

**TRIBUNALE di BRESCIA**  
(Sezione Esecuzioni immobiliari)

**Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA n. R.G. 350/2020 a favore di  
omissis contro il signor omissis**

**GIUDICE ESECUTORE: dr. Gianluigi CANALI**

**C. T.U.: arch. Paola BARNABEI**

**Studio Legale: Avv. Adriana B. C. ANDREOTTI per la parte procedente:  
omissis**

**Studio Legale: Avv. Mario VANZO per la parte intervenuta:  
omissis**

**Studio Legale: Avv. Luca COLOMBO per ulteriore parte intervenuta:  
omissis**

**Custode: Notaio: dr. Roberto DI PLACIDO**



**TRIBUNALE di BRESCIA**  
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

**Oggetto:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella procedura esecutiva n° 350/2020 a favore di omissis contro il signor omissis.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta dott. arch. Paola BARNABEI, nata a Giulianova (Te) il 06-01-1961, residente in Bologna, con studio in via C.A. Pizzardi n. 4 (e-mailpec: [paola.barnabei@archiworldpec.it](mailto:paola.barnabei@archiworldpec.it)) nominata il giorno 28-01-2021 esperto estimatore dall'ill.mo signor G.O.P. Dr. Maurizio Di Rocco, prestava in data 16-02-2021 il giuramento di rito ed accettava l'incarico conferito, volto a rispondere al quesito così formulato:

“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima degli immobili pignorati, tenuto conto del loro effettivo valore di mercato e di realizzo;

- 1) verifichi... la completezza di cui all' art. 567 cpc, 2° comma...
- 2) acquisisca copia del titolo di acquisto in favore dei debitori...
- 3) acquisisca copia del titolo d' acquisto a favore del debitore... se non già in atti ... estratto di matrimonio dei debitori...;
- 4) proceda all' identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame ... del regolamento di condominio... All' uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica...
- 5) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze ... con la documentazione prodotta in atti dai creditori e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine dell' esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario: riferisca...in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto..., onde rendere edotto l' aggiudicatario di tutte le notizie utili per ... ed i relativi costi presuntivi.
- 6) Accerti se gli immobili sono liberi o occupati; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso ... evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento...
- 7) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di registro contratti di locazione...se sono state già pagate annualmente le relative imposte, indicando la data della scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito,
- 8) determini il valore locativo del bene...
- 9) accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant' altro... sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all' uopo preposti...
  - esistenza di diritti reali (...usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data della trascrizione dei pignoramenti ed all' attualità
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura,
  - domande giudiziali e giudizi in corso,
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici...ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche,
  - sequestri penali ed amministrativi,
  - ... diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni in vendita...nonché tutti i costi necessari all' affrancazione .... dei vincoli previsti.
- 10) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc..) e di vincoli di destinazioni ovvero limitazioni all' utilizzo degli immobili pignorati,
- 11) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e la esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell' anno in corso e precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: eventuali cause in corso passive ed attive.
- 12) Accerti... la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute alle autorizzazioni o concessioni amministrative... l' esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e



ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto, accerti se siano stati costruiti prima del 1-09-1967... In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria, ... ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia...

- 13) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali... di cui al D lgs 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, o... a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ..., se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento; indicando... se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate... se sia in corso la pratica di approvazione... indicando... i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria... Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria... per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni...;
- 14) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E. Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità... E più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse ed unità immobiliari.
- 15) Determini ...il valore commerciale degli immobili... al valore dei beni considerati come in piena proprietà, ... commerciabili... con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente... relative a - diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso abitazione)... eventuale stato di occupazione per locazione..., stato di conservazione dell'immobile, oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo... al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e ... commerciabile. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni... Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti... nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà ... contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. Att. C.p.c. come modificato ... del D.L. n. 83/2015..."

Avviate le operazioni peritali con l'ispezione cartacea presso i PP. UU.: Ufficio Edilizia Privata dei Comuni di Manerba Del Garda (BS) e di Caino (BS), Agenzia del Territorio di Bologna, Archivio Notarile di Brescia, la Conservatoria dei RR. II. di Salò (BS) per gli immobili ubicati in Comune di Manerba Del Garda (BS) e di Brescia per gli immobili ubicati in Comune di Caino (BS) Camera di Commercio di Brescia, Agenzia delle Entrate di Bologna, la scrivente ha effettuato due sopralluoghi in data 6 aprile 2021 per i numerosi immobili situati nel Comune di Manerba del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. Civici 52 e 54 ed il giorno 8 aprile per i due compendi immobiliari situati nel Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc ed in via Tolzana snc alla presenza dello Arch. Francesco Begotti, delegato del Custode: Dr. Roberto Di Placido e dell'esecutato: signor omissis, previa comunicazione a mezzo di posta elettronica (cfr. all. 116 e 118). Il Ctu ha provveduto ad assolvere quanto indicato nel suddetto verbale e, sulla scorta dei contatti diretti e telefonici con agenti immobiliari operanti nell'hinterland dei Comuni di Manerba Del Garda (BS) e di Caino (BS), delle approfondite e ripetute ricerche eseguite presso la Camera di Commercio di Brescia i PP. UU. di Brescia, dell'Ufficio di Registro - Agenzia delle Entrate, contattato lo studio notarile della dr.ssa C. Zichichi, acquisiti gli atti di compravendita a rogito del Notaio Dr. A. Metelli a favore dell'esecutato presso l'Archivio Notarile di Brescia, nonché l'estratto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato (cfr. all. 58), eseguiti i rilievi fotografici effettuati in loco nel complesso condominiale "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54 e in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc ed in via Tolzana snc, contattato lo



studio della Dr. ssa A. Trevisan, amministratrice del Condominio "Residence agli Oleandri" di Manerba Del Garda (BS), redatto l'elaborato grafico esplicativo dei sette lotti costituiti, sulla base dunque di tutte codeste rilevazioni la scrivente ha redatto la presente relazione peritale, inviata a mezzo di servizio postale elettronica all' esecutato: signor, **omissis** al Custode: Dr. R. Di Placido ed agli studi legali: Avv. Adriana B. C. Andreotti per la parte procedente: **omissis** mandataria di **omissis**, Avv. Mario Vanzo per la parte intervenuta: **omissis** ed Avv. Luca Colombo per l'altra parte intervenuta: **omissis** a mezzo di posta elettronica certificata, che sottopone all'esame dell'III.ma S.V. Giudice Esecutore e che, per chiarezza d'esposizione, ha diviso nelle seguenti parti:

**PARTE PRIMA:** Identificazione dei beni immobili con particolare riferimento all'esatta corrispondenza tra dati catastali, confini e beni in loco e stato di possesso.

**PARTE SECONDA:** Descrizione dei beni pignorati: stato di manutenzione, di produttività e di utilizzazione ai fini urbanistici.

**PARTE TERZA:** Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, servitù e vincoli di qualsiasi natura.

**PARTE QUARTA:** Verifica della regolarità edilizio - urbanistica e dell'attitudine edificatoria dei beni in oggetto.

**PARTE QUINTA:** Stima.

**PARTE SESTA:** Formazione di LOTTI.

.....

**PARTE PRIMA:** Identificazione delle unità immobiliari con particolare riferimento all'esatta corrispondenza tra dati catastali, confini e beni in loco e stato di possesso.

Nella procedura esecutiva n. 350/2020, a seguito di Atti di Pignoramento - immobili: verbali n. 3687/2020 di repertorio del 27-06-2020 e n. 3687/1 del 27-06-2020 ad istanza e favore di **omissis** rappresentato e difeso dall' avv. Adriana B.C. Andreotti, elettivamente domiciliato presso il suo studio legale in Milano in via Guastalla n. 1, giusta delega a margine degli atti di Pignoramento immobiliari notificati all' esecutato: signor **omissis** a mezzo di servizio postale, i beni immobiliari pignorati vengono così identificati nei predetti atti:

"...A) in piena proprietà, in Comune di **Manerba del Garda**- via degli Alpini, abitazioni, autorimesse e ripostigli censiti in CF al:

- Foglio 8, mapp 2738, sub 38, cat. A/2 , vani 2, PS1 (abitazione)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 80, cat. C/6 , mq 11, PT (autorimessa)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 39, cat. A/2 , vani 2, PS1 (abitazione)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 78, cat. C/6 , mq 14, PT (autorimessa)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 40, cat. A/2 , vani 3,5, PS1 (già scheda n. 16907 del 1993) abitazione
- Foglio 8, mapp 2738, sub 72, cat. C/6 , mq 14, PT (posto auto)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 87, cat. C/6, mq 13, PT (posto auto)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 54, cat. C/6 , mq 16, PS1 (autorimessa), già schede nn. 16940-16955-16922 del 1993,
- Foglio 8, mapp 2738, sub 24, cat. A/2 , vani 4,5, PT (abitazione)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 82, cat. C/6 , mq 14, PT (autorimessa)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 44, cat. C/2 , mq 1, PS1 (ripostiglio)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 45, cat. C/2 , mq 1, PS1 (ripostiglio)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 46, cat. C/2 , mq 2, PS1 (ripostiglio)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 47, cat. C/2 , mq 2, PS1 (ripostiglio)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 67, cat. C/6 , mq 33, PS1 (autorimessa)
- Foglio 8, mapp 2738, sub 74, cat. C/2 , mq 14, PT (autorimessa)

**B) pro quota pari a 127,070/1000** in Comune di **Manerba Del Garda**, viale degli Alpini: piscina censita in CF al



- Foglio 8, mapp 2738, sub 43, cat. D/6, PT/S1 (piscina)

**C) in piena proprietà** in Comune di **Caino** – via TOLZANA n. 1, abitazioni e laboratorio censita in CF al

- Sez. NCT, foglio 10, mapp. 231 sub 3, cat. A/3, vani 5, P1 (abitazione)
- Sez. NCT, foglio 10, mapp. 231 sub 7, cat. C/6, mq 86, PT (autorimessa)
- Sez. NCT, foglio 10, mapp. 231 sub 12, cat. A/3, vani 6,5, PT (abitazione)
- Sez. NCT, foglio 10, mapp. 231 sub 13, cat. A/3, vani 5, P1 (abitazione)
- Sez. NCT, foglio 10, mapp. 231 sub 14, cat. C/6, mq 281, PS1 (laboratorio per arti e mestieri)
- Sez. NCT, foglio 10, mapp. 231 sub 15, cat. A/3, vani 4,5, P1 (abitazione)

**D) in piena proprietà** in Comune di **Caino** – via Villa Mattina n. 59, abitazione ed autorimessa censite in CF al

- Sez. NCT, foglio 13, mapp. 22 sub 2, cat. A/3, vani 6, P1 -2
- Sez. NCT, foglio 13, mapp. 23 sub 3, cat. C/6, mq 21, P1...

Il Consulente Tecnico d'Ufficio individua gli immobili in oggetto come appresso indicati:

trattasi di compendio immobiliare di notevole, complessa e singolare entità, costituito da 25 unità immobiliari dislocate in due Comuni distinti e precisamente 16 beni immobili in piena proprietà 1/1 ed un'unità immobiliare in comproprietà indivisa pro quota di 127,07/1000 situati in Comune di Manerba del Garda (BS) (cfr. doc. fotografica ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTI nn. 1, 2, 3, 4 e 5) in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54, facenti parte del complesso condominiale "Residence agli Oleandri", costituito da 23 unità abitative oltre ad accessori di cui sei al piano terra, otto al piano rialzato, otto al primo piano ed una villetta ubicata all' angolo sud est, con piscina condominiale; complesso residenziale ubicato nella zona semicentrale, distante circa 350 metri in linea d' aria dal lago di Garda, incluso nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con il nucleo di rilevanza ambientale e paesistica, caratterizzato dalla classe 3 di media sensibilità paesistica, secondo le previsioni dell'ultima variante del P.G.T. vigente dal 5/09/2018 con pubblicazione sul BURL. Sono comprese sei unità immobiliari in piena proprietà 1/1 situate in Comune di Caino (BS) (cfr. doc. fotografica e d elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n.7) in via Tolzana snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) facenti parte di un complesso edilizio con plurima destinazione d' uso, di remota realizzazione: anni 1900-1920, incluso nei nuclei di antica formazione, nella fascia di rispetto a tutela dei corsi d' acqua, ai sensi del comma 1, lettera "c" dell' art. 142 del D. lgs 42/2004 e nella fascia **inedificabile** di metri 10,00 dalla sponda del Torrente "Val d' Aosta" confinante ad est con detto complesso edilizio, ai sensi dell' art. 96 del R.D. 523 del 1904 e secondo le previsioni della II variante del P.G.T. vigente dal 21/06/2017 con pubblicazione sul BURL ed anche le due unità immobiliari in piena proprietà 1/1 situate in Comune di Caino (BS) (cfr. doc. fotografica ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 6) in via Villa Mattina snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulla facciata antistante la predetta via), facenti parte di uno stabile con destinazione residenziale, di remota realizzazione: periodo 1800-1900, incluso nei nuclei di antica formazione e nella fascia di rispetto a tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del comma 1, lettera "c" dell' art. 142 del D. lgs 42/2004 e secondo le previsioni della II variante del P.G.T. vigente dal 21/06/2017 con pubblicazione sul BURL; il tutto intestato al signor **omissis** e così descritto:

- **1) trilocale**, interno "**14**", al piano rialzato, adibito ad appartamento di civile abitazione dotato di soggiorno pranzo con angolo cottura comunicante con l'estesa terrazza esclusiva raggiungibile dai percorsi pedonali comuni e dalla scala esterna esclusiva, disimpegno, servizio igienico cieco, camera da letto matrimoniale e locale pluriuso; anche questi ultimi vani comunicanti con la predetta terrazza esclusiva, con cantina al piano interrato, sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 5 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 1) ristrutturato circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria della pratica edilizia 95/1992). Detto alloggio è accessibile dai vialetti condominiali tramite il cancello pedonale; unità



immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. Coen, Miglioli e Quirini, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004, registrato a Brescia 1 il 15/04/2004 al n. 2383 serie 1T (cfr. all. 59) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 24**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 4,5, rendita catastale euro 522,91 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 4-5),

- **2) posto auto "Z"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal passo carraio automatizzato al n. civico 52 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 7 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 1) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992. Detto posto auto è accessibile tramite gli spazi comuni sia dal predetto passo carraio e sia dal percorso pedonale al n. civico 54 oltreché dall' antistante spazio di manovra comune; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004, registrato a Brescia 1 il 15/04/2004 al n. 2383 serie 1T (cfr. all. 59) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 82**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 6-7),
- **3) autorimessa** doppia "**G20**" al piano interrato, sita in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal cancello automatizzato al n. civico 54, dallo scivolo e dallo spazio di manovra comuni (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 9 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 1) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 54/92 del 29/05/1992; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 67**, cat. catastale C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale mq 37, rendita catastale euro 73,29 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 8-9),
- **4) ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda, al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 11 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 1) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria piano interrato della pratica edilizia 95/1992); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 44**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 9, rendita catastale euro 1,81 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 10-11),
- **5) monolocale**, interno "**4**", al piano terra, adibito a civile abitazione dotato di soggiorno pranzo con angolo cottura, comunicante con il portico antistante la corte esclusiva e di servizio igienico cieco, con cantina al piano interrato sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all.13 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 2) ristrutturato circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria della pratica edilizia 95/1992). Detto alloggio è accessibile dai vialetti condominiali tramite il cancello pedonale; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A.



Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 38**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 12-13),

- **6) posto auto "A"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal passo carraio automatizzato al n. civico 52 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 14 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 2) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992. Detto posto auto è accessibile tramite gli spazi comuni sia dal predetto passo carraio e sia dal percorso pedonale al n. civico 54 oltreché dall' antistante spazio di manovra comune; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al, foglio **8**, particella n. **2738 sub 80**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 17,04 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 14-15),
- **7) ripostiglio** destinato a servizio igienico, al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 17 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 2) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria piano interrato della pratica edilizia 95/1992); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 46**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 3,62 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 16-17),
- **8) monolocale**, interno "**3**", al piano terra, adibito a civile abitazione dotato di soggiorno pranzo con angolo cottura, comunicante con il portico antistante la corte esclusiva e di servizio igienico cieco, con cantina al piano interrato sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all.19 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 3) ristrutturato circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria della pratica edilizia 95/1992). Detto alloggio è accessibile dai vialetti condominiali tramite il cancello pedonale; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) e rettificato dal Notaio: Dr. A. Metelli con Atto n. 79976/33357 in data 11/12/2001 e registrato a Brescia il 13/12/2001 al n. 11687(cfr. all. 62), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 39**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 18-19),
- **9) posto auto "C"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal passo carraio automatizzato al n. civico 52 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 23 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 3) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992. Detto posto auto è accessibile tramite gli spazi comuni sia dal predetto passo carraio e sia dal percorso pedonale al n. civico 54 oltreché dall' antistante spazio di manovra comune; unità



immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) e rettificato dal Notaio: Dr. A. Metelli con Atto n. 79976/33357 in data 11/12/2001 e registrato a Brescia il 13/12/2001 al n. 11687(cfr. all. 62), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 78**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 22-23),

- **10) bilocale**, interno “**2**”, al piano terra, adibito ad appartamento di civile abitazione dotato di ampio soggiorno pranzo comunicante con l'estesa corte esclusiva su tre lati raggiungibile dai percorsi pedonali comuni, disimpegno, bagno non cieco e camera letto matrimoniale, con cantina al piano interrato, sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 21 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 3) ristrutturato circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria della pratica edilizia 95/1992). Detto alloggio è accessibile dai vialetti condominiali tramite il cancello pedonale; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società: **omissis** repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 40**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 3,5, rendita catastale euro 406,71 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 20-21),
- **11) posto auto “R”** scoperto al piano terra del condominio “Residence agli Oleandri” sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal passo carraio automatizzato al n. civico 52 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 25 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 3) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992. Detto posto auto è accessibile tramite gli spazi comuni sia dal predetto passo carraio e sia dal percorso pedonale al n. civico 54 oltreché dall’ antistante spazio di manovra comune; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 87**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 20,14 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 24-25),
- **12) autorimessa “G7”** al piano interrato, sita in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal cancello automatizzato al n. civico 54, dallo scivolo e dallo spazio di manovra comuni (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 27 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 3) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 54/92 del 29/05/1992; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 54**, cat. catastale C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita catastale euro 41,32 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 26-27),
- **13) ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda, al piano interrato del condominio “Residence agli Oleandri” sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 29 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 3) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria piano interrato della pratica edilizia 95/1992); unità immobiliare, piena proprietà per la



quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 45**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 1,81 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 28-29),

- **14) ripostiglio** destinato a servizio igienico, al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini al n. civico 54 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 31 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 3) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992 (cfr. all. planimetria piano interrato); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 47**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 3, rendita catastale euro 3,62 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 30-31),
- **15) posto auto "G"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal passo carraio automatizzato al n. civico 52 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 33 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 4) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992. Detto posto auto è accessibile tramite gli spazi comuni sia dal predetto passo carraio e sia dal percorso pedonale al n. civico 54 oltreché dall' antistante spazio di manovra comune; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al, foglio **8**, particella n. **2738 sub 74**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 32-33),
- **16) posto auto "I"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini accessibile dal passo carraio automatizzato al n. civico 52 (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 35 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 5) risalente a circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992. Detto posto auto è accessibile tramite gli spazi comuni sia dal predetto passo carraio e sia dal percorso pedonale al n. civico 54 oltreché dall' antistante spazio di manovra comune; unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al, foglio **8**, particella n. **2738 sub 72**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 34-35),
- **17) piscina** con vasca interrata e relativi **accessori**: solarium, area attrezzata con gazebo al piano terra; spogliatoi, servizi igienici, docce, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" sito in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini, accessibile dai percorsi pedonali comuni (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 37) in comproprietà con le ventitré unità abitative del predetto Residence, realizzata circa ventisette anni fa, a seguito del rilascio della C.E. n. 92/0066 del 25/06/1992; unità immobiliare, in comproprietà indivisa per la quota complessiva di 127,07/1000 del signor **omissis**



pervenutagli per la quota di 37,14/1000 con atto di compravendita: repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004, registrato a Brescia 1 il 15/04/2004 al n. 2383 serie 1T (cfr. all. 59) associata all' unità abitativa: interno "14" (cfr. LOTTO n. 1) per la quota di 25,24/1000 con atto di compravendita: repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60) associata all' unità abitativa: interno "4" (cfr. LOTTO n. 2) per la quota di 25,99/1000 con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) associata all' unità abitativa: interno "3" (cfr. LOTTO n. 3) e per la restante quota di 38,70/1000 con atto di compravendita: repertorio n. 71851/29211, contro la società **omissis** rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64) associata all' unità abitativa: interno "2" (cfr. LOTTO n. 3); porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 43**, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37),

- **18) ampio quadrilocale** al piano terra, sito in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) accessibile direttamente dalla predetta via (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 41 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 6) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1800-1900 (come da scheda dell' identificativo : "11H" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 78733/9917 rogato dal Notaio Dr.ssa C. Zichichi in data 14/04/2005 registrato a Brescia 2 il 04/05/2005 al n. 4161 serie 1T (cfr. all. 66) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **13**, particella n. **22 sub 2**, cat. catastale A/3, classe 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 184 (escluse aree scoperte: mq 181), rendita catastale euro 158,04 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 40-41),
- **19) autorimessa** al piano terra, sita in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) accessibile direttamente dalla predetta via (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 43 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 6) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1800-1900 (come da scheda dell' identificativo: "11H" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 78733/9917 rogato dal Notaio Dr.ssa C. Zichichi in data 14/04/2005 registrato a Brescia 2 il 04/05/2005 al n. 4161 serie 1T (cfr. all. 66) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **13**, particella n. **23 sub 3**, cat. catastale C/6, classe 2, consistenza: 21 mq, superficie catastale mq 27, rendita catastale euro 36,87(cfr. visura e planimetria catastale: all. 42-43),
- **20) ampia autorimessa** al piano terra, sita in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) accessibile dalla corte comune antistante la predetta via (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 49 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 7) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1900-1920 (come da scheda dell' identificativo: "28F" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67) censita nel Catasto



Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231** sub **7**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza: 86 mq, superficie catastale mq 86, rendita catastale euro 128,80(cfr. visura e planimetria catastale: all. 48-49),

- **21) quadrilocale** al piano primo, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) accessibile da una scala parzialmente interna ai due stabili costituenti il complesso immobiliare staggito, oggetto della presente procedura esecutiva comunicante con la corte comune (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 47 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 7) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1900-1920 (come da scheda dell' identificativo: "28F" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004, registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 3**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 5 vani, superficie catastale mq 91 (escluse aree scoperte: mq 91), rendita catastale euro 211,75 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 46-47),
- **22) penta-locale** e vani accessori: lavanderia, balcone, veranda ed estesa terrazza esclusiva al piano rialzato, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) accessibile sia dalla scala interna dell' appartamento sottostante e sia dalla scala esterna comunicante con la corte comune (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 51 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 7) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1900-1920 (come da scheda dell' identificativo: "28F" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004, registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 12**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale mq 153 (escluse aree scoperte: mq 132), rendita catastale euro 275,27 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 50-51),
- **23) penta-locale** con veranda al piano primo, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) accessibile da una scala parzialmente interna ai due stabili costituenti il complesso immobiliare staggito, oggetto della presente procedura esecutiva comunicante con la corte comune (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 53 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 7) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1900-1920 (come da scheda dell' identificativo: "28F" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004, registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 13**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 133 (escluse aree scoperte: mq 129), rendita catastale euro 254,10 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 52-53),
- **24) laboratorio artigianale** dismesso, utilizzato come deposito di ogni genere di merce al piano seminterrato, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) accessibile dalla estesa corte comune (cfr. doc. fotografica, planimetria



catastale - all. 55 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 7) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1900-1920 (come da scheda dell' identificativo: "28F" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004, registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 14**, cat. catastale C/3, classe U, consistenza: 281 mq, superficie catastale mq 219, rendita catastale euro 580,50 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 54-55),

- **25) ampio bilocale** con vani accessori al piano seminterrato, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc (in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun numero civico sul campanello e sulle facciate del fabbricato) comunicante con il portico antistante l' estesa corte comune (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale - all. 57 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 7) risalente ante 1/09/1967, di remota realizzazione nel periodo tra 1900-1920 (come da scheda dell' identificativo: "28F" del vigente Pgt all' interno del nucleo di antica formazione – all. 94); unità immobiliare, piena proprietà per la quota di 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004, registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67) censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 15**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale mq 119 (escluse aree scoperte: mq 116), rendita catastale euro 254,10 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 56-57).

Le unità immobiliari, oggetto della predetta procedura esecutiva, ubicate dalla n. 1 alla n. 17 in Comune di Manerba Del Garda in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54, dalla n. 18 alla n. 19 in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc e dalla n. 20 alla n. 25 in Comune di Caino in via Tolzana snc vengono così sommariamente descritte:

porzione immobiliare inclusa nel Residence agli Oleandri in Comune di Manerba del Garda, risalente a circa ventisette anni fa, ubicata in zona semicentrale, in posizione gradevole, immersa nel verde, distante in linea d' aria circa 350 metri dal lago di Garda, nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale del vigente Pgt (cfr. all. 82,83,84), identificato con i nuclei di rilevanza ambientale paesistica e caratterizzato da media sensibilità paesistica, inserita nella zona tutelata: bellezze d' insieme di notevole interesse pubblico e paesaggistico ai sensi dell' art. 136, comma 1, lettere c,e,d del Dlgs n. 42/04 (cfr. all. 86) esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba del Garda ed inserita nella fascia di rispetto di mt. 200 dagli allevamenti zootecnici come prescritto dal Regolamento Locale d' igiene tipo della Regione Lombardia (cfr. all. 87) costituita per la quota di piena proprietà 1/1 del signor **omissis** da **un trilocale: (n.1)**, interno "**14**", **due monolocali: (n.5)** interno "**4**" e **(n.8)** interno "**3**", **un bilocale: (n.10)** interno "**2**" con annesse cantine al piano interrato, **sei posti auto** scoperti: nn. **(2), (6), (9), (11), (15), (16)** al piano terra, **due autorimesse: nn. (3), (12)** e **quattro ripostigli** attigui all' area piscina: nn. **(4), (13)** adibiti a docce con acqua calda e **(7), (14)** destinati a servizi igienici nel piano interrato e dalla comproprietà indivisa per la quota di 127,07/1000 al signor **omissis** della **piscina: n. (17)** al piano terra e locali accessori al piano interrato; altra porzione immobiliare risalente a remota realizzazione tra il 1800-1900, ubicata nella zona semicentrale, in posizione panoramica, in via Villa Mattina del Comune di Caino, inserita nei nuclei di antica formazione del vigente Pgt (cfr. all. da 91 a 94) e nella fascia di rispetto di mt. 150 dalle sponde dei corsi d' acqua, a tutela del reticolo idrico minore (cfr. all. 95-96, Carta dei vincoli e relative Nta del vigente Pgt) ai sensi dell'art.142, comma 1, l. b,c del Dlgs n. 42/04 costituita per la quota di piena proprietà 1/1 del signor **omissis** da **un quadrilocale: (n.18)** al piano terra ed un' **autorimessa: (n.19)** al piano terra ed ulteriore porzione immobiliare risalente a remota realizzazione tra il 1900-1920, ubicata nella zona semicentrale, in via Tolzana del Comune di Caino, inserita nei nuclei di antica formazione del vigente Pgt (cfr. all. da 91 a 94) e nella fascia di rispetto di mt. 150 dalle sponde dei corsi d' acqua, a tutela del reticolo idrico minore (cfr. all. 95-



96, Carta dei vincoli e relative Nta del vigente Pgt) ai sensi dell'art.142, comma 1, l. b,c del Dlgs n. 42/04 costituita per la quota di piena proprietà 1/1 del signor **omissis** da un' **autorimessa**: (n. **20**) al piano terra, **bilocale**: (n. **25**) al piano seminterrato, un **quadrilocale**: (n. **21**) al piano primo, **due penta-locali**: nn. (**22**) al piano rialzato, (**23**) al piano primo, ed un **opificio industriale** in disuso al piano seminterrato: (n.**24**) e, precisamente:

- 1) **trilocale**: interno “**14**” del Condominio “Residence agli Oleandri” al piano rialzato in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 8, **particella 2738 sub 24**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 4,5, rendita catastale euro 522,91(cfr. visura e planimetria catastale: all. 4-5, superficie catastale: mq 63 escluse le aree esterne, piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 4) confinante a nord ed a sud con altre unità abitative del predetto Residence, proprietà di terzi, ad ovest con un'altra unità abitativa di terzi e con il corpo scala condominiale e ad est con il vialetto condominiale di accesso alla proprietà esclusiva (cfr. all. 5). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso lo Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.
- 2) **posto auto “Z”** scoperto al piano terra del condominio “Residence agli Oleandri” in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 82**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 6-7), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 6) confinante a nord con un'altra unità abitativa del predetto Residence, a sud con lo spazio di manovra comune, ad est ed ovest con altri posti auto, proprietà di terzi del medesimo Condominio (cfr. all. 7). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso lo Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.
- 3) **autorimessa** doppia “**G20**” al piano interrato del condominio “Residence agli Oleandri” in Comune di Manerba del Garda, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 67**, cat. catastale C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale mq 37, rendita catastale euro 73,29 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 8-9), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 8) confinante a nord con il terrapieno, a sud con lo spazio di manovra comune, ad ovest con lo scivolo condominiale e ad est con altra autorimessa, proprietà di terzi del predetto Residence, (cfr. all. 9). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso lo Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.
- 4) **ripostiglio** al piano interrato del condominio “Residence agli Oleandri” in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 44**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 9, rendita catastale euro 1,81 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 10-11), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 10) confinante a nord con un altro ripostiglio del signor **omissis**, a sud e ad est con il corridoio comune e ad ovest con la cantina, proprietà di terzi del predetto Residence, (cfr. all. 11). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.
- 5) **monolocale**, interno “**4**”, al piano terra del condominio “Residence agli Oleandri” in Comune di Manerba del Garda, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 38**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 12-13), piena



proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 12) confinante a nord con una altra unità abitativa, proprietà di terzi del medesimo Condominio, a sud con l'interno "3": monolocale del signor **omissis**, ad est con il vialetto condominiale e ad ovest con il corridoio comune, (cfr. all. 13). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.

- 6) **posto auto "A"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 80**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 17,04 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 14-15), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 14) confinante a nord con lo spazio di manovra comune, a sud con via degli Alpini, ad est con il passo carraio al n. civico 52 e lo spazio di manovra e ad ovest con il posto auto, proprietà di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 15). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.
- 7) **ripostiglio** destinato a servizio igienico, al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 46**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 3,62 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 16-17), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 14) confinante a nord ed a sud con gli altri due ripostigli del signor **omissis** ad est con il corridoio comune e ad ovest con la cantina, proprietà di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 17). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.
- 8) **monolocale**, interno "3", al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 39**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 18-19), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor Minetta Mauro (cfr. all. 19) confinante a nord con l'interno "4" di proprietà del signor **omissis**, a sud comunicante con l' interno "2" di proprietà del signor **omissis**, ad est con il vialetto condominiale e ad ovest comunicante con l' interno "2" del signor **omissis** (cfr. all. 19). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detto interno è collegato con il bilocale attiguo: interno "2" ed è occupato dal signor **omissis** e dalla sua famiglia.
- 9) **posto auto "C"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 78**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 22-23), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 22) confinante a nord con lo spazio di manovra comune, a sud con la via degli Alpini, ad est e ad ovest con i posti auto, proprietà di terzi del medesimo complesso immobiliare (cfr. all. 23). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta occupata dal signor **omissis**.
- 10) **bilocale**, interno "2", al piano terra del Condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 40**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 3,5, rendita catastale euro 406,71 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 20-21), piena proprietà: 1/1 ed intesta-



zione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 20) confinante a nord con l'attiguo interno "3", a sud con l'area destinata a posti auto delle proprietà di terzi del predetto Condominio, ad est con i vialetti condominiali e con il monolocale: interno "3" di proprietà del signor **omissis** e ad esso collegato e ad ovest con un'altra unità abitativa di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 21).

Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta occupata dal signor **omissis** e dal suo nucleo familiare.

- 11) posto auto "R"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 87**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 20,14 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 24-25), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 25) confinante a nord con l'attiguo interno "2" del signor **omissis**, a sud con lo spazio di manovra comune, ad est ed ovest con altri posti auto di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 25).

Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta occupata dal signor **omissis**.

- 12) autorimessa "G7"** al piano interrato del Condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 54**, cat. catastale C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita catastale euro 41,32 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 26-27), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 27) confinante a nord con lo spazio di manovra comune, a sud con il terrapieno, ad est ed ovest con altre autorimesse di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 27). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta occupata dal signor **omissis**.

- 13) ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda, al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 45**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 1,81 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 28-29), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 28), confinante a nord e a sud con gli altri ripostigli del signor **omissis**, ad est con il corridoio comune e ad ovest con le cantine di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 29). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta occupata dal signor **omissis**.

- 14) ripostiglio** destinato a servizio igienico, al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella **2738 sub 47**, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 3, rendita catastale euro 3,62 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 30-31), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 30), confinante a nord con il terrapieno, a sud con l'altro ripostiglio del signor **omissis**, ad est con il corridoio comune e ad ovest con le cantine di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 31). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta occupata dal signor **omissis**.

- 15) posto auto "G"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 74**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie



catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 32-33), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 32), confinante a nord con lo spazio di manovra comune, a sud con la via Degli Alpini, ad est e ad ovest con i posti auto di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 33). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.

**16) posto auto "I"** scoperto al piano terra del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **8**, particella n. **2738 sub 72**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 34-35), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 34), confinante a nord con lo spazio di manovra, a sud con la via Degli Alpini, ad est e ad ovest con i posti auto di terzi del medesimo Residence (cfr. all. 31). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.

**17) piscina** con vasca interrata e relativi **accessori**: solarium, area attrezzata con gazebo al piano terra; spogliatoi, servizi igienici, docce, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particella n. 2738 sub 43, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37) comproprietà indivisa per la quota di 127,07/1000 del signor **omissis** (cfr. all. 36) confinante a nord, est e sud con gli spazi condominiali e ad est con il vialetto pedonale di accesso alla villetta indipendente del medesimo Residence (cfr. all. 37 ed elaborato planimetrico: all. 2). Dall' ispezione effettuata in loco e dall' esame del Regolamento condominiale si evince che la capacità massima della piscina è di 90 persone ed in base alla ripartizione dei millesimi di comproprietà del signor **omissis**: 127,07/1000 il numero ammesso dei suoi ospiti in piscina è pari a 10 persone per le complessive quattro unità abitative pignorate, come meglio specificato nelle successive parti di codesta relazione peritale.

**18) ampio quadrilocale** al piano terra del complesso edilizio, sito in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **13**, particella n. **22 sub 2**, cat. catastale A/3, classe 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 184 (escluse aree scoperte: mq 181), rendita catastale euro 158,04 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 40-41), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 40), confinante a nord con la via Villa Mattina, a sud in parte con il mappale n. 211, proprietà di terzi e per restante parte affacciantesi sul mappale n. 27, ad est con l' autorimessa: (n.19) di proprietà del signor **omissis** e con il mappale n. 24, ad ovest con i mappali nn. 17 e 19 del foglio 13 (cfr. estratto di mappa dei Terreni e planimetria catastale- all. 38 e 41). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 13, mapp. 22 sub 2 si dichiara quanto segue: esso è stato originato per soppressione dei mappali: n. 22, n. 23 sub 1 e 2 del foglio 13, a seguito del frazionamento e fusione protocollati in data 26-03-2015 (cfr. visura storica – all. 40). I mappali n. 22 e n. 23 sub 1 e 2 del foglio 13 erano stati costituiti a loro volta per soppressione dei mappali originari n. 207 sub 2 graffato con il n. 209 e del mapp. N. 207 sub 1 del foglio 22, per allineamento mappe- modifica identificativo catastale; soppressione avvenuta il 13-03-2006 (cfr. visure storiche- all. 40-42).



