catasto urbano – Comune di Rezzato – sezione NCT – **foglio 12 - mappale 227 – sub.26**
P. T – cat. C6– cl.1 – mq 50 – Rc € 77,47. (Posto auto scoperto).

Confini:

- da Nord in senso orario:
- dell'appartamento e della corte in corpo unico al piano terra: parti comuni del fabbricato di cui al mappale 227/2, via Zanardelli ed ancora parti comuni del fabbricato di cui al mappale 227/2.

- della cantina a piano interrato: altra cantina del fabbricato, muri perimetrali, altra cantina del fabbricato e parti comuni del fabbricato.
- dell'autorimessa: parti comuni del fabbricato di cui al mappale 227/2, altra autorimessa del fabbricato di cui al mappale 227/503, mappale 229 del foglio 12 del C.T. del comune di Rezzato ed altra autorimessa del fabbricato di cui al mappale 227/14.
- del posto macchina scoperto: mappale 226 del foglio 12 del C.T. del Comune di Rezzato e parti comuni del fabbricato di cui al mappale 563/2.

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36:

- 1) Catasto urbano – Comune di Mazzano – sezione NCT – **foglio 16 - mappale 60 – sub.1**
- P. S1-T-1 – cat. A2 – cl.3 – vani 12 – Rc € 774,69
(Appartamento, servizi ed accessori).
- 2) Catasto urbano – Comune di Mazzano – sezione NCT – **foglio 16 - mappale 60 – sub.7**
- P. T – cat. C2 – cl.3 – mq 285 – Rc € 632,92
(Magazzino).

Confini:

da Nord in senso orario:

- Al piano terra in corpo unico con la corte comune ad entrambe le unità immobiliari: acque pubbliche, mappali 62,68 e 60 parte e Via Fieniletto.
- Al primo piano: per muri perimetrali prospetto sulla corte comune sopra citata, mappali 62 e 68 copra citati ed ancora per muri perimetrali prospetto sulla corte comune.
- Al piano interrato: muri perimetrali e terrapieno.

3. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELLA PROPRIETA'

3.1 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

In seguito ad Ispezione Ipotecaria del 21/04/2011 ed a visura storica degli immobili, effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare, viene di seguito descritta la provenienza dei cespiti.

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24

foglio 141 mappali 126 – 226:

- Anteriormente al ventennio gli immobili oggetto di pignoramento, (all'epoca mapp. 7610 e 7611 del foglio 10 del C.T. del Comune di Brescia), erano di piena proprietà del signor
- In forza di atto di compravendita in data 01/07/1991 n. 58531 di rep. notaio Annarumma, trascritto a Brescia in data 11/07/1991 ai nn. 19864/13912, i mappali sopra citati sono passati in piena proprietà del signor
e della signora
all'epoca coniugati in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno.
- In forza di atto di donazione in data 04/11/1991 n. 59840 di rep. notaio Annarumma. Trascritto a Brescia in data 29/11/1991 ai nn. 32676/22360, la nuda proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, è passata alla signora

per la quota di 1/2 ciascuno, precisando che nell'atto i donanti, signori si sono riservati il diritto di usufrutto sulla rispettiva quota di 1/2 dei beni immobili con diritto di reciproco accrescimento.

- A seguito del decesso del signor (altro usufruttuario), avvenuto a l'usufrutto vitalizio si è accresciuto in capo alla signora

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20

foglio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

- Anteriormente al ventennio gli immobili oggetto di pignoramento, (all'epoca mapp. 227/6-227/3, 227/13 e 227/26 del foglio 12 del C.T. del Comune di Rezzato), erano di piena proprietà della società
- In forza all'atto di compravendita in data 20/05/2004 n. 93264 di rep. Notaio Grasso Biondi, trascritto a Brescia in data 28/05/2004 ai nn. 27134/16244, i beni oggetto di pignoramento sono passati in piena proprietà alla signora coniugata in regime di separazione dei beni.
- L'immobile ad oggi risulta abitato dalla Sig.ra

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36

foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

- Anteriormente al ventennio gli immobili oggetto di pignoramento, erano di piena proprietà del signor
- In forza a successione testamentaria al sig. _____ apertasi in data 10/05/1998, il cui testamento olografo è stato pubblicato con verbale in data 16/10/1998 n. 154082 di rep. notaio G. Boletti, trascritto a Brescia in data 11.1.2000 ai nn. 666/416, la cui denuncia di successione è stata registrata a Salò in data 07/11/1998 al n. 74 vol. 467 e trascritta a Brescia in data 15/09/1999 ai nn. 32522/21250, i beni oggetto di pignoramento sono passati, con i relativi titoli di proprietà alla signora _____ per il diritto di usufrutto e ai signori _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà.
- L'immobile ad oggi, secondo quanto dichiaratomi dalla Sig.ra _____ risulta abitato dalla Sig.ra _____

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi e presa visione degli immobili in esame, si relaziona quanto segue:

4.1 CONSISTENZA E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24

foglio 141 mappali 126 – 226:

Si tratta di una villa, costruita all'inizio degli anni '70, posta all'incirca al centro del lotto pertinenziale; dall'immobile è visibile la sottostante città.

Nel lotto si trovano anche una autorimessa seminterrata, posta a monte della residenza ed una piscina, ubicata su di un lato della stessa, costruita nella metà degli anni '90; i circostanti spazi liberi sono adibiti a giardino. La piscina è inserita in un padiglione in vetro e metallo ed è dotata di atrio di ingresso e spogliatoio (con bagno) inseriti in un volume seminterrato; sotto la piscina si trovano i locali tecnici della stessa, a cui si accede tramite scala addossata all'abitazione.

Il padiglione, l'adiacente blocco seminterrato ospitante spogliatoio ed ingresso alla piscina ed un locale anch'esso seminterrato posto a lato dell'autorimessa non risultano denunciati e perciò non vengono di seguito considerati nella valutazione complessiva dell'immobile.

Il lotto, consistente in una porzione di terreno collinare, è completamente cintato e vi si accede direttamente dalla via pubblica, tramite un passo carraio con adiacente ingresso pedonale (n.ro civico 24) e dal parcheggio posto a valle della proprietà a lato della via pubblica, tramite un secondo ingresso pedonale; dal passo carraio, tramite vialetto, si perviene all'ingresso principale dell'abitazione, all'autorimessa seminterrata posta a monte della stessa e all'atrio di ingresso della piscina; i circostanti spazi liberi, adibiti a giardino, sono ben tenuti.

La villa consiste in una costruzione di un piano interrato e due piani fuori terra; al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio (locale tecnico, lavanderia e stireria), un'ampia taverna con angolo cottura e spazi residenziali (camere da letto con bagni) secondari e supplementari ai locali posti ai piani superiori; al piano terra si trovano l'atrio di ingresso principale, la zona giorno composta da ampia sala, disimpegno, cucina abitabile, studio e bagno con antibagno e la zona notte principale composta da tre camere con due bagni; al primo piano, volume mansardato, si trovano tre locali ed un bagno di altezza media pari a 2,40 metri e locali accessori di altezza media pari a circa 1,60 metri adibiti a spazi di servizio; scala centrale (inserita nell'atrio di ingresso principale) pone in comunicazione i tre piani dell'abitazione.

La costruzione si caratterizza per finiture di buon livello: al piano terra vi sono nella zona giorno prevalentemente pavimenti in marmo e nella zona notte parquet; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; serramenti esterni (dotati di tapparelle) e porte interne in legno; al piano interrato, probabilmente risistemato alla fine degli anni '90, vi sono finiture convenzionali (volume finito al civile, di altezza utile pari a circa 2,70 metri, poco illuminato). L'abitazione è dotata di sistema di riscaldamento a termosifoni e di pompe di calore per il condizionamento estivo (non servono tutta la costruzione); la piscina è dotata di sistema di riscaldamento.

Architettura e soluzioni costruttive tradizionali; gli esterni della villa si caratterizzano per le ornate botticelle delle aperture e per alcuni dettagli architettonici.

L'autorimessa, costruzione seminterrata in opera al rustico, è in grado di ospitare quattro vetture; a lato della stessa si trova un locale anch'esso seminterrato, adibito a deposito (spazio al rustico).

La piscina si caratterizza per i rivestimenti ed è dotata di sistema di riscaldamento; la stessa ed i locali tecnici sottostanti (opera denunciata) devono essere accatastati.

Di seguito vengono fornite le consistenze dei beni immobili in esame, ricavate dalle planimetrie catastali, previa verifica di alcune misure rilevate in loco (dimensioni esterne).

Abitazione – Particella 126

piano terra	circa 265 m ²
piano interrato	circa 265 m ²

primo piano - spazi di altezza media pari a circa 2,40 m	circa 101 m ²
primo piano - spazi secondari	circa 95 m ²
terrazza al primo piano	circa 16 m ²
Autorimessa seminterrata – Particella 226	circa 63 m ²
(locale seminterrato non denunciato)	circa 27 m ²
Piscina (con sottostanti locali tecnici)	circa 36 m ²
(atrio di ingresso e spogliatoio sem. non denunciati)	circa 30 m ²
(padiglione non denunciato in cui è inserita la piscina)	circa 116 m ²
Lotto	circa 2.582 m ²
superficie al netto della villa (unico corpo fuori terra)	circa 2.317 m ²

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20
folio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato probabilmente del XIV secolo, parte di un complesso edilizio composto anche da una seconda costruzione di minore importanza, posta a lato dello stesso. Le due costruzioni su di un loro lato sono poste a filo di via Zanardelli, dalla quale, tramite passo carraio comune (n.ro civico 20) connesso a vialetto, si perviene alla corte comune posta tra i due fabbricati (parte della corte è adibita a parcheggio delle vetture).

Il fabbricato consiste in una costruzione di tre piani fuori terra, il cui piano terra corrispondente all'unità in esame si caratterizza internamente per i soffitti prevalentemente voltati, con tessitura muraria a vista e per le colonne in botticino a sostegno delle volte. Al piano terra vi sono anche il vano scala a servizio dei piani superiori ed alcuni locali secondari di pertinenza di altre unità.