**19) autorimessa** al piano terra del complesso edilizio, sito in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **13**, particella n. **23 sub 3**, cat. catastale C/6, classe 2, consistenza: 21 mq, superficie catastale mq 27, rendita catastale euro 36,87 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 42-43), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 40), confinante a nord con la via Villa Mattina, a sud e ad ovest con la unità abitativa: (n.18) di proprietà del signor **omissis** e ad est con il mappale n. 24 del foglio 13, proprietà di terzi (cfr. estratto di mappa dei Terreni e planimetria catastale- all. 38 e 43). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 13, mapp. 23 sub 3 si dichiara quanto segue: esso è stato originato per soppressione dei mappali: n. 22, n. 23 sub 1 e 2 del foglio 13, a seguito del frazionamento e fusione protocollati in data 26-03-2015 (cfr. visura storica – all. 40). I mappali n. 22 e n. 23 sub 1 e 2 del foglio 13 erano stati costituiti a loro volta per soppressione dei mappali originari n. 207 sub 2 graffato con il n. 209 e del mapp. n. 207 sub 1 del foglio 22, per allineamento mappe- modifica identificativo catastale; soppressione avvenuta il 13-03-2006 (cfr. visure storiche- all. 40-42).

**20) ampia autorimessa** al piano terra del complesso edilizio, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 7**, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza: 86 mq, superficie catastale mq 86, rendita catastale euro 128,80 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 48-49), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 48), confinante a nord con il mappale n. 311, ad est addossato al Torrente Val D' Aosta sfociante nel sottostante fiume Garza, a sud con la rampa di scala interna di collegamento con le unità abitative: nn. (22) e (25) ed in parte confinante con l'unità immobiliare: (n. 22) di proprietà del signor **omissis** (cfr. planimetrie catastali: all. 49, 51 e Lotto n. 7: elaborato redatto dal Ctu) e ad ovest con la via Tolzana (cfr. estratto di mappa dei Terreni e planimetria catastale - all. 44 e 49). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta utilizzata dal signor **omissis**.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 10, mapp. 231 sub 7 si dichiara quanto segue: esso è stato originato dal mappale n. 2136 sub 7 del foglio 23 a seguito dell' allineamento mappa avvenuto e protocollato il 21-03-2006 (cfr. visura storica- all. 48).

**21) quadrilocale** al piano primo del complesso edilizio, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 3**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 5 vani, superficie catastale mq 91 (escluse aree scoperte: mq 91), rendita catastale euro 211,75 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 46-47), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 46), confinante a nord con il mappale n. 311, ad est addossato al Torrente Val D' Aosta sfociante nel sottostante fiume Garza, a sud con la rampa di scala interna di accesso comune con l' unità immobiliare: (n. 23) di proprietà del signor **omissis** (cfr. planimetrie catastali: all. 47- 53 e Lotto n. 7: elaborato redatto dal Ctu) e ad ovest con la via Tolzana (cfr. estratto di mappa dei Terreni e planimetria catastale- all. 44 e 47). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 10, mapp. 231 sub 3 si dichiara quanto segue: esso è stato originato dal mappale n. 2136 sub 3 del foglio 23 a seguito dell' allineamento mappa- modifica identificativo catastale avvenuto e protocollato il 21-03-2006 (cfr. visura storica- all. 46).



**22) penta-locale** e vani accessori: lavanderia, balcone, veranda ed estesa terrazza esclusiva al piano rialzato, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 12**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale mq 153 (escluse aree scoperte: mq 132), rendita catastale euro 275,27 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 50-51), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 46), confinante a nord con l' autorimessa: (n.19) del signor **omissis** accessibile dalla scala interna, ad est affacciantesi dalla terrazza esclusiva sul Torrente Val D' Aosta sfociante nel sottostante fiume Garza, a sud con la corte comune alle unità immobiliari dalla n. (19) alla n. (25) di proprietà del signor **omissis** (cfr. planimetrie catastali: all. 47-49-51-53-55-57 e Lotto n. 7: elaborato redatto dal Ctu) e ad ovest con la via Tolzana (cfr. estratto di mappa dei Terreni e planimetria catastale- all. 44 e 51). In sede di sopralluogo il signor **omissis** ha dichiarato che detta unità abitativa è occupata con comodato d' uso gratuito da sua suocera: la signora **omissis**, vedova **omissis** fu **omissis**.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 10, mapp. 231 sub 12 si dichiara quanto segue: esso è stato originato dal mappale n. 2136 sub 12 del foglio 23 a seguito dell' allineamento mappa- modifica identificativo catastale avvenuto e protocollato il 21-03-2006 (cfr. visura storica- all. 50).

**23) penta-locale** con veranda al piano primo, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 13**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 133 (escluse aree scoperte: mq 129), rendita catastale euro 254,10 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 52-53), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 52), confinante a nord con il quadrilocale: (n.21) del signor **omissis** accessibile dalla scala interna comune con la predetta unità immobiliare: "21", ad est affacciantesi sul Torrente Val D' Aosta sfociante nel sottostante fiume Garza, a sud affacciantesi sulla corte comune alle unità immobiliari dalla n. (19) alla n. (25) di proprietà del signor **omissis** (cfr. planimetrie catastali: all. 47-49-51-53-55-57 e Lotto n. 7: elaborato redatto dal Ctu) e ad ovest affacciantesi sulla via Tolzana (cfr. estratto di mappa dei Terreni e planimetria catastale- all. 44 e 53). Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera e non vi sono contratti attivi di locazione.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 10, mapp. 231 sub 13 si dichiara quanto segue: esso è stato originato dal mappale n. 2136 sub 13 del foglio 23 a seguito dell' allineamento mappa- modifica identificativo catastale avvenuto e protocollato il 21-03-2006 (cfr. visura storica- all. 52).

**24) laboratorio artigianale** dismesso al piano seminterrato, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 14**, cat. catastale C/3, classe U, consistenza: 281 mq, superficie catastale mq 219, rendita catastale euro 580,50 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 54-55), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 54), confinante a nord con il mappale 311, ad est con il Torrente Val D' Aosta sfociante nel sottostante fiume Garza ed in parte con il mapp. 78, a sud con la corte comune alle unità immobiliari dalla n. (19) alla n. (25) di proprietà del signor **omissis**, ad ovest in parte con la predetta corte comune e per restante parte con l'unità abitativa: (n. 25) del signor **omissis** (cfr. planimetrie catastali: all. 47-49-51-53-55-57 e Lotto n. 7: elaborato redatto dal Ctu).

Dall' ispezione effettuata in loco e dalla verifica accertata presso l'Ufficio di Registro (cfr. all. 122) si evince che detta unità immobiliare risulta libera, in disuso ed allo stato di abbandono e non vi sono contratti attivi di locazione.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 10, mapp. 231 sub 14 si dichiara quanto segue: esso è stato originato dal mappale n. 2136 sub 14 del foglio 23 a seguito dell'



allineamento mappa- modifica identificativo catastale avvenuto e protocollato il 21-03-2006 (cfr. visura storica- all. 54).

**25) ampio bilocale** con vani accessori al piano seminterrato, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **10**, particella n. **231 sub 15**, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale mq 119 (escluse aree scoperte: mq 116), rendita catastale euro 254,10 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 56-57), piena proprietà: 1/1 ed intestazione catastale al signor **omissis** (cfr. all. 56), confinante a nord con il terrapieno ed in parte con l'unità immobiliare: (n. 24) del signor **omissis**, ad est con la predetta unità immobiliare: (n. 24), a sud con la corte comune alle unità immobiliari dalla n. (19) alla n. (25) di proprietà del signor **omissis** e ad ovest con la predetta corte comune accessibile da via Tolzana (cfr. planimetrie catastali: all. 47-49-51-53-55-57 e Lotto n. 7: elaborato redatto dal Ctu).

In sede di sopralluogo la scrivente Ctu ha constatato che detta unità abitativa è occupata dal signor **omissis** e dal suo nucleo familiare.

In merito al predetto identificativo catastale: fg. 10, mapp. 231 sub 15 si dichiara quanto segue: esso è stato originato dal mappale n. 2136 sub 15 del foglio 23 a seguito dell'allineamento mappa- modifica identificativo catastale avvenuto e protocollato il 21-03-2006 (cfr. visura storica- all. 56).

I numeri civici dei beni immobili staggiti situati in Comune di Caino, in via Villa Mattina n. 59 e in via Tolzana n. 1 si riferiscono a quelli indicati nelle visure catastali; in sede di sopralluogo è emerso che sulle pareti esterne dei predetti stabili non vi sono indicati i numeri civici.

Le unità abitative: interni: "2", "3" e "4" corrispondenti agli identificativi catastali del Catasto Fabbricati del Comune di Manerba del Garda al foglio 8, mappale 2738, sub 40, 39, 38 sono indicate nelle rispettive visure e planimetrie catastali al piano seminterrato. In realtà si trovano al piano terra, con locali direttamente aerati e comunicanti con o/e il portico e giardino antistante oppure con la corte esclusiva, ad eccezione di due servizi igienici ciechi (cfr. planimetrie catastali- all. 13-19-21 e LOTTI: 2-3). Catastalmente e negli elaborati di progetto sono indicati al piano seminterrato perché il terreno ha un andamento in pendenza verso l'area piscina ed alcune unità immobiliari del medesimo "Residence agli Oleandri" risultano semi-interrate. Per lo stesso motivo l'unità abitativa: interno: "14" corrispondente all' identificativo catastale del Catasto Fabbricati del Comune di Manerba del Garda al foglio 8, mappale 2738, sub 24 è indicata nella rispettiva visura e planimetria catastale al piano rialzato. In realtà si trova al piano primo, con locali direttamente aerati e comunicanti con l'estesa terrazza esclusiva raggiungibile da una scala esterna ed esclusiva, ad eccezione del servizio igienico cieco (cfr. planimetria catastale- all. 5 - LOTTO: 1).

Le unità immobiliari corrispondenti agli identificativi catastali del Catasto Fabbricati del Comune di Caino al foglio 13, mappale 22 sub 2 e mappale 23 sub 3 sono indicate nelle rispettive visure e planimetrie catastali al piano primo. In realtà si trovano al piano terra direttamente accessibili dalla via Villa Mattina. Detti beni immobili fanno parte di uno stabile di due piani di cui quello inferiore, indicato al piano terra e di proprietà di terzi, si trova al di sotto del piano strada di via Villa Mattina ed il piano superiore comprendente i predetti beni pignorati risulta prospiciente la predetta via comunale.

Il rilievo fotografico riguardante le unità immobiliari indicate dal n. (1) al n. (17) risalenti all' ultima sistemazione di ventisette anni fa, situate in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54, allegato alla presente relazione peritale Ctu, documenta un generale buon stato manutentivo del complesso condominiale comprendente i beni immobili pignorati, salvo qualche lieve distacco di intonaci nei locali interrati dovuti alla risalita d' umidità per capillarità e per il diretto contatto di alcuni muri perimetrali con il terrapieno (cfr. doc. fotografica).

Durante il predetto sopralluogo in Comune di Manerba Del Garda (BS) la scrivente Ctu ha potuto constatare che le planimetrie catastali (cfr. all. 5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37) risultano quasi conformi agli elaborati dei progetti di realizzazione e di sistemazione salvo qualche lieve modifica: alcune tramezzature eseguite in cartongesso e l' apertura di un varco tra le due unità immobiliari contigue: interni "2" e "3"; interventi sanabili secondo le disposizioni del vigente



Pgt, ai sensi degli Artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e della L.R. n. 12/2005 e s.m.i con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previo pagamento delle relative oblazioni (cfr. Lotti da n. 1 a n. 5). Al contrario il rilievo fotografico dei due complessi edilizi situati in Comune di Caino in via Villa Mattina e via Tolzana denota un pessimo stato di manutenzione, di degrado ed abbandono, con diffuse difformità nella distribuzione interna riscontrate durante l'ispezione dei luoghi e dal confronto degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali (cfr. all. 41-43-47-49-51-53-55-57-89- LOTTI nn. 6-7), tale da intervenire radicalmente secondo le indicazioni del vigente Pgt e sanando gli abusi rilevati ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 con richiesta dei titoli abilitativi in sanatoria, previo pagamento delle relative oblazioni e demolendo le porzioni non sanabili secondo le disposizioni della vigente normativa urbanistica e statale.

.....

**PARTE SECONDA: Descrizione dei beni pignorati: stato di manutenzione, di produttività e di utilizzazione ai fini urbanistici.**

L'ingente compendio immobiliare pignorato comprende diciassette unità immobiliari situate in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54, numerate dal **(n. 1)** al **(n. 17)** incluse nel complesso condominiale: "Residence agli Oleandri" risalente a circa ventisette anni fa, ubicato nella zona semicentrale disseminata di ville e villini con piscina, attorniato da folta e rigogliosa vegetazione, distante in linea d'aria circa 350 metri dal Lago di Garda, dotato di piscina condominiale soggetta alle prescrizioni riportate nell'allegato regolamento condominiale, inserito nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale, identificato con i nuclei di rilevanza ambientale paesistica (cfr. all. 82, 83 e 85) e caratterizzato da media sensibilità paesistica: 3 (cfr. all. 84), sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c del D lgs. 42/2004, esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba Del Garda (BS) ed incluso nella fascia di rispetto degli allevamenti zootecnici (cfr. all. 85, 86 e 87), due beni immobili siti in Comune di Caino in via Villa Mattina, numerati dal **(n. 18)** al **(n. 19)** risalenti a remota data tra la fine del 1800 ed il Novecento e sei unità immobiliari situate in Comune di Caino in via Tolzana, **numerate da n. 20) a n. 25)** realizzate nell'arco temporale dal 1900 e 1920 con trasformazioni edilizie eseguite nel periodo post bellico 1945- 1960 (cfr. schede del vigente PGT – all. 90). Tutti i beni immobili staggiati, ubicati in Comune di Caino, fanno parte dei nuclei di antica formazione del vigente Pgt (cfr. all. da n. 90 a 94 e n. 96) e sono inseriti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c del D lgs. 42/2004 ed il complesso edilizio di via Tolzana a ridosso del Torrente "Val D' Aosta" con il vincolo improrogabile di inedificabilità di mt. 10,00 dalla sponda del corso d'acqua, ai sensi dell'Art. 96 del R.D. 523/1904 (cfr. all. 95-96).

Le diciassette unità immobiliari situate in Comune di Manerba Del Garda in via degli Alpini ai nn. civici 52-54, vengono così descritte:

- 1) **trilocale:** interno "14" al piano primo con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico cieco, camera matrimoniale e locale pluriuso, comunicante con l'estesa terrazza esclusiva, con accesso indipendente a mezzo di scala esterna esclusiva avente superficie lorda commerciale di **mq 71,13** ripartiti in mq 63,37 di slp del trilocale, mq 1,20 di slp commerciale della cantina (ottenuta moltiplicando mq 4,80 x 0,25) ed in mq 6,56 di superficie commerciale della terrazza esclusiva (ottenuta moltiplicando 43,76 x 0,15) (cfr. planimetria catastale: all. 5, LOTTO n. 1 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor *omissis*, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 24, cat. catastale A/2, classe 6, vani 4,5, superficie catastale: mq 63** escluse le aree esterne, **rendita catastale euro 522,91** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 4-5),
- 2) **posto auto "Z"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (ottenuta moltiplicando mq 14,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 7-



- LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 82, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 6-7),
- 3) **autorimessa** doppia "G20" al piano interrato di mq 33,00 avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 16,50** ed altezza: mt. 2,40 (ottenuta moltiplicando mq 33,00 x 0,50) (cfr. planimetria catastale: all. 9, LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 54 e dagli spazi comuni: scivolo e corsello del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 67, cat. catastale C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale mq 37, rendita catastale euro 73,29** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 8-9),
- 4) **ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 1,44** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,36** ed altezza: mt. 2,40 (ottenuta moltiplicando mq 1,44 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 11, LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 44, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 9, rendita catastale euro 1,81** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 10-11),
- 5) **monolocale**: interno "4" al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno con angolo cottura e servizio igienico cieco, comunicante con il portico antistante la corte esclusiva, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie lorda commerciale di **mq 39,07** ripartiti in mq 33,28 di slp del monolocale, in mq 0,99 di slp commerciale della cantina (ottenuta moltiplicando mq 3,96 x 0,25), in mq 3,28 di superficie commerciale del portico esclusivo (ottenuta moltiplicando 9,36 x 0,35) e in mq 1,52 della corte esclusiva (ottenuta moltiplicando 15,24 x 0,10) (cfr. planimetria catastale: all. 13, LOTTO n. 2 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor omissis censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **8, particella n. 2738 sub 38, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 12-13),
- 6) **posto auto "A"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (ottenuta moltiplicando mq 14,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all.15 - LOTTO n. 2 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 80, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 17,04** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 14-15),
- 7) **ripostiglio** destinato a servizio igienico ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 2,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,50** ed altezza: mt. 2,40 (ottenuta moltiplicando mq 2,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 17, LOTTO n. 2 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli



Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 46, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 3,62** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 16-17),

- 8) **monolocale**: interno “3” al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno con angolo cottura e servizio igienico cieco, comunicante con il portico antistante la corte esclusiva, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie lorda commerciale di **mq 41,96** ripartiti in mq 31,75 di slp del monolocale, mq 0,99 di slp commerciale della cantina (ottenuta moltiplicando mq 3,96 x 0,25), mq 6,72 di superficie commerciale del portico esclusivo (ottenuta moltiplicando 19,20 x 0,35) e mq 2,50 della corte esclusiva (ottenuta moltiplicando 24,96 x 0,10) (cfr. planimetria catastale: all. 19, LOTTO n. 3 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 39, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 18-19). Detto monolocale è stato unito al bilocale attiguo: interno “2”, di proprietà del signor **omissis** creando un varco tra le due aree giorno delle predette unità abitative lasciando immutati gli impianti e le caldaie; intervento avvenuto senza inoltro di comunicazione ed istanza agli uffici preposti: sportello edilizia del Comune di Manerba del Garda.
- 9) **posto auto “C”** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (ottenuta moltiplicando mq 14,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 23 - LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio “Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 78, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 22-23),
- 10) **bilocale**: interno “2” al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale e servizio igienico, comunicante con l' estesa corte esclusiva che delimita l' unità abitativa su tre lati, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie lorda commerciale di **mq 71,62** ripartiti in mq 61,48 di slp del bilocale, mq 1,20 di slp commerciale della cantina (ottenuta moltiplicando mq 4,80 x 0,25) e mq 8,94 della corte esclusiva (ottenuta moltiplicando mq [(61,48 x 0,10) + mq (55,80 x 0,05)]) (cfr. planimetria catastale: all. 21, LOTTO n. 3 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 40, cat. catastale A/2, classe 6, vani 3,5, rendita catastale euro 406,71** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 20-21). Detto bilocale è stato unito al monolocale attiguo: interno “3”, di proprietà del signor **omissis** creando un varco tra le due aree giorno delle predette unità abitative lasciando immutati gli impianti e le caldaie; intervento avvenuto senza inoltro di comunicazione ed istanza agli uffici preposti: sportello edilizia del Comune di Manerba del Garda.
- 11) **posto auto “R”** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (ottenuta moltiplicando mq 14,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 25 - LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio “Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al



**fig. 8, mapp. 2738 sub 87, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 20,14** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 24-25),

- 12) autorimessa** singola “G7” al piano interrato di mq 18,00 avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 9,00** ed altezza: mt. 2,40 (ottenuta moltiplicando mq 18,00 x 0,50) (cfr. planimetria catastale: all. 27, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 54 e dagli spazi comuni: scivolo e corsello del Condominio “Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 54, cat. catastale C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita catastale euro 41,32** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 26-27),
- 13) ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all’ area piscina, di **mq 2,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,50** ed altezza: mt. 2,40 (ottenuta moltiplicando mq 2,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 29, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio “Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 45, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 1,81** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 28-29),
- 14) ripostiglio** destinato a **servizio igienico** ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all’ area piscina, di **mq 3,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,75** ed altezza: mt. 2,40 (ottenuta moltiplicando mq 3,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 31, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio “Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 47, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 3, rendita catastale euro 3,62** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 30-31),
- 15) posto auto “G”** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (ottenuta moltiplicando mq 14,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 33 - LOTTO n. 4 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all’ interno dell’ area recintata del Condominio “Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub sub 74, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 32-33),
- 16) posto auto “I”** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (ottenuta moltiplicando mq 14,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all. 35 - LOTTO n. 5 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all’ interno dell’ area recintata del Condominio “Residence agli Oleandri, destinata ai posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor omissis, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 72, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 34-35),
- 17) piscina** scoperta con vasca interrata al piano terra, di forma rettangolare, dimensioni m(10,00 x 20,00) **mq 200,00** con h. max di mt 1,40, capacità massima di 90 persone e relativi **accessori**: solarium, vaschette lavapiedi, docce esterne ed



area attrezzata con gazebo di **mq 500,00** (cfr. planimetria catastale: all. 37 - LOTTI nn.1-2 -3, regolamento del Condominio "Residence agli Oleandri" e doc. fotografica) spogliatoi, servizi igienici, docce e ripostiglio nel piano interrato per una superficie di **mq 100,96**, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri per una superficie di **mq 113,60** al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, proprietà indivisa per la quota di 127,07/1000 del signor **omissis** (cfr. all. 36); porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 8, particella n. 2738 sub 43, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37).

Le due unità immobiliari situate in Comune di Caino in via Villa Mattina, vengono così descritte:

- 18) ampio quadrilocale** al piano terra (BS) con accesso indipendente da via Villa Mattina, adibito ad abitazione di tipo economica, con altezza: mt. 2,83 dotato di ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone con vista panoramica, comunicante con il soggiorno ed una delle due camere (cfr. doc. fotografica) oltre al piano sottotetto praticabile allo stato rustico con h. minima 1,50 ed h. media m. 1,90 da destinarsi a locale di sgombero accessibile da una scala interna comunicante con il soggiorno, avente superficie lorda commerciale di **mq 148,22** ripartiti in mq 136,02 di slp dell' alloggio, mq 3,85 di superficie commerciale del balcone (ottenuta moltiplicando mq 11,00 x 0,35) e mq 8,35 della porzione di sottotetto praticabile (ottenuta moltiplicando mq 55,66 x 0,15) (cfr. planimetria catastale: all. 41, LOTTO n. 6 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 13, particella n. 22 sub 2, cat. catastale A/3, classe 2, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 184** (escluse aree scoperte: mq 181), **rendita catastale euro 158,04** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 40-41),
- 19) autorimessa** al piano terra con accesso indipendente da via Villa Mattina di **mq 25,94** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 12,97** ed altezza: mt. 4,88 (ottenuta moltiplicando mq 25,94 x 0,50) (cfr. planimetria catastale: all. 43, LOTTO n. 6 e doc. fotografica) allo stato rustico e con battuto di cemento, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 13, particella n. 23 sub 3, cat. catastale C/6, classe 2, consistenza: 21 mq, superficie catastale mq 27, rendita catastale euro 36,87** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 42-43).

Le sei unità immobiliari situate in Comune di Caino in via Tolzana, vengono così descritte:

- 20) ampia autorimessa** al piano terra con accesso indipendente dalla corte comune prospiciente la via Tolzana, di **mq 83,75** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 41,88** ed altezza: mt. 3,10 (ottenuta moltiplicando mq 83,75x 0,50) (cfr. planimetria catastale: all. 49, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissi**, collegata con le due unità abitative del medesimo stabile contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mappali n. 321 sub 12 e n. 231 sub 15 e del medesimo proprietario, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 7, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza: 86 mq, superficie catastale mq 86, rendita catastale euro 128,80** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 48-49),
- 21) quadrilocale** al piano primo adibito ad abitazione di tipo economica, accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità abitative fronteggiantesi, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 3 e 231 sub 13, di **mq 86,87** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 47, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 3, cat.**



**catastale A/3, classe 5, consistenza: 5 vani, superficie catastale mq 91** (escluse aree scoperte: mq 91), **rendita catastale euro 211,75** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 46-47),

- 22) penta-locale** al piano rialzato adibito ad abitazione di tipo economica di mq 125,76 con vani accessori: balcone di superficie commerciale mq 1,40 (ottenuta moltiplicando mq 4,00 x 0,35), veranda di mq 3,36 (ottenuta moltiplicando mq 9,60 x 0,35) ed estesa terrazza esclusiva di mq 270 pari alla superficie commerciale di mq 27 (ottenuta moltiplicando mq 270 x 0,10), accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità immobiliari confinanti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 12 e 231 sub 7, con superficie complessiva **commerciale di mq 157,52** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 51, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 12, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale mq 153** (escluse aree scoperte: mq 132), **rendita catastale euro 275,27** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 50-51),
- 23) penta-locale** con veranda di superficie commerciale mq 3,36 (ottenuta moltiplicando mq 9,60 x 0,35) al piano primo adibito ad abitazione di tipo economica di mq 117,20, accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità immobiliari fronteggianti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 13 e 231 sub 3, con superficie complessiva **commerciale di mq 120,56** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 53, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 13, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 133** (escluse aree scoperte: mq 129), **rendita catastale euro 254,10** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 52-53),
- 24) laboratorio artigianale** dismesso al piano seminterrato, accessibile dalla corte comune delle sei unità immobiliari di detto complesso edilizio del medesimo proprietario, con superficie lorda **di mq 280,25** avente altezza: mt. 3,25 (cfr. planimetria catastale: all. 55, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 14, cat. catastale C/3, classe U, consistenza: 281 mq, superficie catastale mq 219, rendita catastale euro 580,50** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 54-55),
- 25) ampio bilocale** al piano seminterrato con portico di superficie commerciale di mq 3,27 (ottenuta moltiplicando mq 9,34 x 0,35) adibito ad abitazione di tipo economica con vani accessori, accessibile dalla corte comune delle sei unità immobiliari di detto complesso edilizio del medesimo proprietario, con superficie complessiva commerciale di **mq 105,43** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 57, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 15, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale mq 119** (escluse aree scoperte: mq 116), **rendita catastale euro 254,10** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 56-57).

La scrivente Ctu durante i predetti sopralluoghi effettuati in data 6 aprile 2021 per gli immobili situati in Comune di Manerba del Garda ed il giorno 8 aprile scorso per le porzioni immobiliari ubicate in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina e via Tolzana alla presenza dell'Arch. F. Begotti, delegato dal Custode: Dr. R. Di Placido e dell'esecutato signor Minetta Mauro, ha eseguito



i rilievi fotografici volti ad attestare lo stato manutentivo, le finiture esterne ed interne ecc., come meglio evidenziato nell' allegata documentazione fotografica.

Per quanto riguarda le diciassette unità immobiliari incluse nel contesto condominiale "Residence agli Oleandri" sito in Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 si è potuto constatare che la realizzazione è avvenuta secondo un progetto organico ed unitario, prestando particolare cura ad un tipo di edilizia estensiva, con ridotto impatto visivo, idoneo al tipo di sensibilità paesistica: classe 3 ed un buono stato manutentivo, con qualche fessurazione sulle pavimentazioni esterne dovute agli sbalzi termici stagionali e sporadiche macchie d' umidità lungo i muri a contatto diretto con il terrapieno. La scelta progettuale, caratterizzata da ampi porticati al piano terra ed estesi loggiati e terrazze esclusive delle rispettive unità abitative al piano primo, ha tenuto conto della conformazione allungata del terreno e degradante verso l'area piscina. La copertura è del tipo tradizionale a falde inclinate e manto in coppi. Le quattro unità abitative pignorate: interni "2", "3", "4" e "14" presentano finiture simili: porte blindate, pavimento della zona giorno in monocottura marmorizzato nel formato cm (33x33), porte in legno tamburato con cornici e/o bugne e/o con inserti in vetro colorato, battiscopa in legno, infissi con doppi vetri protetti da inferriate antintrusione, imposte in legno, rivestimenti dei bagni eseguiti con piastrelle nel formato cm(20 x 25) con qualche decoro e listello perimetrale di chiusura. I sanitari sono bianchi del tipo mod. "Conca" della Ideal Standard, la rubinetteria è cromata del tipo miscelatore. L' interno "2" corrispondente all' identificativo catastale: mappale 2738 sub 40 è dotato di vasca idromassaggio (cfr. doc. fotografica). Gli alloggi: interni "2", "4" e "14" presentano dei condizionatori a parete con split esterni. In dette unità abitative e nell' interno "3" sono predisposti gli impianti di allarme, come da dichiarazione fornita dal signor Minetta Mauro. I porticati e parte delle corti esclusive, i percorsi pedonali e la terrazza sono pavimentati con piastrelle in cotto nel formato cm (15x30) (cfr. doc. fotografica). L' impianto termico è del tipo autonomo. I radiatori sono in alluminio. Tutti gli impianti sono conformi alla normativa vigente all' epoca dell'ultima ristrutturazione e sistemazione, avvenuta ventisette anni fa. Gli interni "2" e "3" contigui corrispondenti agli identificativi catastali: mappale 2738 sub 40 e 39 sono stati uniti demolendo un muro comune ma sono rimasti immutati gli impianti; rimangono termoautonomi con caldaie distinte. L'accesso alle autorimesse nel piano interrato avviene tramite il passo carraio automatizzato comunicante con gli spazi comuni: scivolo e aree di manovra (cfr. elaborato planimetrico- all.2). La piscina scoperta condominiale, con vasca interrata rettangolare: m (10,00 x 20,00) con profondità max di m. 1,40, presenta percorsi pedonali pavimentati in cotto, solarium, area attrezzata con gazebo ed al piano interrato un tunnel di ispezione e manutenzione dei filtri e delle pompe; i servizi: bagni, docce e wc sono pavimentati con Klinker (cfr. doc. fotografica). Non sono presenti all' interno del "Residence agli Oleandri": portiere e bagnino, come dichiarato dalla dr.ssa A. Trevisan, amministratrice di detto Condominio.

L'area su cui insistono le predette unità immobiliari pignorate identificate dal n. (1) al n. (17) risulta inserita all' interno del perimetro del tessuto urbano: ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica in contesto tutelato e sottoposto a vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba Del Garda, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera "d" del Dlgs 42/04. In detto contesto condominiale è prevista una tipologia edilizia estensiva volta a non deturpare l' ambiente tutelato, con bassi indici edificatori: 0,30 mq/mq con destinazioni residenziale e ad essa complementare e/o compatibile alla residenza: direzionale con studi professionali nella misura del 30%, commerciale: esercizio di vicinato, e pubblico esercizio (20%), artigianato di servizio (20%) con Slp max 150 mq, parcheggi privati e sono consentiti unicamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo con PdC, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d' uso con PdCc ed urbanistica con piano attuativo (PA) ai sensi dell' Art. 29 delle Nta dell' ultima Variante al PGT approvata con Deliberazione n. 25 del C.C. del 21/05/2018 e vigente dal 5/09/2018 e con rilascio del nulla osta dalla Soprintendenza ai beni ambientali e secondo le modalità e semplificazioni indicate nel DPR n. 31/2017e s.m.i. (cfr. azionamento del PGT ed estratto delle NTA del Piano delle Regole - all. da n. 84 a n. 86). Detta area ricade anche all' interno della zona di rispetto di mt. 200 dagli allevamenti zootecnici come da vigente Regolamento d' igiene tipo (cfr. all. 87). Detto vincolo amministrativo risulta ininfluenza sulle unità immobiliari pignorate, visto che non sono consentiti ampliamenti per raggiunta cubatura massima.



Al contrario le due unità immobiliari incluse nello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina ed in particolar modo i sei beni immobili del complesso edilizio in Comune di Caino in via Tolzana, di remota realizzazione tra il 1800 ed il 1900 con successive trasformazioni edilizie durante il periodo 1945- anni sessanta, versano in un precario stato manutentivo: materiali svariati, datati e non coevi e mostrano i segni di successive trasformazioni edilizie avvenute durante il periodo 1945- anni sessanta. Si è potuto constatare che dette unità immobiliari o sono disabitate e non praticabili per mancato funzionamento degli impianti oppure non completati con coperture provvisorie e fatiscenti (cfr. la docum. fotografica). Al riguardo sono previsti degli interventi radicali di risanamento e/o con opere di manutenzione straordinaria o, addirittura, per lo stabile di via Tolzana demolizione e ricostruzione secondo quanto disposto dalle Nta del vigente Pgt (cfr. all. 96 e stralci cartografici: all. 91, 92, 93, 94) e delle relative schede esplicative: "11H2 e "28F" (cfr. all. 94). I terreni su cui insistono le predette unità immobiliari pignorate identificate dal n. (18) al n. (25) risultano inseriti all' interno del perimetro urbano: nuclei di antica formazione e nella fascia di rispetto di mt. 150 dai corsi d' acqua, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "c" del Dlgs 42/04 e con l'osservanza della distanza inderogabile di mt. 10,00 di eventuali costruzioni dalle sponde dei corsi d' acqua, ai sensi dell'Art. 96 del R.D. 523 del 1904. Gran parte del complesso edilizio di via Tolzana in Comune di Caino (BS) occupato dal laboratorio artigianale in disuso e stato di abbandono, si trova proprio sul confine con il Torrente Val' D' Aosta. In tal caso qualora si dovesse ipotizzare la demolizione e ricostruzione del complesso edilizio di via Tolzana si dovrà tener conto del vincolo dettato dalla predetta distanza inderogabile di mt 10,00 dalla sponda del corso d' acqua.

.....

**PARTE TERZA: Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, servitù e vincoli di qualsiasi natura.**

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.t.u. sul sito dell'Agenzia delle Entrate per le Conservatorie dei RR. II. di Brescia e di Salò (BS) in data 15-10-2021 (cfr. all. da 68 a 81) allo scopo di aggiornare la situazione ipo-catastale dei beni pignorati, relativa al ventennio compreso nel periodo informatizzato dal 1/01/1981 al 15-10-2021, come riportato nei certificati notarili redatti dal Notaio Dr. Antonio Trotta ed allegati al fascicolo della presente procedura esecutiva, si evince che i **beni immobili eseguiti** siti in **Comune di Manerba del Garda (BS)** censiti nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub: 24, 38, 80, 39, 78, 40, 72, 87, 54, 82, 44, 45, 46, 47, 67, 74**, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, **fg. 8, mapp. 2738 sub 43**, comproprietà pro quota 127,07/1000 del signor **omissis**, siti in **Comune di Caino (BS)** in via Villa Mattina e censiti nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **fg. 13, mapp. 22 sub 2 e mapp. 23 sub 3**, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** e siti in **Comune di Caino (BS)** in via Tolzana e censiti nel **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **fg. 10, mapp. 231 sub 3, 7, 12, 13, 14 e 15**, hanno formato oggetto delle sotto indicate formalità pregiudizievoli:

**nn. 2557/522 del 19-04-2004:** iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 260.000,00 a favore di **omissis** contro signor **omissis** (cfr. all.68-69: ispezioni ed iscrizione ipotecarie).

**nn. 5624/1086 del 02-02-2005:** iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 470.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 70: iscrizione ipotecaria).

**nn. 5959/1340 del 24-07-2007:** iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 550.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 68-71: ispezione ed iscrizione ipotecarie).

**nn. 58399/10066 del 31-12-2018:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 50.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 72: iscrizione ipotecaria).

**nn. 106/11 del 09-01-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per



€ 50.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all.68- 73: ispezioni ed iscrizione ipotecarie).

**nn. 2825/431 del 24-01-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 38.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 74: iscrizione ipotecaria).

**nn. 368/37 del 24-01-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 38.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 68-75: ispezioni ed iscrizione ipotecarie).

**nn. 20173/3413 del 7-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 100.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 76: iscrizione ipotecaria).

**nn. 3000/363 del 9-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 100.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 68-77: ispezioni ed iscrizione ipotecarie).