L'appartamento, completamente ristrutturato nella metà del decennio scorso a seguito del cambio di destinazione d'uso (da ufficio a residenza), si compone di un ampio spazio voltato, suddiviso da divisorie in laterizio con soprastante chiusura in vetro, in un ampio corridoio di ingresso e disimpegno, in tre camere matrimoniali e in un salotto, da un spazio privo di volte posto ad una estremità di quello voltato, ospitante la cucina e la sala da pranzo e da una "stecca servizi" a lato del corridoio di ingresso, ospitante due blocchi bagni (con lavanderia), un ripostiglio ed uno studio.

L'unità ha finiture di buon livello: pavimenti prevalentemente in cotto e marmo; bagni rivesti in marmo; pareti intonacate e finite a stucco; porte interne in legno; serramenti esterni (dotati di inferiate) in pvc (manufatti di buona qualità con finitura tipo legno); la stessa è dotata di sistema di riscaldamento autonomo a radiatori e di impianto di allarme.

All'appartamento compete, in forma esclusiva, lo spazio libero adibito a giardino che circonda due dei quattro lati liberi dello stesso.

All'appartamento sono associati un box auto (costituente distinta u.i. - Subalterno 13 della Particella 227), parte di una stecca posta sul perimetro della corte comune ed uno spazio libero, ubicato ad una delle estremità della stessa (costituente distinta u.i. - Subalterno 26 della Particella 227) adibito a parcheggio.

Di seguito viene fornita la consistenza dell'immobile in esame, ricavata dalle planimetrie catastali, previa verifica di alcune misure rilevate in loco (dimensioni interne).

Appartamento – Subalterno 506 della Particella 227	circa 334 m ²
spazio libero esterno pertinenziale	circa 327 m ²
Spazio adibito a parcheggio – Subalterno 26 della Particella 227	circa 50 m ²
Box auto - Subalterno 13 della Particella 227	circa 15 m ²

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36
foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

Non è stato consentito di visionare l'interno dei fabbricati in esame e di scattare fotografie neppure dall'esterno; non è di conseguenza possibile descrivere le caratteristiche e lo stato degli interni degli stessi. In base a quanto osservato dall'esterno e da quanto desumibile dalle planimetrie catastali (consistenze e layout) si relaziona quanto segue:

Si tratta di un complesso edilizio composto da una abitazione, probabilmente costruita subito dopo la seconda guerra mondiale e da un deposito agricolo addossato all'abitazione, di cui non è stato possibile stabilire l'epoca di edificazione (comunque successiva a quella della residenza); i fabbricati sono ubicati sul fondo dell'area ad essi pertinenziale, completamente cintata, a cui si accede direttamente dalla via pubblica tramite un passo carraio (via Portesi n.ro civico 40) ed un ingresso pedonale esclusivi; luogo prossimo al centro di Ciliverghe (zona "A - nuclei di antica formazione") frazione del Comune di Mazzano.

L'abitazione, costruzione regolare di due piani fuori terra più locale interrato, ha una architettura convenzionale; in base a quanto affermato dalla Sig.ra l'abitazione ha finiture e dotazioni vetuste, non di pregio e non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione; lo stato degli esterni è congruente con quanto affermato dalla Sig.ra

Il magazzino, volume di altezza media pari a circa 4 metri, ha una struttura (composta da sostegni verticali e orditura di copertura) "leggera" in metallo, tamponata verticalmente ed orizzontalmente da lastre ondulate; costruzione al rustico e vetusta. Al magazzino compete una porzione di una stecca monopiano adibita ad autorimessa (divisa in più unità indipendenti), addossata anch'essa all'abitazione in posizione contrapposta allo stesso.

Di seguito vengono fornite le consistenze delle unità costituenti il complesso in esame, ricavate dalle planimetrie catastali; non è stato consentito di effettuare delle misurazioni.

Abitazione – Subalterno 1 della Particella 60

locale interrato	circa 43 m ²
piano terra (h 2,70 m + 0,30)	circa 212 m ²
portici al piano terra	circa 35 m ²
primo piano (h 3,00 m)	circa 207 m ²
loggiato al primo piano	circa 28 m ²
balcone al primo piano	circa 4 m ²

Magazzino (h 4,00 m) – Subalterno 7 della Particella 60

locale adibito a garage (h 3,40 m)	circa 34 m ²
------------------------------------	-------------------------

Superficie libera del lotto (corte comune ai due fabbricati) circa 1.108 m²

5. CONFORMITA' URBANISTICA ed AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24

foglio 141 mappali 126 – 226:

- In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non corrispondenza tra le ultime planimetrie catastali (datate 04/09/1990) e lo stato dei luoghi.
- Nelle planimetrie catastali non risulta presente la piscina coperta (con struttura in metallo e vetro) presente sul lato est dell'immobile e la veranda chiusa sul lato ovest direttamente accessibile dalla cucina a piano terra.
- Non vi è corrispondenza tra il layout distributivo a piano interrato e lo stato di fatto.
- A piano terra vi sono alcune piccole difformità rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali.
- A piano primo oltre ai vani riportati sulle planimetrie catastali sono stati ricavati ulteriori locali negli spazi sottotetto, con altezza media utile inferiore a metri 1.70, pertanto non idonei alla permanenza di persone.
- Sul fianco ovest del garage seminterrato (mapp 226) è stato ricavato un locale deposito di circa 20 mq, non presente sulle planimetrie catastali. Inoltre è da segnalare che nell'estratto mappa catastale il mappale 226 del foglio 141 del C.T. del Comune di Brescia è erroneamente individuato come area e non come fabbricato.

Alla luce di quanto sopra esposto risulta indispensabile un aggiornamento catastale.

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Brescia, su richiesta del sottoscritto, in data 19/04/2011, e dalla consultazione con l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Brescia è emerso quanto segue:

I cespiti oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea "**B5-R2**" "*Città Residenziale a densità bassa*".

Inoltre i mappali ricadono in zona di vincolo ambientale D.L. 42/04 art. 136, in quanto considerati beni paesaggistici e "...complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico..."

E' questa la zona residenziale a più basso indice di edificabilità (0,1 mq/mq). Sono ricompresi gli ambiti edificati del sistema pedecollinare; data la delicatezza dei luoghi è prescritta anche l'altezza massima degli edifici (Altezza massima, mt. 7.) per salvaguardare la visione delle colline che cingono Brescia.

Di seguito si riportano i parametri edificatori di tale zona:

Indice di utilizzazione fondiaria 0,10 mq/mq – **parametro non verificato*** (la Superficie lorda di pavimento edificata eccede la Superficie lorda di pavimento consentita)

Distanza confine non inferiore a mt.5. – **parametro rispettato**

Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10. – **parametro rispettato**

Altezza massima, mt. 7 – **parametro rispettato**

Rapporto di copertura 0,35. – **parametro rispettato**

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se – **parametro rispettato**

* Da una prima verifica, considerando l'estensione del lotto (circa 2.580 mq), e il sopraccitato indice di utilizzazione fondiaria (0.10 mq/mq), risulta evidente l'impossibilità di incrementare con ulteriori costruzioni la superficie lorda di pavimento, pertanto non verranno considerate volumetrie residue.

Non vi sono pertanto possibilità di ampliamento della consistenza edilizia.

Di seguito vengono elencate, in ordine cronologico, le istanze presentate in Comune dai proprietari e dagli aventi diritto, ed i provvedimenti del Comune di Brescia riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento:

Licenza Edilizia (per la costruzione del fabbricato) rilasciata dal Comune di Brescia in data 8/10/1971 n. 6135/71 P.G. e n. 7813 bis/70 U.T. e successivo cambio di intestazione in data 12/10/1971 n. 18306/71 P.G. e n. 4213/71 U.T.

Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Brescia in data 05/07/1978 n. 13887/78 P.G. e n. 3415/78 Prot. LL.PP.

**Permesso di Costruire* n. 27373/95 per “Realizzazione di piscina esterna” rilasciato dal Comune di Brescia. Domanda presentata in data 28/06/1995

Comunicazione per Manutenzione Ordinaria al Comune di Brescia prot. 9280/98.

*Si fa presente che il progetto consegnato in Comune a Brescia, dall’arch. Renato Corsini, per la realizzazione della piscina esterna, non prevedeva la chiusura della stessa (con veranda in vetro e metallo), tutt’ora esistente, ma bensì una piscina a cielo aperto.

Pertanto come confermato dall’arch. Renato Corsini stesso, da me personalmente contattato, i volumi circostanti la piscina sono da considerarsi opera abusiva, priva di autorizzazione.

La superficie chiusa della piscina, viene considerata (dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Brescia) come superficie lorda di pavimento e pertanto contribuisce al calcolo della volumetria globale dell’immobile. Non essendoci, come in precedenza già specificato, volumetria residua edificabile, tale opera non verrebbe comunque autorizzata dalla Commissione Urbanistica del Comune di Brescia.

Inoltre il parere della Commissione Urbanistica è subordinato al Nulla Osta della Commissione Paesaggistica, poiché l’area è soggetta a vincolo ambientale.

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20
foglio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

- In sede di sopralluogo **non sono emerse incongruità tra le ultime planimetrie catastali (datate 24/04/2004) e lo stato dei luoghi.**
- Si fa presente che il numero civico del fabbricato è il 20 e non il 3/5 come erroneamente riportato nei documenti catastali.

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Rezzato, su richiesta del sottoscritto, in data 21/04/2011, e dalla consultazione con l’Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Rezzato è emerso quanto segue:

I cespiti oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea “**A**” “*Nuclei Antichi*”.

Gli immobili sono assoggettati alla categoria di intervento “*Ristrutturazione edilizia*”, inoltre ricadono in “*Area a rischio idrogeologico molto elevato ZONA I-R3*” .

- Sono vietate le nuove costruzioni su area inedificata.

- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, uffici e studi professionali, ristoranti, bar, alberghi, cinematografi, teatri e locali per attività culturali e ricreative, purché non rumorose, è ammessa la destinazione commerciale con un limite massimo di 100 mq per esercizio, artigianato di servizio e specializzato con esclusione delle attività moleste di sup. inferiore o uguale a 150 mq.
- È vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati.
- Sono sempre ammesse opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo.
- Essendo zona ad alto rischio idrogeologico, tutti gli interventi che comportino un cambio di destinazione d'uso possono essere accettati solo se comportano una riduzione del valore di beni esposti e/o una diminuzione delle loro vulnerabilità.
- Per le restanti prescrizioni si veda l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Di seguito vengono elencate, in ordine cronologico, le istanze presentate in Comune dai proprietari e dagli aventi diritto, ed i provvedimenti del Comune di Rezzato riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento:

Concessione edilizia (edificato) rilasciata dal Comune di Rezzato in data 05/07/1978 n. 2534/80 e successive varianti nn.ri 124/81 e 97/84.