**nn. 3419/409 del 28-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 1.237.067,71 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 68-78: ispezioni ed iscrizione ipotecarie).

**nn. 23929/4003 del 29-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per € 1.237.067,71,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** (cfr. all. 79: iscrizione ipotecaria).

**nn. 4372/3153 del 07-08-2020:** trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare a favore di **omissis** contro il signor **omissis** derivante dall'atto di pignoramento di immobili n. 3687/2020 emesso dal Tribunale di Brescia in data 27-06-2020 (cfr. all. 68-80: ispezioni e trascrizione ipotecarie).

**nn. 29021/18766 del 10-08-2020:** trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare a favore di **omissis** contro il signor **omissis** derivante dall'atto di pignoramento di immobili n. 3687/1.2020 emesso dal Tribunale di Brescia in data 27-06-2020 (cfr. all. 81: trascrizione ipotecaria).

#### SUNTO DELLE SEGUENTI ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

**nn. 2557/522 del 19-04-2004:** iscrizione d'ipoteca volontaria per € 260.000,00 a garanzia della concessione di mutuo fondiario di € 130.000,00 oltre alle spese accessorie ed interessi a favore di **omissis** contro il signor **omissis**, gravante sui **beni immobili** situati in Comune di **Manerba del Garda** (BS) censiti nel CF di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 43-24 e 82** (cfr. all. 68-69 ispezioni ed iscrizione ipotecarie).

**nn. 5624/1086 del 02-02-2005:** iscrizione d'ipoteca volontaria per € 470.000,00 a garanzia della concessione di mutuo fondiario di € 235.000,00 oltre alle spese accessorie ed interessi a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Caino** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.10, mappale n. 231 sub 3-7-12-13-14-15**, già mappale n. 2136 del fg. 23, sub 3-7-12-13-14-15 (cfr. all.70 iscrizione ipotecaria).



- nn. 5959/1340 del 24-07-2007:** iscrizione d'ipoteca volontaria per € 550.000,00 a garanzia della concessione di mutuo fondiario di € 275.000,00 oltre alle spese accessorie ed interessi a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** censite nel Catasto Fabbricati del Comune di **Manerba Del Garda** (BS): **fg. 8, mappale n. 2738 sub 43-40-39-38-72-87-54-78-80** (cfr. all. 68-71 ispezioni ed iscrizione ipotecarie).
- nn. 58399/10066 del 31-12-2018:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21-12-2018 per € 50.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Caino** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.10, mappale n. 231 sub 3-7-12-13-14-15** ed al **fg. 13, mappale n. 22 sub 2 e mappale n. 23 sub 3** (cfr. all. 72 iscrizione ipotecaria).
- nn. 106/11 del 09-01-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21-12-2018 per € 50.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Manerba Del Garda** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.8, mappale n. 2738 sub 44-45-46-47-67-74-60-39-38-40-72-87-54-78-80-24-82** (cfr. all. 73 iscrizione ipotecaria).
- nn. 2825/431 del 24-01-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22-01-2019 per € 38.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Caino** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.10, mappale n. 231 sub 3-7-12-13-14- 15, al fg. 13, mappale n. 22 sub 2 e mapp. 23 sub 3** (cfr. all. 74 iscrizione ipotecaria).
- nn. 368/37 del 24-01-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 22-01-2019 per € 38.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Manerba del Garda** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.8, mappale n. 2738 sub 39-78-40-54-72-87-44-45-46-47-67-74-38-80 24-82-43** (cfr. all. 75 iscrizione ipotecaria).
- nn. 20173/3413 del 7-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14-12-2018 per € 100.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Caino** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.10, mappale n. 231 sub 3-7-12-13-14-15, al fg. 13, mappale 22 sub 2 e mappale 23 sub 3** (cfr. all. 76 iscrizione ipotecaria).
- nn. 3000/363 del 9-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14-12-2018 per € 100.000,00 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Manerba Del Garda** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.8, mappale n. 2738 sub 54-67-72-74-78-80-82-87-38-39-40-44-45-46-47-24-43** (cfr. all. 77 iscrizione ipotecaria).



**nn. 3419/409 del 28-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10-05-2019 per € 1.237.067,71 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Manerba Del Garda** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.8, mappale n. 2738 sub 54-67-72-74-78-80-82-87-38-39-40-44-45-46-47-24-43** (cfr. all. 78 iscrizione ipotecaria).

**nn. 23929/4003 del 29-05-2019:** iscrizione d'ipoteca giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10-05-2019 per € 1.237.067,71 a favore di **omissis** contro il signor **omissis** gravante sulle **unità immobiliari** situate in Comune di **Caino** (BS) censite nel vigente Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg.10, mappale n. 231 sub 3-7-12-13-14-15, al fg. 13, mapp. 22 sub 2 e mapp. 23 sub 3** (cfr. all. 79 iscrizione ipotecaria).

**nn. 4372/3153 del 07-08-2020:** trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare a favore di **omissis** contro il signor **omissis** derivante dall'atto di pignoramento di immobili n. 3687/2020 emesso dal Tribunale di Brescia in data 27-06-2020, gravante sulle **unità immobiliari** site in Comune di **Manerba Del Garda** (BS) censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 38-80-39-78-40-72-87-54-24-82-44-45-46-47-67-74-43** (cfr. all. 80 trascrizione ipotecaria).

**nn. 29021/18766 del 10-08-2020:** trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare a favore di **omissis** il signor **omissis** derivante dall'atto di pignoramento di immobili n. 3687.1/2020 emesso dal Tribunale di Brescia in data 27-06-2020, gravante sulle **unità immobiliari** site in Comune di **Caino** (BS) censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 10, mapp. 231 sub 3-7-12-13-14-15 ed al fg. 13, mapp. 22 sub 2 e mapp. 23 sub 3** (cfr. all. 81 trascrizione ipotecaria).

Per quanto riguarda gli oneri, servitù e vincoli di qualsiasi natura la scrivente Ctu dichiara che, dalla documentazione reperita e dagli azionamenti delle Varianti ai due PGT dei Comuni di Caino (BS) e di Manerba del Garda (BS):

- a) le sei unità immobiliari incluse nello stabile situato in Comune di Caino in via Tolzana sono inserite nella fascia di rispetto, a tutela dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore, di mt. 150 da ciascuna sponda dei medesimi, ai sensi della lettera c) comma 1 dell'art. 142 del Dlgs 42/04 e nella striscia sottoposta al vincolo di inedificabilità inderogabile di mt. 10 dalla sponda del Torrente "Val d' Aosta", confinante ad est con il predetto complesso edilizio staggito (cfr. all. 95-96). Pertanto gli eventuali interventi edilizi consentiti su dette unità immobiliari dovranno attenersi alle prescrizioni delle Nta del vigente PGT (cfr. all. da 91 a 96) e della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
- b) anche le due unità immobiliari incluse nel complesso edilizio situato in Comune di Caino in via Villa Mattina sono inserite nella fascia di rispetto, a tutela dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore di mt. 150 da ciascuna sponda dei medesimi, ai sensi della lettera c) comma 1 dell'art.142 del Dlgs 42/04, (cfr. all. 95). Non essendo previsti interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni per detto stabile bensì opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento il predetto vincolo risulta ininfluente (cfr. all. da 91 a 96).
- c) le diciassette unità immobiliari incluse nel Condominio "Residence agli Oleandri," situate a Manerba Del Garda (BS) sono sottoposte sia al vincolo paesaggistico: nella fascia di rispetto di mt. 300 a tutela del litorale lacustre del Garda ai sensi della lettera b) comma 1 dell'art.142 del Dlgs 42/04, esteso a tutto il territorio comunale e sia al vincolo



amministrativo: fascia di rispetto di mt. 200 dagli allevamenti zootecnici secondo il Regolamento d'igiene Tipo della Regione Lombardia in caso di edificazioni. Visto che non sono previsti ampliamenti e/ o sopraelevazioni per saturazione cubatura realizzata, i predetti vincoli risultano ininfluenti. Tutti gli eventuali interventi edilizi consentiti sulle unità immobiliari pignorate dovranno attenersi alle prescrizioni delle Nta del vigente PGT (cfr. all. da 82 a 87) della L.R. n. 12/2005, di tutela delle zone con classe 3 sensibilità paesistica e di valore ambientale con le modalità espresse dal Dlgs 42/2004 e secondo le semplificazioni del DPR 31/2017.

- d) Tutte le unità immobiliari pignorate situate in Comune di Manerba del Garda sono soggette a servitù relative alle condutture tecnologiche come riportato nell'atto di regolamentazione di servitù a rogito del notaio Dr. A. Metelli: n. di repertorio: 58884-58941/23276 del 25/10/1993 e 28/10/1993 (cfr. all. 65) e replicato negli atti di compravendita a favore dell'esecutato: repertori: 86975/36300 (cfr. all. 59), 80174/33486 (cfr. all. 60), 74359/30484 (cfr. all. 61), 79976/33357 (cfr. all. 62), 76453/31526 (cfr. all. 63) e 71851/29211 (cfr. all. 64). La servitù riguarda **"...la striscia di terra in parte adibita ad accesso comune della costruzione principale..., che corre parallelamente al confine est del mapp. 2739, sono interrate varie tubazioni per i servizi tecnologici..."**

In merito agli obblighi e gli oneri condominiali la scrivente allega alla presente relazione peritale il regolamento di Condominio e della piscina (cfr. all. Regolamento Condominio "Residence agli Oleandri"). Dal colloquio con la dr. ssa A. Trevisan, amministratrice del Condominio "Residence agli Oleandri", è emerso che non sono previste e né approvate spese condominiali straordinarie, non vi sono vincoli e servitù di carattere condominiale ad eccezione della predetta sulle tubature tecnologiche, né cause passive ed attive (cfr. all. 112-113).

In merito all'ammontare delle spese di manutenzione ordinaria annuale e le spese condominiali insolute nel biennio 2020-2021 e complessive gravanti sugli immobili staggiti, facenti parte del predetto Condominio, la scrivente Ctù ha riepilogato il tutto nella sottostante pagina, sulla base dei tabulati forniti dalla dr.ssa A. Trevisan (all. 114-115).

Unità immobiliare	Spese condominiali ordinarie 2020 CONSUNTIVO	Spese condominiali ordinarie 2021 PREVISIVO	SPESE condominiali INSOLUTE nel biennio 2020-2021	TOTALE SPESE condominiali insolute
INTERNO 14, mapp. 2738 sub 24 con i 37,14/1000 della PISCINA	€ 1.537,06	€ 1.713,66	€ 3.250,72	€ 4.225,62
POSTO AUTO "Z" mapp. 2738 sub 82	€ 40,54	€ 49,97	€ 90,51	€ 155,69
AUTORIMESSA "G20" mapp. 2738 sub 67	€ 208,03	€ 265,79	€ 473,82	€ 849,84
RIPOSTIGLIO doccia - mapp. 2738 sub 44	€ 41,75	€ 47,86	€ 89,61	€ 117,38
INTERNO 4, mapp. 2738 sub 38 con i 25,24/1000 della PISCINA	€ 1.311,24	€ 1.490,74	€ 2.801,98	€ 3.644,04



POSTO AUTO "A" mapp. 2738 sub 80	€ 40,54	€ 49,97	€ 90,51	€ 155,69
RIPOSTIGLIO Wc - mapp. 2738 sub 46	€ 41,75	€ 47,86	€ 89,61	€ 117,37
INTERNO 3, mapp. 2738 sub 39 con i 25,99/1000 della PISCINA	€ 1.544,39	€ 1.746,58	€ 3.290,97	€ 4.370,85
POSTO AUTO "C" mapp. 2738 sub 78	€ 40,54	€ 49,97	€ 90,51	€ 155,69
POSTO AUTO "R" mapp. 2738 sub 87	€ 40,54	€ 49,97	€ 90,51	€ 155,69
AUTORIMESSA "G7" mapp. 2738 sub 54	€ 104,65	€ 130,74	€ 235,39	€ 412,33
RIPOSTIGLIO doccia - mapp. 2738 sub 45	€ 41,75	€ 47,86	€ 89,61	€ 117,38
RIPOSTIGLIO wc - mapp. 2738 sub 47 Unità immobiliare	€ 41,75	€ 47,86	€ 89,61	€ 117,37
INTERNO 2, mapp. 2738 sub 40 con i 38,70/1000 della PISCINA	€ 4.258,04	€ 2.989,32	€ 7.247,36	€ 9.108,99
POSTO AUTO "G" mapp. 2738 sub 74	€ 40,54	€ 49,97	€ 90,51	€ 155,69
POSTO AUTO "I" mapp. 2738 sub 72	€ 40,54	€ 49,97	€ 90,51	€ 155,69

.....

**PARTE QUARTA:** Verifica della regolarità edilizio-urbanistica e dell'attitudine edificatoria dei beni in oggetto.

**Il compendio immobiliare** esecutato comprende venticinque beni immobili dislocati in due Comuni distinti: porzione immobiliare costituita da sedici unità in piena proprietà 1/1 del signor **omissis** distinte in quattro unità abitative di piccolo taglio di cui due comunicanti, sei posti auto, quattro ripostigli e due autorimesse e la piscina in comproprietà indivisa pro quota 127,07/1000 del signor **omissis**, ubicate in Comune di Manerba del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54 ed indicate con i numeri dal (1) al (17), due unità immobiliari: alloggio ed attigua autorimessa in



piena proprietà 1/1 del signor **omissis**, ubicate in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina ed indicate con i numeri dal (18) a (19) e sei unità immobiliari: alloggi, autorimessa e laboratorio in disuso ed in stato di abbandono in piena proprietà 1/1 del signor **omissis**, ubicate in Comune di Caino (BS) in via Tolzana ed indicate con i numeri dal (20) al (25).

**La porzione immobiliare** soggetta ad esecuzione, inclusa nello stabile condominiale “Residence agli Oleandri”, dotato di piscina, sita in zona semicentrale del Comune di Manerba del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54, distante circa 350 metri in linea d’aria dal lago di Garda, risalente a circa ventisette anni fa, di tre piani fuori terra destinati ad alloggi ed autorimesse nel piano interrato comprende le diciassette unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mappale 2738 sub 38, 80, 39, 78, 40, 72, 87, 54, 24, 82, 44, 45, 46, 47, 67, 74 e 43** (cfr. LOTTI nn. 1-2-3-4-5 elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu).

Detto complesso edilizio si erge su di un lotto di forma pressoché rettangolare ed in lieve pendenza, degradante verso la piscina: ente urbano a forma di quadrilatero allungato di mq 4417, riportato nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 mappale n. 2738 (cfr. estratto di mappa e visura storica – all. 1); il tutto incluso secondo le previsioni del vigente P.G.T. (cfr. azionamento PGT: all. da 83 a 86) dal 5-09-2018 all’ interno del perimetro del tessuto urbano: ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica in contesto ambientale tutelato e sottoposto a vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba del Garda, ai sensi del Dlgs 42/04, con sensibilità paesistica di grado medio: 3. In detto contesto condominiale è prevista una tipologia edilizia estensiva volta a non deturpare l’ ambiente tutelato, con bassi indici edificatori: 0,30 mq/mq con destinazioni residenziale e ad essa complementare e/o compatibile alla residenza; detto complesso edilizio è il risultato di una soluzione progettuale di ristrutturazione avvenuta negli anni 1992-1993 di un complesso edilizio originario risalente agli anni settanta costituita da 22 unità abitative dislocate su tre piani fuori terra oltre ad autorimesse e posti auto e da una villetta duplex monofamiliare dislocata sull’ angolo sud est.

Per verificare la legittimità degli eventuali interventi edilizi effettuati e la conformità dello stato dei luoghi agli elaborati grafici dei progetti approvati la scrivente Ctu ha richiesto con apposita istanza (cfr. all.119) all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Manerba del Garda (BS) l’accesso agli atti di eventuali pratiche edilizie e/o concessioni in sanatoria afferenti sia lo stabile del Condominio “Residence agli Oleandri” 3 sia le unità immobiliari di proprietà dell’ esecutato; entrambi siti in Manerba del Garda in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54. Di tutte le pratiche edilizie indicate nel predetto elenco (cfr. all. 119) sono state rinvenute le ultime riguardanti l’anno 1992 (cfr. all. pratiche edilizie n. 95/1992 e n. 96/1992). La scrivente, effettuata l’ispezione della documentazione reperita, ha acquisito gli elaborati di progetto attestanti la conformità dei medesimi allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali allegare (cfr. all. 5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31-33-35-37) ad eccezione degli interni: “2”, “3” e “4”, corrispondenti alle unità abitative con gli identificativi catastali: mappale 2738 sub 38, 39 e 40. Si tratta di lievi differenze nella distribuzione interna del monolocale: interno “4”, sub 38 con realizzazione di tramezzature in cartongesso volte a separare alcune aree dell’alloggio e della fusione dei due alloggi contigui: interni “2” e “3”: sub 39 e 40 realizzando un varco sul muro comune per l’unione dei medesimi, volta ad ottenere un alloggio più grande con doppi servizi occupato dall’ esecutato e dal suo nucleo familiare, lasciando invariati gli impianti e le distinte caldaie. La scrivente ha redatto degli elaborati grafici esplicativi dove si notano le modifiche edilizie apportate senza richiesta di alcun titolo abilitativo da parte dello esecutato (cfr. elaborati grafici esplicativi redatti dal Ctu: LOTTI nn. 2 e 3). Le destinazioni d’ uso degli immobili esecutati dal n. (1) al n. (17) risultano compatibili sia con la normativa urbanistica vigente all’ epoca della realizzazione, sia con le disposizioni del vigente PGT e sia con le censite categorie catastali (cfr. visure catastali: all.4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36). In merito alle potenziali attitudini edificatorie del compendio immobiliare pignorato situato in Comune di Manerba del Garda (BS) non si ritiene di intervenire con ampliamenti, per cubatura satura e né con opere di risanamento se non qualche intervento circoscritto di deumidificazione dei locali nel piano interrato data la ristrutturazione già avvenuta, come da rilascio del Certificato di abitabilità o di agibilità rilasciato in data 3 agosto 1994 (cfr. all. P.E. 96.1992. Manerba del Garda). Si potrebbe



ipotizzare un cambio di destinazione d'uso, compatibile con le prescrizioni delle Nta del vigente Pgt. Inoltre l'aggiudicatario dovrà provvedere a demolire le modifiche apportate alle predette unità abitative con il ripristino dei luoghi per la conformità edilizia ed urbanistica oppure inoltrare pratiche edilizie con richiesta di titoli abilitativi in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del Dpr 380/2001 e s.m.i pagando le dovute oblazioni ed i contributi di costruzione, effettuando le necessarie verifiche e sostenendo le spese tecniche per le variazioni riscontrate sanabili, essendo ritenute non essenziali: modifiche di distribuzione interna, consentite sia dagli strumenti urbanistici vigenti post rilascio del certificato di abitabilità del 1994 e sia dal vigente PGT.