Denuncia di inizio attività 38/2004 n. prot. 2896, presentata in Comune in data 03/03/2004, inerente il Cambio d'uso senza opere di fabbricato esistente da ufficio a residenza.

Per il cambio di destinazione d'uso non risulta consegnata in Comune la richiesta per l'ottenimento del certificato di agibilità con relativa documentazione allegata.

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36
foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

- In sede di sopralluogo, come già dichiarato, **non mi è stata concessa la possibilità di visionare gli immobili dal loro interno, ma solamente dall'esterno della recinzione perimetrale.** Pertanto non è stato possibile verificare la congruità dello stato di fatto con quanto denunciato sulle planimetrie catastali.

Dal CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (allegato alla presente), prodotto dal Comune di Mazzano, su richiesta del sottoscritto, in data 13/04/2011, e dalla consultazione con l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Mazzano è emerso quanto segue:

I cespiti oggetto di pignoramento ricadono in zona omogenea “**A**” “*Nuclei di Antica Formazione*”.

Gli interventi ammessi hanno come fine ultimo l’ottenimento del recupero e della salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e l’ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

- Sono vietate nuove costruzioni su area ineditata.
- E’ consentito il restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria.
- E’ consentita la ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico. (Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell’immobile interessato dall’intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero).
- E’ consentita la ristrutturazione edilizia senza cambiamento d’uso solo per corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli)

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- Residenziale, Artigianato di servizio alla residenza, Commerciale, esercizi di vicinato, attività di ristorazione, bar, Terziaria, Ricettiva – alberghiera, Attività private di servizio sociale, Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Di seguito vengono elencate, in ordine cronologico, le istanze presentate in Comune dai proprietari e dagli aventi diritto, ed i provvedimenti del Comune di Mazzano riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento:

Concessione edilizia del 15/05/1965 – Rilasciata dal Comune di Mazzano - per Sistemazione e prolungamento portico – ricovero attrezzi.

Concessione edilizia n° 10/73 del 05/03/1973 – Rilasciata dal Comune di Mazzano - Per sistemazione abitazione

Concessione edilizia n° 64/78 del 11/07/1978 – Rilasciata dal Comune di Mazzano - Per cambio d’uso da agricolo a locale per tipografia.

Concessione edilizia in Sanatoria n° 78/89 del 18/12/1989 — Rilasciata dal Comune di Mazzano - Per ampliamento appartamento, cambio destinazione d’uso - lab. tipografico – costruzione magazzino agricolo in vari periodi - Legge 47/85.

Nell’archivio comunale non è presente alcuna richiesta per il certificato di agibilità a seguito degli interventi sopra citati.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore di mercato del bene immobile si è utilizzato il metodo di *stima sintetico comparativo*, assumendo come parametro tecnico il range dei prezzi unitari correnti (del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati gli immobili in esame), al metro quadrato di superficie commerciale ed operando le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il metodo consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni dell'immobile, aventi diverse destinazione d'uso o differenti caratteristiche, dei coefficienti parametrici di ragguaglio.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Nel corso delle indagini effettuate è stato possibile reperire dati relativi ad immobili aventi caratteristiche simili ed ubicati nelle vicinanze del complesso in esame.

Le fonti dalle quali si sono reperiti i dati per la stima sono le seguenti:

1. Indagini presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare;
2. "Listino dei valori degli immobili", n.ro 2 del 2010 (periodo di rilevazione aprile 2010 – ottobre 2010), della "Borsa Immobiliare di Brescia" (soc. ProBrixia).

6.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24
foglio 141 mappali 126 – 226:

Vengono elencati i fattori di equiparazione (espressi in termini percentuali) per gli spazi "secondari" o "accessori" dell'immobile agli spazi principali dello stesso, di seguito adottati nel calcolo della superficie commerciale.

Per unità residenziali:

1. piano interrato → 70% (~ 0,60 "per caratteristiche intr." x 1,20 "per minor vetustà")
2. spazi secondari al primo piano (altezza media 1,60 m) → 25% (media pesata);
3. terrazza → 25%;
4. spazi liberi (incluso spazio occupato dalla piscina) → 2,5%;

L'autorimessa seminterrata, costituente distinta u.i., viene valutata mediante un fattore di equiparazione agli spazi prettamente residenziali pari a 0,50 (50%).

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20
foglio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

Per lo spazio libero, adibito a giardino, pertinenziale all'appartamento in esame, nel calcolo della superficie commerciale dell'unità viene adottato un fattore di equiparazione (espresso in termini percentuali) agli spazi principali dello stesso, pari a 0,10 (10%).

Lo spazio libero adibito a parcheggio, costituente distinta u.i., viene valutato mediante un fattore di equiparazione agli spazi prettamente residenziali pari a 0,10 (10%).