**La porzione immobiliare** soggetta ad esecuzione, inclusa nello stabile sito in zona centrale del Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc, di remota realizzazione tra il 1800 ed il 1900 (cfr. all. 94: scheda "11H" degli immobili NFA) destinata ad alloggio di discreta consistenza ed attigua autorimessa al piano terra con accesso dalla predetta via, comprende le due unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana **NCT, fg. 13, mappale 22 sub 2 e mappale n. 23 sub 3** (cfr. LOTTO n. 6 elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu).

Detto complesso edilizio con tipologia edilizia a schiera si erge su di un lotto a forma di quadrilatero irregolare, ed in pendenza: enti urbani di mq 178, riportati nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9 mappali nn. 22 e 23 (cfr. estratto di mappa e visure storiche – all. 38, 39 e 40); il tutto incluso secondo le previsioni del vigente P.G.T. dal 2011. (cfr. all. da 91 a 96) all'interno del perimetro del tessuto urbano: ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale facente parte dei nuclei di antica formazione (NFA) e della fascia di rispetto del reticolo idrico minore di mt. 150 da ciascuna delle sponde dei corsi d'acqua, ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lettera "c" del D lgs n. 42/04 (cfr. all. 95).

Per verificare la legittimità degli eventuali interventi edilizi effettuati e la conformità dello stato dei luoghi agli elaborati grafici dei progetti approvati la scrivente Ctu ha richiesto con apposita istanza (cfr. all.120) all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caino (BS) l'accesso agli atti di eventuali pratiche edilizie e/o concessioni in sanatoria afferenti il predetto stabile comprendenti le unità immobiliari di proprietà dell'esecutato; entrambi siti in Comune di Caino in via Villa Mattina snc. Di tutte le pratiche edilizie indicate nel predetto elenco (cfr. all. 120) sono state rinvenute le seguenti:

-C.E. n. 14/1977, n. Prot. 540 per intervento di ristrutturazione e risanamento rilasciata il 7/06/1977 al signor *omissis* (cfr. all. 88). Il progetto approvato prevedeva oltre alla sistemazione interna anche il rifacimento ed innalzamento della copertura per l'allineamento con quelle delle costruzioni confinanti (cfr. all. 89),

-C.E. n. 37, Prot. N. 1493 rilasciata il 30/09/1977 alla sig.ra *omissis* confinante a sinistra con l'esecutato (cfr. all. 90). Anche detto progetto prevedeva l'allineamento della copertura ai fabbricati contigui.

Non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie dall'anno 1977. La planimetria catastale (cfr. all. 41) datata 26/03/2015 riporta una distribuzione interna diversa rispetto al predetto progetto di ristrutturazione (cfr. all. 89) licenziato con C.E. n. 14/1977 (cfr. all. 88) e con l'aggiunta di un balcone in aggetto con profondità inferiore a mt. 1,80 e con affaccio sul panorama circostante ma non da altri fabbricati.

La scrivente ha rilevato in sede di sopralluogo la medesima distribuzione interna corrispondente a quella catastale ma difforme a quella dell'ultimo progetto approvato con rilascio della C.E. n. 14/1977 (cfr. all. 88-89) ed ha redatto un elaborato esplicativo che attesta quanto rilevato (cfr. LOTTO n. 6). Trattasi di variazioni non essenziali, di lieve entità, non influenti sul computo della superficie lorda di pavimento e con scarso impatto ambientale. Le destinazioni d'uso degli immobili eseguiti dal n. (18) al n. (19) risultano compatibili sia con la normativa urbanistica vigente all'epoca della realizzazione, sia con le disposizioni del vigente PGT e sia con le censite categorie catastali (cfr. visure catastali: all. 40-42). In merito alle potenziali attitudini edificatorie del compendio immobiliare pignorato situato in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina non si ritiene di intervenire con ampliamenti, per cubatura satura ma con opere di risanamento in base agli interventi edilizi previsti dal vigente PGT (cfr. NGTP – norme attuative dello strumento urbanistico vigente e schede degli interventi edilizi fattibili – all. 94-96). Si potrebbe ipotizzare un cambio di



destinazione d' uso, compatibile con le prescrizioni delle predette Nta del vigente Pgt. Inoltre l'aggiudicatario dovrà provvedere a regolare la conformità edilizia ed urbanistica inoltrando pratiche edilizie con richiesta di titoli abilitativi in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del Dpr 380/2001 e s.m.i pagando le dovute oblazioni ed i contributi di costruzione, effettuando le necessarie verifiche e sostenendo le spese tecniche per le variazioni riscontrate sanabili, essendo ritenute non sostanziali: modifiche di distribuzione interna e realizzazione di balcone in aggetto, con profondità inferiore a mt. 1,80, consentite sia dagli strumenti urbanistici vigenti all' epoca della realizzazione e sia dal vigente PGT.

**La porzione immobiliare** soggetta ad esecuzione, riguarda lo stabile sito in zona centrale del Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc, di remota realizzazione tra il 1900 e gli anni venti del secolo scorso (cfr. all. 94: scheda "28F" degli immobili NFA) destinata ad alloggi di discreta consistenza su tre livelli di cui due fuori terra, ampia autorimessa al piano terra con accesso dalla predetta via ed un laboratorio artigianale in disuso e stato di abbandono al piano terra e comprende le sei unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione urbana **NCT, fg. 10, mappale 231 sub 3 -7-12-13-14 e 15** (cfr. LOTTO n. 7 elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu).

Detto complesso edilizio ha subito delle trasformazioni edilizie: ristrutturazione nel periodo del II periodo post bellico, tra il 1945 ed il 1960. Esso esprime il risultato di un' edilizia intensiva: tipologia a blocco, tipica del periodo della ricostruzione postbellica, si erge su di un lotto di superficie contenuta avente forma irregolare ed in pendenza, confinante ad est con il Torrente "Val d'Aosta", in parte passante sotto il predetto laboratorio e sotto cortile il comune dello stabile esecutato: ente urbano di mq 795, riportati nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10 mappale n. 231 (cfr. estratto di mappa e visure storiche – all. 44-45); il tutto incluso secondo le previsioni del vigente P.G.T. dal 2011. (cfr. all. da 91 a 96) all' interno del perimetro del tessuto urbano: ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale facente parte dei nuclei di antica formazione (NFA) e della fascia di rispetto del reticolo idrico minore di mt. 150 da ciascuna delle sponde dei corsi d'acqua, ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lettera "c" del D lgs n. 42/04 (cfr. all. 95) oltretutto nella striscia di **inedificabilità di mt. 10,00 dal predetto corso d' acqua**, ai sensi dell'art. 96 del R.D. n. 523 del 1904 (cfr. NGTP: norme attuative del vigente PGT – all. 96).

Per verificare la legittimità degli eventuali interventi edilizi effettuati e la conformità dello stato dei luoghi agli elaborati grafici dei progetti approvati la scrivente Ctu ha richiesto con apposita istanza (cfr. all.120) all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Caino (BS) l'accesso agli atti di eventuali pratiche edilizie e/o concessioni in sanatoria afferenti il predetto stabile comprendenti le unità immobiliari di proprietà dell'esecutato; il tutto situato in Comune di Caino in via Tolzana snc. Di tutte le pratiche edilizie indicate nel predetto elenco (cfr. all. 120) sono state rinvenute le seguenti:

-L.E. n. 10/1967, n. Prot. 1801 del 3/10/1967 in sanatoria, rilasciata il 14/11/1967 ai fratelli **omissis** (cfr. all. 97) per intervento di sopraelevazione del corpo principale (cfr. elaborati di progetto – all. 99) e con rilascio dell'Autorizzazione all' abitabilità in sanatoria n.10 del 10-07-1968 (cfr. all. 98).

- L.E. n. 7/1968, n. Prot. 1015 del 14/06/1968 in sanatoria, rilasciata il 27/08/1968 ai fratelli **omissis** (cfr. all. 100) per nuova costruzione di deposito – garage annesso al preesistente laboratorio artigianale (cfr. elaborati di progetto–all. 101) e con rilascio del Certificato di agibilità in sanatoria n. 7 del 3-07-1969 (cfr. all. 102).

- L.E. n. 19/1969, n. Prot. 1768 del 18/11/1969, rilasciata il 28/11/1969 ai fratelli **omissis** (cfr. all. 103) per nuova costruzione di tettoia con carattere di provvisorietà e con rilascio del Certificato di agibilità n. 19 del 9-09-1971 (cfr. all. 104).

- L.E. n. 20/1969, n. Prot. 1769 del 18/11/1969, rilasciata in data 8/11/1969 ai fratelli **omissis** (cfr. all. 105) per cambio di destinazione d' uso da magazzino annesso al laboratorio a civile abitazione (cfr. all. 106 elaborato di progetto) con rilascio del Certificato di agibilità n. 20 del 9-09-1971 (cfr. all. 107).

- C.E. n. 3/1979, n. Prot. 298 del 12/02/1979, rilasciata in data 20/03/1979 al signor **omissis** (cfr. all. 108) per rifacimento della copertura del laboratorio artigianale (cfr. all. 109 elaborato di progetto).



- C.E. n. 20/1982, del 30/09/1982, rilasciata in data 22/10/1982 al signor omissis (cfr. all. 110) per sistemazione della copertura del corpo principale e del porticato adiacente con rimozione della tettoia provvisoria (cfr. all. 111 elaborato di progetto). Detto intervento non è stato realizzato; la copertura dello stabile principale è tuttora fatiscente ed in stato di degrado (cfr. all. doc. fotografica).

Non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie dall' anno 1982. Le planimetrie catastali (cfr. all. 47- 49- 51- 53- 55 e 57) datate 11/03/1993 riportano una distribuzione interna diversa rispetto ai predetti progetti suesposti.

La scrivente ha rilevato in sede di sopralluogo uno stato dei luoghi in termini di distribuzione interna diverso da quello riportato negli allegati dei progetti su indicati e la presenza di una lavanderia esterna sulla terrazza esclusiva dell'alloggio al piano rialzato non riportata nei predetti elaborati di progetto (cfr. all. 99- 101- 106- 109 e 111) e con alcune incongruenze anche rispetto alle planimetrie catastali (cfr. all. 47- 49- 51- 53- 55 e 57). Pertanto ha redatto un elaborato esplicativo che attesta quanto rilevato (cfr. LOTTO n. 7). Trattasi di variazioni non essenziali, di lieve entità, non influenti sul computo della superficie lorda di pavimento e con scarso impatto ambientale ad eccezione della predetta lavanderia abusiva esterna, soggetta a demolizione. Le destinazioni d' uso degli immobili eseguiti dal n. (20) al n. (25) risultano compatibili sia con la normativa urbanistica vigente all' epoca della realizzazione, sia con le disposizioni del vigente PGT (cfr. all. da 91 a 96) e sia con le censite categorie catastali (cfr. visure catastali: all. 46-48-50-52-54 e 56). In merito alle potenziali attitudini edificatorie del compendio immobiliare pignorato situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana non si ritiene di intervenire con ampliamenti, per cubatura satura ma con un intervento radicale di trasformazione edilizia in base agli interventi edilizi previsti dal vigente PGT (cfr. NGTP – norme attuative dello strumento urbanistico vigente e schede degli interventi edilizi fattibili – all. 94-96). Si potrebbe ipotizzare un intervento edilizio soggetto a Piano Attuativo (PA) con demolizione e ricostruzione dell'esistente lasciando immutate le superfici lorde, le altezze e distacchi dalla strada e dai confini preesistenti sui lati: nord, sud ed ovest, consentiti con una scelta progettuale mirata a realizzare un manufatto armonico compatibile con le prescrizioni delle predette Nta del vigente Pgt e con strategica salvaguardia del contesto ambientale. In merito al vincolo di inedificabilità di mt. 10,00 dal Torrente "Val d' Aosta" , ai sensi del citato art. 96 del RD 523/1904 e dell' art. 28 delle norme tecniche attuative del vigente strumento urbanistico (cfr. all. 96), non si ritiene in fase di redazione dell'eventuale progetto che si possa ricostruire il volume realizzato pari a circa mc 910 del capannone, attualmente allo stato di abbandono e né ipotizzare di poter recuperare detta cubatura realizzata nella ipotetica demolizione e ricostruzione in quanto vincolati dalla conformazione e dalla superficie contenuta lotto: mq 795, dalle altezze, distacchi ecc. della costruzione principale preesistente. Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà tener conto se provvedere a ipotizzare un nuovo e radicale intervento edilizio sacrificando la cubatura realizzata del capannone, non fattibile per le motivazioni indicate o regolare la conformità edilizia e urbanistica inoltrando pratiche edilizie con richiesta di titoli abilitativi in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del Dpr 380/2001 s.m.i per le difformità rilevate per quanto concerne la distribuzione interna di tutti gli alloggi inclusi ed il cambio di destinazione d' uso del piano seminterrato da piano cantinato ed autorimessa ad ampio bilocale, pagando le dovute oblazioni ed i contributi di costruzione, effettuando le necessarie verifiche e sostenendo le spese tecniche per le variazioni riscontrate sanabili, essendo ritenute non sostanziali: modifiche di distribuzione interna e di destinazione d' uso consentite sia dagli strumenti urbanistici vigenti all' epoca della realizzazione e sia dall' attuale PGT. Per la sopracitata lavanderia realizzata abusivamente sulla terrazza esclusiva del piano rialzato si dovrà provvedere con la demolizione.

.....  
**PARTE QUINTA: Stima**

La scrivente Ctu, occupandosi della stima diretta del corposo e singolare compendio immobiliare eseguito, sito in due Comuni distinti: Comune di Manerba del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54 e Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc e via Tolzana snc e tenendo conto delle considerazioni finora enunciate e successive, ha seguito il metodo estimativo sintetico



considerando i prezzi di mercato praticati in loco in precedenti compravendite immobiliari, l'ubicazione dell'area, l'orientamento, lo stato di manutenzione, la vetustà, la consistenza degli stabili, l' utilizzo di materiali, la conformità degli impianti, la legittimità degli interventi edilizi, la conformità o meno degli elaborati di progetto e delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi, come riportato negli elaborati esplicativi dei sette lotti redatti dalla scrivente Ctu, l' inesistenza di contratti di locazione ad eccezione del contratto di comodato d' uso gratuito per l' alloggio del piano rialzato, contraddistinto dal mappale n. 231 sub 12, occupato dalla sig.ra omissis come dichiarato dall' esecutato, i criteri di determinazione delle superfici commerciali, i prezzi medi di mercato rinvenuti dal listino immobiliare del 2021 (cfr. all. 123) edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché i valori reperiti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (cfr. all. 124) l' analisi del mercato immobiliare nei Comuni di Manerba Del Garda e di Caino (BS) attraverso un' accurata indagine con immobilariisti locali, la produttività in termini economici data l'attuale crisi economica che ha registrato un decremento nelle vendite immobiliari accentuato con la questione pandemica ancora in atto con conseguente calo dei valori medesimi, l' ammontare annuo delle spese condominiali per gli immobili esecutati facenti parte del complesso condominiale "Residence agli Oleandri" di Manerba Del Garda ossia l'effettivo realizzo e la determinazione secondo i criteri per valori tipici basato sulle caratteristiche intrinseche di un immobile singolare quale la piscina condominiale al servizio esclusivo del Residence di cui ne costituisce un valore aggiunto e per valore complementare per la piscina condominiale in proprietà indivisa e quanto altro possa influire nella formulazione del valore di stima, come meglio specificato e con le aggiuntive considerazioni.

Per quanto concerne gli immobili situati in Comune di Manerba del Garda (BS), facenti parte del Condominio "Residence agli Oleandri" costituito da 17 unità immobiliari di cui 16 in piena proprietà 1/1 del signor omissis e la n. 17 in proprietà indivisa pro quota di 127,07/1000 del signor omissis, associata per 37,14/1000 all' unità abitativa: interno "14" corrispondente all' identificativo catastale: mappale 2738 sub 24, per 25,24/1000 all' unità abitativa: interno "4" corrispondente all' identificativo catastale: mappale 2738 sub 38, per 25,99/1000 all' unità abitativa: interno "3" corrispondente all' identificativo catastale: mappale 2738 sub 39 e per 38,70/1000 all' unità abitativa: interno "2" corrispondente all' identificativo catastale: mappale 2738 sub 40, la scrivente ha stabilito un valore di mercato di €/mq 2.250,00 confrontando i prezzi di compravendite similari di unità immobiliari incluse in un Residence dotato di piscina, con le medesime finiture e coevi con il presente complesso condominiale. Da detto prezzo ha decurtato l'aliquota di circa il 15% attribuito al valore aggiunto della piscina condominiale ad uso esclusivo delle 23 unità abitative del medesimo complesso residenziale giungendo al valore medio di circa €/mq 1.900,00 per abitazioni civili non dotate di piscina.