Al box auto, costituente distinta u.i., viene attribuito a forfait un valore pari a 10.000,00 € IVA esclusa.

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36
foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

Come già detto i fabbricati in esame sono ubicati in zona omogenea "A – nuclei di antica formazione", nella quale non sono consentiti incrementi volumetrici ma solamente interventi di risanamento, manutenzione e ristrutturazione, con eventuali cambi di destinazione d'uso coerenti con la natura della zona; sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per aree sottoposte a piano attuativo (vedi Art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio).

Dato lo stato (analizzato solo dall'esterno), le caratteristiche e la vetustà dei fabbricati, il complesso edilizio in esame viene di seguito valutato in funzione della sua potenzialità edificatoria, pari alla volumetria lorda dei fabbricati esistenti (abitazione e magazzino di origine agricola) per effetto della zona in cui ricade; infatti in zona omogenea "A", con piani particolareggiati e piani di recupero, sono ammesse le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche nei limiti dei volumi esistenti (con l'obbligo di coprire al massimo i 2/3 della superficie coperta esistente).

Per la determinazione del valore di mercato del complesso edilizio si utilizza il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il range dei prezzi unitari correnti (del mercato immobiliare della zona ove è ubicato il complesso in esame) per compravendite di aree residenziali urbanizzate, per metro cubo di volume lordo edificabile fuori terra, operando gli opportuni adeguamenti in riferimento alle caratteristiche estrinseche (posizione e contesto) del complesso stesso.

La volumetria lorda dei fabbricati esistenti, corrispondente alla potenzialità edificatoria propria del complesso edilizio in esame, viene di seguito calcolata come la sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ogni piano (delle costruzioni) per l'altezza dello stesso.

I porticati vengono contabilizzati mediante un fattore di equiparazione, agli spazi chiusi, pari a 0,35.

6.2 VALORI UNITARI MEDI DI MERCATO

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24
foglio 141 mappali 126 – 226:

Le risultanze delle indagini effettuate, hanno rilevato nella zona interessata (Comune di Brescia, zona Ronchi) il seguente range di valori unitari (IVA esclusa), per metro quadrato di superficie commerciale, per unità residenziali nuove o ristrutturate: $3.000 \div 4.000 \text{ €/ m}^2$ IVA esclusa

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20
foglio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

Le risultanze delle indagini effettuate, hanno rilevato nella zona interessata (Comune di Rezzato, zona centrale) il seguente range di valori unitari (IVA esclusa), per metro quadrato di superficie commerciale, per unità residenziali nuove o ristrutturate:

$1.800 \div 2.100 \text{ €/ m}^2$ IVA esclusa

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36
foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

Le risultanze delle indagini effettuate, hanno rilevato nella zona interessata (Comune di Mazzano, frazione Ciliverghe) il seguente range di valori unitari (IVA esclusa), per metro cubo lordo di volume edificabile fuori terra, per aree residenziali urbanizzate:

$180 \div 220 \text{ €/ m}^3$ edificabile fuori terra IVA esclusa

In funzione della posizione e del contesto del complesso in esame ed in relazione ai costi relativi alle opere di demolizione delle costruzioni esistenti e al successivo smaltimento delle macerie (non valutabili non essendo stato possibile verificare la presenza di materiali da costruzione nocivi, equivalenti a seguito della demolizione a rifiuti speciali) di seguito viene considerato un valore unitario, per metro cubo lordo di volume edificabile fuori terra, pari a 200 €/ m^3 IVA esclusa.

6.3 FATTORI ESTRINSECI ED INTRINSECI INCIDENTI SUL VALORE DI MERCATO

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24
foglio 141 mappali 126 – 226:

Si considerando i seguenti fattori:

Fu fattore relativo all'ubicazione della villa (da cui è visibile la sottostante città)	1,05 (range 1,00÷1,10)
Fc fattore relativo alla tipologia edilizia (villa singola) ed alle finiture e dotazioni	1,10
Fd fattore relativo alla "consistenza" commerciale	0,925 (range 0,90÷0,95)
Fv fattore relativo alla vetustà equivalente e all'effettivo stato di manutenzione	0,70 (range 0,70÷0,75)

Valore unitario:

$$3.500,00 \text{ €/ m}^2 \text{ "valore medio del range"} \times F_u \times F_c \times F_d \times F_v =$$
$$= 2.617,52 \text{ €/ m}^2 \text{ (valore analitico)}$$

→ **2.600,00 €/ m² (valore approssimato) IVA esclusa**

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20
foglio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

Si considerando i seguenti fattori:

Fu fattore relativo all'ubicazione ed alle caratteristiche del fabbricato	1,075 (range 1,05÷1,10)
Fc fattore relativo alla tipologia edilizia (appartamento) ed alle finiture e dotazioni	1,10
Fd fattore relativo alla "consistenza" commerciale	0,925 (range 0,90÷0,95)
Fv fattore relativo alla vetustà equivalente e all'effettivo stato di manutenzione	0,95

Valore unitario:

$$1.950,00 \text{ €/ m}^2 \text{ "valore medio del range"} \times F_u \times F_c \times F_d \times F_v =$$
$$= 2.026,29 \text{ €/ m}^2 \text{ (valore analitico)}$$

→ **2.025,00 €/ m² (valore approssimato) IVA esclusa**

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36
foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

Non vengono considerati fattori correttivi, poiché il valore di mercato viene considerato sulla potenzialità edificatoria, pari alla volumetria lorda dei fabbricati esistenti.

6.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24
foglio 141 mappali 126 – 226:

Di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile, non considerando il padiglione (in cui è inserita la piscina) con adiacente blocco seminterrato ospitante spogliatoio ed ingresso alla piscina ed un locale seminterrato posto a lato dell'autorimessa, perché non denunciati.

Alla piscina (inclusi locali tecnici), di vetustà pari a circa 15 anni, viene attribuito a forfait un valore pari a 35.000,00 € (range 30.000÷40.000 € IVA esclusa).

$[265 \text{ m}^2 + 101 + (265 \text{ mq}) \times 0,70 + (95 \text{ mq} + 16) \times 0,25 + (2.317 \text{ mq}) \times 0,025] \times 2.600,00 \text{ €/ m}^2 + 35.000,00$
€ "Particella 126" +
 $[(63 \text{ m}^2) \times 0,50] \times 2.600,00 \text{ €/ m}^2$ "Particella 226" =
= 1.738.555,00 € (valore analitico) IVA esclusa
→ **1.739.000,00 € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa**

Si precisa che il prezzo di mercato non comprende il valore degli arredi di cui è dotato l'immobile.

Vengono di seguito determinati i proporzionali valori di mercato, sulla base delle effettive quote di proprietà dei signori

La Sig.ra Bandera Maria Laura è nata a Brescia il 12.05.1954 → età anagrafica **57 anni**

Dalla tabella di Sopravvivenza (Decreto Economia 23 dicembre 2010 - in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 21 dicembre 2010) è stato ricavato il coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto e di nuda proprietà, per un range da 57 a 60 anni di età (con tasso legale dell'1,5% in vigore dal 01.01.2011).

Valore dell'Usufrutto = 58,50 % del valore complessivo del bene;

Valore del diritto di nuda proprietà = 41,50% del valore complessivo del bene.

Considerando che:

diritto dell'usufrutto e vitalizio del bene + diritto di nuda proprietà = diritto di piena proprietà

Valore Usufrutto = 1.017.315,00 € x 58,50% = 1.017.315,00 € (1/1 Sig.ra Bandera Maria Laura)

Valore Nuda Proprietà = 1.739.000,00 – 1.017.315,00 € = 721.685,00 € (1/2 cad. Filippini Alessia e Filippini Matteo).

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20
foglio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

Di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato complessivo attribuibile all'appartamento, al box auto e allo spazio libero adibito a parcheggio.

$$\begin{aligned} & [334 \text{ m}^2 + (327 \text{ m}^2) \times 0,10] \times 2.025,00 \text{ €/ m}^2 \text{ "Subalterno 506 della Particella 227"} + \\ & [(50 \text{ m}^2) \times 0,10] \times 2.025,00 \text{ €/ m}^2 \text{ "Subalterno 26 della Particella 227"} + \\ & 10.000,00 \text{ € "Subalterno 13 della Particella 227"} = \\ & = 742.567,50 \text{ € "Subalterno 506 della Particella 227"} + \\ & 10.125,00 \text{ € "Subalterno 26 della Particella 227"} + \\ & 10.000,00 \text{ € "Subalterno 13 della Particella 227"} = \\ & = 762.692,50 \text{ € (valore analitico complessivo) IVA esclusa} \\ & \rightarrow \mathbf{763.000,00 \text{ € (valore complessivo approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa}} \end{aligned}$$

Si precisa che il prezzo di mercato non comprende il valore degli arredi di cui è dotato l'appartamento.

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36
foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

Di seguito viene calcolato il più probabile valore di mercato attribuibile al complesso, in relazione alla propria potenzialità edificatoria (calcoli approssimati data la mancanza di dati).

$$\begin{aligned} & [[212 \text{ m}^2 + 207 + (35 \text{ mq} + 28) \times 0,35] \times 3 \text{ m}] \times 200,00 \text{ €/ m}^3 + \\ & [[238 \text{ m}^2] \times 4 \text{ m} + [34 \text{ m}^2] \times 3,4 \text{ m}] \times 200,00 \text{ €/ m}^3 = \\ & = 478.150,00 \text{ € (valore analitico) IVA esclusa} \\ & \rightarrow \mathbf{478.000,00 \text{ € (valore approssimato al migliaio di euro) IVA esclusa}} \end{aligned}$$

Vengono di seguito determinati i proporzionali valori di mercato, sulla base delle effettive quote di proprietà dei signori

Dalla tabella di Sopravvivenza (Decreto Economia 23 dicembre 2010 - in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 21 dicembre 2010) è stato ricavato il coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto e di nuda proprietà, per un range da 87 a 92 anni di età (con tasso legale dell'1,5% in vigore dal 01.01.2011).

Valore dell'Usufrutto = 10.50 % del valore complessivo del bene;

Valore del diritto di nuda proprietà = 89,50% del valore complessivo del bene.