Per la valutazione della predetta quota di proprietà indivisa della piscina e delle attrezzature annesse la scrivente ha seguito il procedimento per valori tipici, tratto dal manuale: Principi di economia ed estimo di C. Forte e B. De Rossi edito da Etas, che si basa nell' attribuzione di un peso ad una caratteristica intrinseca di un immobile che in questo caso oscilla tra il 10% ed il 25% con uno scarto del 15%. Ha computato il valore di mercato di tutte le ventitré unità abitative del Residence dotato di piscina moltiplicando la totale superficie lorda dei 23 alloggi pari a mq 1.614 per il valore unitario di €/mq 2.250,00, ha computato il valore di mercato di ventitré abitazioni civili con simili caratteristiche ma non dotate di piscina moltiplicando la predetta superficie di mq 1.614 per il valore corrispondente unitario di €/mq 1.900,00. Dalla differenza tra i due importi, per valore complementare si è ottenuto il valore della piscina e delle attrezzature annesse, proprietà indivisa e non divisibile. Come già precisato la quota di proprietà indivisa pari a 127,07/1000 del signor omissis è stata ripartita in quattro quote parziali: 37,14/1000 associata all' interno "14" corrispondente all' identificativo catastale fg. 8, mappale 2738 sub 24, come riportato nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato, repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. omissis, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004 (cfr. all. 59), 25,24/1000 associata all' interno "4" corrispondente all' identificativo catastale fg. 8, mappale 2738 sub 38, come riportato nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato, repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. omissis, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002 (cfr. all. 60), 25,99/1000 associata all' interno "3" corrispondente all' identificativo catastale fg. 8, mappale 2738 sub 39, come riportato nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato, repertorio n. 74359/30484, contro la società omissis, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data



23/07/1999 (cfr. all. 61) e 38,70/1000 associata all' interno "2" corrispondente all' identificativo catastale fg. 8, mappale 2738 sub 40, come riportato nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato, repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998 contro la società **omissis**.

Sulla base delle risultanze conseguite, alle quattro unità abitative ed ai restanti beni immobili staggiti in piena proprietà di 1/1 del signor **omissis** è stato attribuito un valore unitario di €/mq di 1.900,00. Come riportato nel capitolo successivo relativo alla formazione dei lotti, le unità immobiliari eseguite del complesso condominiale "Residence agli Oleandri" sono state accorpate formando cinque lotti e nel valore di mercato dei primi cinque lotti (cfr. elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTI nn. 1-2-3-4-5) sono stati decurtati le spese condominiali insolute nel biennio 2020-2021 ed i costi per il ripristino dello stato dei luoghi ante modifiche della distribuzione interna e/o per l'ottenimento della regolare conformità edilizio urbanistica.

Per quanto concerne i complessi edilizi situati in Comune e di Caino (BS) sulla base delle predette premesse, avvalorate dall' indagine effettuata presso immobilariisti dell' hinterland di Caino (BS) e dal listino 2021 di Brixia, edito dalla Camera di Commercio di Brescia, la scrivente ha attribuito un valore di mercato di €/mq 570,00 per i beni situati in via Villa Mattina snc e da ristrutturare e completare decurtando i costi per l'ottenimento della regolarità edilizio urbanistica afferenti le modifiche non essenziali di diversa distribuzione interna e realizzazione di un balcone con profondità inferiore a mt. 1,80 (cfr. elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 6). Per il complesso immobiliare di via Tolzana snc in Comune di Caino, alle uniche unità immobiliari abitate ma da ristrutturare con impianti funzionanti ma non conformi alla vigente normativa ed ai locali accessori annessi è stato attribuito il valore unitario di €/mq 500,00, alle unità abitative non praticabili, non occupate, non dotate di impianti funzionanti totalmente da ristrutturare è stato attribuito un valore di €/mq 380,00, al laboratorio artigianale in disuso ed in stato di abbandono è stato attribuito un valore di mercato di €/mq 150,00 pari al valore dell' area di sedime di detto ex opificio comunque da demolire. Anche in questo ultimo lotto (cfr. elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 7) vengono detratti i costi di demolizione di detto impianto, trasporto alla discarica ed oneri di smaltimento e le spese complessive per l'ottenimento della regolarità edilizio urbanistica per le modifiche interne apportate, in contrasto con gli elaborati dei progetti assentiti e per il cambio di destinazione d' uso del piano seminterrato. Bisogna tener conto che lo stabile di via Tolzana era stato concepito e trasformato negli anni del II periodo postbellico come costruzione bifamiliare dei fratelli **omissis**, con l'attiguo laboratorio ove svolgevano la loro attività lavorativa. Allo stato attuale diventa difficoltoso trovare un ipotetico acquirente con le medesime esigenze e la cerchia dei possibili aggiudicatari è molto ristretta e rivolta ad eventuali imprenditori che potrebbero trovare conveniente recuperare con il predetto radicale intervento edilizio di demolizione e ricostruzione la consistente cubatura residenziale realizzata ipotizzando una scelta progettuale organica, con prevalente destinazione residenziale in un contesto urbano ed ambientale gradevole, vicino ai servizi ed all' asse infrastrutturale principale di collegamento con i Comuni limitrofi ed il capoluogo di provincia.

**La scrivente Ctu ritiene** pertanto che i **valori** in comune commercio dei beni immobili pignorati ubicati in comuni distinti: in Comune di Manerba del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52 e 54 e in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina e via Tolzana siano così sotto definiti e descritti:

- **1) trilocale:** interno "14" al piano primo dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico cieco, camera matrimoniale e locale pluriuso, comunicanti con l'estesa terrazza esclusiva, con accesso indipendente a mezzo di scala esterna esclusiva, risalente a circa ventisette anni fa, avente superficie complessiva commerciale di **mq 71,13** ripartiti in mq 63,37 di slp del trilocale, mq 1,20 di slp commerciale della cantina ed in mq 6,56 di superficie commerciale della terrazza esclusiva (cfr. planimetria catastale: all. 5, LOTTO n. 1 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.



86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004, registrato a Brescia 1 il 15/04/2004 al n. 2383 serie 1T (cfr. all. 59); alloggio censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 24, cat. catastale A/2, classe 6, vani 4,5, superficie catastale: mq 63** escluse le aree esterne, **rendita catastale euro 522,91**(cfr. visura e planimetria catastale: all. 4-5),

$\text{mq } 71,13 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 135.147,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 1)**: trilocale interno "**14**" avente superficie commerciale di **mq 71,13** ubicato al piano primo dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 135.147,00** (diconsi euro centotrentacinquemilacentotrentasette /00).

- **2) posto auto "Z"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 7- LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004, registrato a Brescia 1 il 15/04/2004 al n. 2383 serie 1T (cfr. all. 59); posto auto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 82, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 6-7),

$\text{mq } 3,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 6.650,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 2)**: posto auto "**Z**" avente superficie commerciale di **mq 3,50** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta/00),

- **3) autorimessa** doppia "**G20**" al piano interrato di mq 33,00 avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 16,50** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 9, LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 54 e dagli spazi comuni: scivolo e corsello del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 67, cat. catastale C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale mq 37, rendita catastale euro 73,29** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 8-9),

$\text{mq } 16,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 31.350,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 3)**: autorimessa doppia "**G20**" avente slp commerciale di **mq 16,50** ubicata al piano interrato dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 31.350,00** (diconsi euro trentunomilatrecentocinquanta/00),

- **4) ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 1,44** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,36** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 11, LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 44, cat. catastale**



**C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 9, rendita catastale euro 1,81** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 10-11),

$\text{mq } 0,36 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 684,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 4): ripostiglio -doccia** avente slp commerciale di **mq 0,36** ubicata al piano interrato dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 684,00** (diconsi euro seicentoottantaquattro/00),

- **5) monolocale:** interno "4" al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno con angolo cottura e servizio igienico cieco, comunicante con il portico antistante la corte esclusiva, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie complessiva commerciale di **mq 39,07** ripartiti in mq 33,28 di slp del monolocale, mq 0,99 di superficie commerciale della cantina, mq 3,28 di superficie commerciale del portico esclusivo e mq 1,52 della corte esclusiva (cfr. planimetria catastale: all. 13, LOTTO n. 2 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60); alloggio censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738, sub 38, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 12-13),

$\text{mq } 39,07 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 74.233,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 5): monolocale-interno "4"** avente superficie commerciale di **mq 39,07** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 74.233,00** (diconsi euro settantaquattromiladuecentotrentatre/00),

- **6) posto auto "A"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (ottenuta moltiplicando mq 14,00 x 0,25) (cfr. planimetria catastale: all.15 - LOTTO n. 2 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 80, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 17,04** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 14-15),

$\text{mq } 3,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 6.650,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 6): posto auto "A"** avente superficie commerciale di **mq 3,50** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta /00),

- **7) ripostiglio** destinato a servizio igienico ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 2,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,50** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 17, LOTTO n. 2 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto



Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 46, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 3,62** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 16-17),

$\text{mq } 0,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 950,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 7)**: ripostiglio avente slp commerciale di **mq 0,50** ubicato al piano interrato dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 950,00** (diconsi euro novecentocinquanta/00),

- **8) monolocale:** interno "3" al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno con angolo cottura e servizio igienico cieco, comunicante con il portico antistante la corte esclusiva, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie complessiva commerciale di **mq 41,96** ripartiti in mq 31,75 di slp del monolocale, mq 0,99 di slp commerciale della cantina, mq 6,72 di superficie commerciale del portico e mq 2,50: superficie commerciale della corte esclusiva (cfr. planimetria catastale: all. 19, LOTTO n. 3 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) e rettificato dal Notaio: Dr. A. Metelli con Atto n. 79976/33357 in data 11/12/2001 e registrato a Brescia il 13/12/2001 al n. 11687(cfr. all. 62), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 39, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 18-19); monolocale unito al bilocale attiguo: interno "2", di proprietà del signor **omissis** creando un varco tra le due aree giorno delle predette unità abitative,

$\text{mq } 41,96 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 79.724,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 8)**: monolocale-interno "3" avente superficie commerciale di **mq 41,96** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 79.724,00** (diconsi euro settantanovemilasettecentoventiquattro/00),

- **9) posto auto "C"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 23 - LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) e rettificato dal Notaio: Dr. A. Metelli con Atto n. 79976/33357 in data 11/12/2001 e registrato a Brescia il 13/12/2001 al n. 11687(cfr. all. 62),, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 78, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 22-23),

$\text{mq } 3,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 6.650,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 9)**: posto auto "C" avente superficie commerciale di **mq 3,50** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta/00),

- **10) bilocale:** interno "2" al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno, disimpegno,



camera matrimoniale e servizio igienico, comunicante con l' estesa corte esclusiva che delimita l' unità abitativa su tre lati, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie complessiva commerciale di **mq 71,62** ripartiti in mq 61,48 di slp del bilocale, mq 1,20 di slp commerciale della cantina e mq 8,94 della corte esclusiva (cfr. planimetria catastale: all. 21, LOTTO n. 3 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 40, cat. catastale A/2, classe 6, vani 3,5, rendita catastale euro 406,71** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 20-21); bilocale unito al monolocale attiguo: interno "3", di proprietà del signor **omissis** creando un varco tra le due aree giorno delle predette unità abitative;

mq 71,62 x €/mq 1.900,00 = **€ 136.078,00**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare n. 10): bilocale – interno "2" avente superficie commerciale di **mq 71,62** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 136.078,00** (diconsi euro centotrentaseimilasettantotto/00),

- **11) posto auto "R"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 25 - LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 87, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 20,14** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 24-25),

mq 3,50 x €/mq 1.900,00 = **€ 6.650,00**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare n. 11): posto auto "R" avente superficie commerciale di **mq 3,50** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta/00),

- **12) autorimessa** singola "G7" al piano interrato di mq 18,00 avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 9,00** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 27, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 54 e dagli spazi comuni: scivolo e corsello del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 54, cat. catastale C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita catastale euro 41,32** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 26-27),

mq 9,00 x €/mq 1.900,00 = **€ 17.100,00**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare n. 12): autorimessa "G7" avente slp commerciale di **mq 9,00** ubicata al piano interrato dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 17.100,00** (diconsi euro diciassettemilacento /00),



- **13) ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 2,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,50** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 29, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 45, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 1,81** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 28-29),

mq 0,50 x €/mq 1.900,00 = **€ 950,00**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 13: ripostiglio-doccia** avente slp commerciale di **mq 0,50** ubicato al piano interrato dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 950,00** (diconsi euro novecentocinquanta/00),

- **14) ripostiglio** destinato a **servizio igienico** ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 3,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,75** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 31, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis** rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 47, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 3, rendita catastale euro 3,62** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 30-31),  
mq 0,75 x €/mq 1.900,00 = **€ 1.425,00**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 14: ripostiglio-wc** avente slp commerciale di **mq 0,75** ubicato al piano interrato dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 1.425,00** (diconsi euro millequattrocentoventicinque/00),

- **15) posto auto "G"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 33 - LOTTO n. 4 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis** rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub sub 74, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 32-33),

mq 3,50 x €/mq 1.900,00 = **€ 6.650,00**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 15: posto auto "G"** avente superficie commerciale di **mq 3,50** ubicato al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta/00),

- **16) posto auto "I"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 35 - LOTTO n. 5 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio



“Residence agli Oleandri, destinata ai posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 72, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 34-35)

$\text{mq } 3,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.900,00 = \text{€ } 6.650,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 16**: posto auto “I” avente superficie commerciale di **mq 3,50** ubicato al piano terra dello stabile condominiale “Residence agli Oleandri” comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta/00),

- **17) piscina** scoperta con vasca interrata al piano terra, di forma rettangolare, dimensioni m (10,00 x 20,00) **mq 200,00** con h. max di mt 1,40, capacità massima di 90 persone e relativi **accessori**: solarium, vaschette lavapiedi, docce esterne ed area attrezzata con gazebo di **mq 500,00** (cfr. planimetria catastale: all. 37 - LOTTI nn.1-2 - 3, regolamento del Condominio “Residence agli Oleandri” e doc. fotografica) spogliatoi, servizi igienici, docce e ripostiglio nel piano interrato per una superficie di **mq 100,96**, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri per una superficie di **mq 113,60** al piano interrato del condominio “Residence agli Oleandri” in Comune di Manerba del Garda, comproprietà indivisa per la quota di 127,07/1000 del signor **omissis** pervenutagli con atti di compravendita repertori n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004 (cfr. all. 59), n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis** rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002 (cfr. all. 60), n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999 (cfr. all. 61) e n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli il 22/09/1998 contro la società **omissis** (cfr. all. 64); porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 8, particella n. 2738 sub 43, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37)

$127,07/1000 = \text{€ } (564.900,00 \times 127,07) / 1000 = \text{€ } 71.781,84$

- **VALORE di mercato** della porzione immobiliare **n. 17**: piscina ed attrezzature annesse in comproprietà indivisa pro quota **127,07/1000** ubicata ai piani: terra ed interrato dello stabile condominiale “Residence agli Oleandri” comprendente la quota di comproprietà sulle parti comuni: **€ 71.781,84** (diconsi euro settantunomilasettecentottantuno/84),
- **18) ampio quadrilocale** al piano terra (BS) con accesso indipendente da via Villa Mattina, adibito ad abitazione di tipo economica, con altezza: mt. 2,83 dotato di ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone con vista panoramica, comunicante con il soggiorno ed una delle due camere (cfr. doc. fotografica) oltre al piano sottotetto praticabile allo stato rustico con h. minima 1,50 ed h. media m. 1,90 da destinarsi a locale di sgombero accessibile da una scala interna comunicante con il soggiorno avente superficie complessiva commerciale di **mq 148,22** ripartiti in mq 136,02 di slp dell' alloggio, mq 3,85 di superficie commerciale del balcone (ottenuta moltiplicando mq 11,00 x 0,35) e mq 8,35 della porzione di sottotetto praticabile (ottenuta moltiplicando mq 55,66 x 0,15) (cfr. planimetria catastale: all. 41, LOTTO n. 6 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 78733/9917 rogato dal Notaio Dr.ssa C. Zichichi in data 14/04/2005 registrato a Brescia 2 il 04/05/2005 al n. 4161 serie 1T (cfr. all. 66), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 13, particella n. 22 sub 2, cat. catastale A/3, classe 2,**



**consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 184** (escluse aree scoperte: mq 181),  
**rendita catastale euro 158,04** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 40-41)

mq 148,22 x €/mq 570,00 = **€ 84.485,40**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 18: quadrilocale** avente slp commerciale di **mq 148,22** ubicato al piano terra dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc: **€ 84.485,40** (diconsi euro ottantaquattromilaquattrocentoottantacinque/40),

- **19) autorimessa** al piano terra con accesso indipendente da via Villa Mattina di **mq 25,94** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 12,97** ed altezza media: mt. 4,88 (cfr. planimetria catastale: all. 43, LOTTO n. 6 e doc. fotografica) allo stato rustico e con battuto di cemento, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 78733/9917 rogato dal Notaio Dr.ssa C. Zichichi in data 14/04/2005 registrato a Brescia 2 il 04/05/2005 al n. 4161 serie 1T (cfr. all. 66), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 13, particella n. 23 sub 3, cat. catastale C/6, classe 2, consistenza: 21 mq, superficie catastale mq 27, rendita catastale euro 36,87**(cfr. visura e planimetria catastale: all. 42-43)

mq 12,97 x €/mq 570,00 = **€ 7.392,90**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 19: autorimessa** avente slp commerciale di **mq 12,97** ubicata al piano terra dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc: **€ 7.392,90** (diconsi euro settemilatrecentonovantadue/90),

- **20) ampia autorimessa** al piano terra con accesso indipendente dalla corte comune prospiciente la via Tolzana, di **mq 83,75** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 41,88** ed altezza: mt. 3,10 (cfr. planimetria catastale: all. 49, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), collegata con le due unità abitative del medesimo stabile contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mappali n. 321 sub 12 e n. 231 sub 15 e del medesimo proprietario, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 7, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza: 86 mq, superficie catastale mq 86, rendita catastale euro 128,80** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 48-49),

mq 41,88 x €/mq 500,00 = **€ 20.940,00**

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 20: autorimessa** avente slp commerciale di **mq 41,88** ubicata al piano terra dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc: **€ 20.940,00** (diconsi euro ventimilanovecentoquaranta/00),

- **21) quadrilocale** al piano primo adibito ad abitazione di tipo economica, accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità abitative fronteggianti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 3 e 231 sub 13, di **mq 86,87** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 47, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 3, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 5 vani, superficie catastale**