Considerando che:

diritto dell'usufrutto e vitalizio del bene + diritto di nuda proprietà = diritto di piena proprietà

Valore Usufrutto = 478.0000,00 € x 10,50% = 50.190,00 € (1/1 Sig.ra

Valore Nuda Proprietà = 478.000,00 – 50.190,00 € = 427.810,00 € (1/2 cad.

6.5 INFORMAZIONI SULLA DINAMICA DI MERCATO:

Gli immobili recenti o usati hanno subito una leggera flessione rispetto al periodo di rilevazione precedente; la contrazione dei prezzi è più evidente nelle zone in cui persiste un'elevata offerta di immobili recenti e agibili, a fronte di una richiesta limitata (estratto dal "Listino dei valori degli immobili", n.ro 2 del 2010, della "Borsa Immobiliare di Brescia").

7. TITOLO DI PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24

foglio 141 mappali 126 – 226:

Per l'Usufrutto la sig.ra

Per la Nuda Proprietà della quota di 1/2 ciascuno i signori:

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20

foglio 12 – mapp. 227 – subb. 506-13-26:

Piena Proprietà della Sig.ra

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36

foglio 16 – mapp. 60 – subb. 1-7:

Per la Nuda Proprietà della quota di 1/2 ciascuno i signori:

Per l'Usufrutto la signora

8. FORMALITA' (elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

Per una conoscenza degli atti all'attualità si è proceduto ad una verifica della stessa documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia - da cui si evince che **non risultano, ad oggi, pubblicate ulteriori formalità sugli immobili oggetto di procedura.**

Dall'ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 21/04/2011, è emerso che a carico degli immobili oggetto di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO 1 Immobili siti nel Comune di Brescia in via Bernardino Varisco 24:

Comune di Brescia – sezione NCT – **foglio 141 mappale 126 - 226**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Brescia in data 14/02/2007 ai nn. 8472/1652 (a carico dei vecchi mappali 7611 e 7610 del foglio 10 del C.F. del Comune di Brescia)
- ISCRIZIONE del 26/02/2009 - Registro Particolare 1401 Registro Generale 8409 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1487 del 23/02/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- ISCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 3604 Registro Generale 18325 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3239/2009 del 16/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- ISCRIZIONE del 26/06/2009 - Registro Particolare 5807 Registro Generale 26763 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1487 del 23/02/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 7616 Registro Generale 34865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5611/2009 del 23/07/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- TRASCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 21639 Registro Generale 35845 Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 137747/41518 del 06/08/2009 **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA**
- TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 24810 Registro Generale 42928 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14756 del 18/09/2010 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

LOTTO 2 Immobili siti nel Comune di Rezzato in via Giuseppe Zanardelli 20:
Comune di Rezzato – sezione NCT – foglio 12 - mappale 227
- sub.506 - sub.13 - sub.26

- ISCRIZIONE del 28/05/2004 - Registro Particolare 6227 Registro Generale 27135
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 93265/16547 del 20/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 29/12/2004 - Registro Particolare 16199 Registro Generale 69392
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 95165/17393 del 20/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 26/02/2009 - Registro Particolare 1401 Registro Generale 8409
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1487 del 23/02/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- ISCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 3604 Registro Generale 18325
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3239/2009 del 16/04/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 7616 Registro Generale 34865
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5611/2009 del 23/07/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 24810 Registro Generale 42928
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14756 del 18/09/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Brescia in data 25.10.2010 ai nn. 43844/10914 a favore dell'EQUITALIA ESATRI S.p.a. a carico dei mappali 227/13 e 227/26.

LOTTO 3 Immobili siti nel Comune di Mazzano in via Battista Portesi 36:
Comune di Mazzano – sezione NCT – foglio 16 - mappale 60 – sub. 1 e sub.7

- ISCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 3604 Registro Generale 18325
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3239/2009 del 16/04/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 7616 Registro Generale 34865
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5611/2009 del 23/07/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

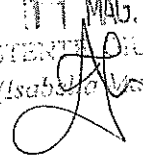
- TRASCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 21639 Registro Generale 35845
Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 137747/41518 del 06/08/2009
ATTO TRA VIVI - **PRELIMINARE DI VENDITA**
- TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 24810 Registro Generale 42928
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14756 del 18/09/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

9. CONCLUSIONI

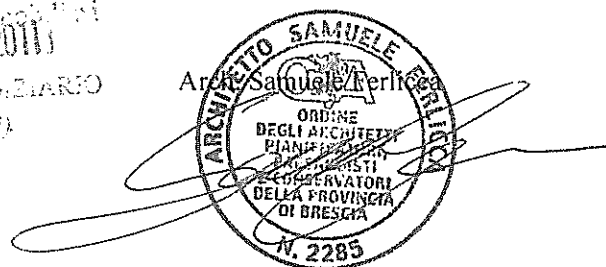
Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto Consulente ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Brescia, li 13 Maggio 2011

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Dipartimento di Brescia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Brescia, 13 MAG. 2011
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
(Isabella Venti)



Il C.T.U.



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo 16/04/2011;
2. Ispezioni Ipotecarie del 21/04/2011 (Lotto1 - Lotto2 - Lotto3);
3. Certificati di destinazione urbanistica (Lotto1 - Lotto2 - Lotto3) ;