**mq 91** (escluse aree scoperte: mq 91), **rendita catastale euro 211,75** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 46-47),

$\text{mq } 86,87 \times \text{€}/\text{mq } 380,00 = \text{€ } 33.010,60$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 21: quadrilocale** avente slp commerciale di **mq 86,87** ubicata al piano primo dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc: **€ 33.010,60** (diconsi euro trentatremiladieci/60),

- **22) penta-locale** con slp di mq 125,76 adibito ad abitazione di tipo economica con vani accessori: balcone (superficie commerciale mq 1,40), veranda (superficie commerciale mq 3,36), ed estesa terrazza esclusiva (superficie commerciale mq 27), al piano rialzato, accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità immobiliari confinanti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 12 e 231 sub 7, con superficie complessiva **commerciale di mq 157,52** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 51, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 12, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale mq 153** (escluse aree scoperte: mq 132), **rendita catastale euro 275,27** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 50-51)

$\text{mq } 157,52 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 78.760,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 22: penta-locale** avente slp commerciale di **mq 157,52** ubicata al piano terra rialzato dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc: **€ 78.760,00** (diconsi euro settantoottomilasettecentosessanta/00),

- **23) penta-locale** con slp di mq 117,20 con veranda di superficie commerciale: mq 3,36, al piano primo adibito ad abitazione di tipo economica, accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità immobiliari fronteggianti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 13 e 231 sub 3, con superficie complessiva commerciale di **mq 120,56** avente altezza: mt. 3,00 in pessime condizioni manutentive, non praticabile ed incompiuto (cfr. planimetria catastale: all. 53, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 13, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 133** (escluse aree scoperte: mq 129), **rendita catastale euro 254,10** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 52-53)

$\text{mq } 120,56 \times \text{€}/\text{mq } 380,00 = \text{€ } 45.812,80$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 23: penta-locale** avente slp commerciale di **mq 120,56** ubicato al piano primo dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc: **€ 45.812,80** (diconsi euro quarantacinquemilaottocentododici/80),

- **24) laboratorio artigianale** dismesso al piano seminterrato, accessibile dalla corte comune delle sei unità immobiliari di detto complesso edilizio del medesimo proprietario, con superficie lorda di **mq 280,25** avente altezza: mt. 3,25 (cfr. planimetria catastale: all. 55, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**



pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 14, cat. catastale C/3, classe U, consistenza: 281 mq, superficie catastale mq 219, rendita catastale euro 580,50** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 54-55)

$\text{mq } 280,25 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 42.037,50$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 24**: laboratorio artigianale dismesso avente slp commerciale di **mq 280,25** ubicato al piano terra dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc: **€ 42.037,50** (diconsi euro quarantaduemilatrentasette/50),

- **25) ampio bilocale** con slp di mq 102,16 adibito ad abitazione di tipo economica con vani accessori al piano seminterrato, dotato di portico con superficie commerciale di mq 3,27, accessibile dalla corte comune delle sei unità immobiliari di detto complesso edilizio del medesimo proprietario, con superficie complessiva commerciale di **mq 105,43** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 57, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 15, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale mq 119** (escluse aree scoperte: mq 116), **rendita catastale euro 254,10** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 56-57)  
 $\text{mq } 105,43 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 52.715,00$

**VALORE di mercato** dell'unità immobiliare **n. 25**: ampio bilocale e locali accessori avente superficie commerciale di **mq 105,43** ubicato al piano terra dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc: **€ 52.715,00** (diconsi euro cinquantaduemilasettecentoquindici/00),

con l'aggiunta dell' estesa corte comune di mq 300 circa del complesso di via Tolzana, fronteggiante in parte l' autorimessa contraddistinta dal mappale 231 sub 7, le due scale esterne di accesso alle unità abitative del piano primo contraddistinte dal mappale 231 sub 3 e 13 e comunicante con il laboratorio artigianale in disuso ed il bilocale, contraddistinti con il mappale 231 sub 14 e 15, avente superficie commerciale di mq 26,00 ottenuta moltiplicando mq [(220 x 0,10) + (80 x 0,05)] = mq (22 + 4). Detta superficie commerciale viene moltiplicata per il valore medio di mercato delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio di via Tolzana ossia:  $\text{€}/\text{mq } (500,00 + 380,00 + 150,00) / 3 = \text{€}/\text{mq } 343,33$

$\text{mq } 26,00 \times \text{€}/\text{mq } 343,33 = \text{€ } 8.926,58$

**VALORE di mercato** della corte comune alle unità immobiliari contraddistinte dal mappale 231 sub 3, 7, 12, 13, 14 e 15 avente superficie commerciale di **mq 26,00** al piano terra dello stabile situato in Comune di Caino (BS) in via Tolzana snc: **€ 8.926,58** (diconsi euro ottomilanovecentoventisei/58).

**Il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare pignorato**, costituito dai suesposti 25 beni immobili è di € 963.402,62 arrotondato ad **€ 963.402,00** (diconsi euro novecentosessantatremilaquattrocentodue/00).

.....



**Il prezzo finale base d' asta complessivo del compendio immobiliare pignorato**, costituito dai suesposti venticinque beni immobili è di **€ 883.198,00** (diconsi euro ottocentoottantatremilacentonovantotto /00) come meglio specificato nella successiva parte della formazione dei sette lotti, decurtando le spese condominiali insolute del biennio 2020-2021 per le unità immobiliari situate a Manerba del Garda (BS) facenti parte del Residence agli Oleandri ai nn. civici 52-54, tutte le spese necessarie per l'ottenimento della regolarità edilizio urbanistica per le modifiche non essenziali realizzate in assenza dei titoli abilitativi ma sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del Dpr 380/01 ed i costi di demolizione ed oneri di smaltimento alle discariche del capannone e della lavanderia soprastante non recuperabili poiché non consentite dal vigente strumento urbanistico.

.....

#### **PARTE SESTA: Formazione di LOTTI**

La consistenza, l'analisi dello stato di fatto, la singolarità del compendio immobiliare eseguito costituito da venticinque beni immobili ubicati in due Comuni distinti: 17 unità immobiliari situate in Comune di Manerba del Garda (BS), due beni immobili siti in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina e sei unità immobiliari in Comune di Caino (BS) in via Tolzana e le motivazioni ampiamente suesposte, impongono anche ai fini di un immediato realizzo l'incanto di sette lotti, illustrati nello elaborato grafico esplicativo redatto dalla scrivente Ctu.

Si precisa, inoltre, che il LOTTO n. 3 è formato anche dalle due unità abitative: interni "2" e "3" contraddistinte dagli identificativi catastali: mappale 2738 sub 40 e 39, entrambi di piena proprietà dell'esecutato, resi comunicanti tra loro dal signor *omissis* a mezzo di varco su un muro comune tra le due unità immobiliari come precedentemente descritto. L' eventuale aggiudicatario del predetto lotto "3" potrà decidere se procedere con la fusione di dette unità abitative inoltrando la pratica edilizia agli uffici preposti del Comune di Manerba del Garda, richiedendo la conformità degli impianti alla vigente normativa, l'abitabilità e successivo aggiornamento catastale in modo da utilizzare spazi più ampi, con una migliore distribuzione interna e godere degli estesi spazi esterni: portico e corte esclusiva, oppure ripristinare la situazione ante fusione con la chiusura del predetto muro ottenendo due unità abitative distinte e con gli impianti autonomi ed invariati. Nel LOTTO n. "7", la scrivente ha incluso le sette unità immobiliari situate i Comune di Caino in via Tolzana, poiché collegate tra loro e rese comunicanti in base alle esigenze degli attuali occupanti con legame di parentela: esecutato per l'unità abitativa contraddistinta dal mappale n. 231 sub 15 al piano seminterrato, l'autorimessa contraddistinta dal mappale n. 231 sub 7, utilizzata sia dall' esecutato e sia da sua suocera occupante l' alloggio al piano rialzato contraddistinto dal mappale n. 231 sub 12. Sarebbe stato improduttivo e dispersivo costituire altri lotti di unità immobiliari non del tutto autonome e con scarse probabilità di acquisizione da parte di privati. Si è ipotizzato, in base a quanto emerso da detto elaborato peritale, che l'unico possibile acquirente potrebbe essere un imprenditore interessato alla ricomposizione volumetrica dell'esistente in base ad una soluzione progettuale che valorizzi anche il contesto ambientale con un Piano attuativo (PA) secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico.

#### **= LOTTO n. 1=**

Comprende le unità immobiliari site in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 facenti parte del complesso condominiale "Residence agli Oleandri", numerate dal n. "1" al n." 4" e porzione del n. "17", incluse nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica in contesto ambientale tutelato e sottoposto a vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba del Garda, ai sensi del Dlgs 42/04 ed al vincolo amministrativo poiché incluso nell' area di rispetto di mt. 200 dagli allevamenti zootecnici, ai sensi del Regolamento d' igiene tipo della Regione Lombardia, con destinazione prevalentemente residenziale con modalità d' intervento conservativa garantendo la tutela ed il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali secondo le previsioni dell'art. 29 delle NTA della seconda variante al PGT vigente dal 5-09-2018 e, precisamente:



- **trilocale** - interno”14” al piano primo dello stabile condominiale “Residence agli Oleandri” in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54, adibito ad appartamento di civile abitazione con servizio igienico cieco, disimpegno e vani principali comunicanti con l’ampia terrazza esclusiva (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 5 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 1) realizzato ventisette anni fa avente superficie lorda commerciale di **mq 63,37** costituito da: zona giorno, con angolo cottura, estesa terrazza di mq 43,76, pari alla superficie commerciale di **mq 6,56** (cfr. planimetria catastale: all. 13 e doc. fotografica) e cantina al piano interrato di slp mq 4,80 pari alla slp commerciale di **mq 1,20**, per complessiva **superficie commerciale di mq 71,13**, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004, registrato a Brescia 1 il 15/04/2004 al n. 2383 serie 1T (cfr. all. 59); alloggio censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 24, cat. catastale A/2, classe 6, vani 4,5, superficie catastale: mq 63** escluse le aree esterne, **rendita catastale euro 522,91**(cfr. visura e planimetria catastale: all. 4-5). Detto appartamento è libero.
  
- **posto auto “Z”** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 7- LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all’ interno dell’ area recintata del Condominio “Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004, registrato a Brescia 1 il 15/04/2004 al n. 2383 serie 1T (cfr. all. 59); posto auto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 82, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 6-7). Detto posto auto è libero.
  
- **autorimessa** doppia “G20” al piano interrato di mq 33,00 avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 16,50** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 9, LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 54 e dagli spazi comuni: scivolo e corsello del Condominio “Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 67, cat. catastale C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale mq 37, rendita catastale euro 73,29** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 8-9). Detto box auto è libero.
  
- **ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all’ area piscina, di **mq 1,44** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,36** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 11, LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio “Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis**, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 44, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 9, rendita catastale euro 1,81** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 10-11). Detto locale accessorio è libero.
  
- **comproprietà indivisa** pro quota **37,14/1000** della **piscina** scoperta con vasca interrata al piano terra, di forma rettangolare, dimensioni m (10,00 x 20,00) **mq 200,00** con h. max di mt 1,40, capacità massima di 90 persone e relativi **accessori**: solarium, vaschette lavapiedi, docce esterne ed area attrezzata con gazebo di **mq 500,00** (cfr. planimetria catastale: all. 37 - LOTTI nn.1-2 -3, regolamento del Condominio “Residence agli Oleandri” e doc. fotografica) spogliatoi, servizi igienici, docce e



ripostiglio nel piano interrato per una superficie di **mq 100,96**, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri per una superficie di **mq 113,60** al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, comproprietà indivisa per la quota di 37,14/1000 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004 (cfr. all. 59); porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 8, particella n. 2738 sub 43, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37).

Valore della **comproprietà** di **37,14/1000** = € (564.900,00 x 37,14) /1000 =  
**€ 20.980,39.**

**VALORE di MERCATO del LOTTO n. 1): € 194.811,39 arrotondati ad € 194.811,00** (diconsi euro centonovantaquattromilaottocentoundici /00).

Da detto valore di mercato decurtando le spese condominiali insolute del biennio 2020-2021 pari ad € 3.904,66 si ottiene il seguente **PREZZO BASE d' ASTA del LOTTO n. 1** pari ad € 190.906,34 arrotondati ad **€ 190.906,00** (diconsi euro centonovantamilanovecentosei/00).

**Il valore di REALIZZO del LOTTO n. 1 è pari ad € 190.000,00.**

**= LOTTO n. 2 =**

Comprende le unità immobiliari site in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 facenti parte del complesso condominiale "Residence agli Oleandri", numerate dal n. "5" al n." 7" e porzione del n. "17", incluse nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica in contesto ambientale tutelato e sottoposto a vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba del Garda, ai sensi del Dlgs 42/04 ed al vincolo amministrativo poiché incluso nell' area di rispetto di mt. 200 dagli allevamenti zootecnici, ai sensi del Regolamento d' igiene tipo della Regione Lombardia, con destinazione prevalentemente residenziale con modalità d' intervento conservativa garantendo la tutela ed il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali secondo le previsioni dell'art. 29 delle NTA della seconda variante al PGT vigente dal 5-09-2018 e, precisamente:

- **monolocale** - interno "4" al piano terra dello stabile condominiale "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54, adibito ad appartamento di civile abitazione con servizio igienico cieco e disimpegno realizzato con divisorio in cartongesso e zona giorno con angolo cottura comunicante con il portico avente superficie commerciale di **mq 3,28** ed il piccolo giardino antistante con superficie commerciale di **mq 1,52** (cfr. doc. fotografica, planimetria catastale- all. 13 ed elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: LOTTO n. 1) realizzato ventisette anni fa avente superficie lorda commerciale di **mq 33,28** e cantina al piano interrato di slp mq 3,96 pari alla slp commerciale di **mq 0,99**, per complessiva **superficie commerciale di mq 39,07**, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60); alloggio censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune **al fg. 8, mapp. 2738 sub 38**, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41 (cfr. visura e planimetria catastale: all. 12-13). Detto appartamento è libero.
- **posto auto "A"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 7- LOTTO n. 1 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto



di compravendita: repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60); posto auto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 80, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 17,04** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 14-15). Detto posto auto è libero.

- **ripostiglio** destinato a servizio igienico ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 2,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,50** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 17, LOTTO n. 2 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 46, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 2 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 3,62** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 16-17). Detto locale accessorio è libero.
- **comproprietà indivisa** pro quota **25,24/1000** della **piscina** scoperta con vasca interrata al piano terra, di forma rettangolare, dimensioni m (10,00 x 20,00) **mq 200,00** con h. max di mt 1,40, capacità massima di 90 persone e relativi **accessori**: solarium, vaschette lavapiedi, docce esterne ed area attrezzata con gazebo di **mq 500,00** (cfr. planimetria catastale: all. 37 - LOTTI nn.1-2 -3, regolamento del Condominio "Residence agli Oleandri" e doc. fotografica) spogliatoi, servizi igienici, docce e ripostiglio nel piano interrato per una superficie di **mq 100,96**, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri per una superficie di **mq 113,60** al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, comproprietà indivisa per la quota di 25,24/1000 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita repertorio n. 80174/33486, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 17/01/2002, registrato a Brescia il 31/01/2002 al n. 193 (cfr. all. 60); porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 8, particella n. 2738 sub 43, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37).

Valore della **comproprietà di 25,24/1000** = € (564.900,00 x 25,24)/1000 = **€ 14.258,08**.

**VALORE di MERCATO del LOTTO n. 2): € 96.091,08 arrotondati ad € 96.091,00** (diconsi euro novantaseimilanovantuno/00).

Da detto valore di mercato decurtando le spese condominiali insolite del biennio 2020-2021 pari ad € 2.982,10 oltre ai costi per la regolarità edilizio urbanistica delle modifiche di distribuzione interna pari ad € 3.000,00 si ottiene il seguente **PREZZO BASE d' ASTA del LOTTO n. 2** pari ad € 90.108,90 arrotondati ad **€ 90.108,00**.

**Il valore di REALIZZO del LOTTO n. 2 è pari ad € 90.000,00.**

**= LOTTO n. 3 =**

Comprende le unità immobiliari site in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 facenti parte del complesso condominiale "Residence agli Oleandri", numerate dal n. "8" al n. "14" e porzione del n. "17", incluse nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica in contesto ambientale tutelato e sottoposto a vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba del Garda, ai sensi del Dlgs 42/04 ed al vincolo amministrativo poiché incluso nell' area di rispetto di



mt. 200 dagli allevamenti zootecnici, ai sensi del Regolamento d'igiene tipo della Regione Lombardia, con destinazione prevalentemente residenziale con modalità d'intervento conservativa garantendo la tutela ed il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali secondo le previsioni dell'art. 29 delle NTA della seconda variante al PGT vigente dal 5-09-2018 e, precisamente:

- **monolocale:** interno “3” al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno con angolo cottura e servizio igienico cieco, comunicante con il portico antistante la corte esclusiva, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie complessiva commerciale di **mq 41,96** ripartiti in mq 31,75 di slp del monolocale, mq 0,99 di slp commerciale della cantina, mq 6,72 di slp commerciale del portico e mq 2,50 della corte esclusiva (cfr. planimetria catastale: all. 19, LOTTO n. 3 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) e rettificato dal Notaio: Dr. A. Metelli con Atto n. 79976/33357 in data 11/12/2001 e registrato a Brescia il 13/12/2001 al n. 11687(cfr. all. 62), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 39, cat. catastale A/2, classe 6, vani 2, superficie catastale mq 38, rendita catastale euro 232,41** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 18-19); monolocale unito al bilocale attiguo: interno “2”, di proprietà del signor **omissis** creando un varco tra le due aree giorno delle predette unità abitative. Detto unità abitativa accorpata all' interno “2” è occupata dall' esecutato e dal suo nucleo familiare.
  
- **posto auto “C”** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 23 - LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio “Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) e rettificato dal Notaio: Dr. A. Metelli con Atto n. 79976/33357 in data 11/12/2001 e registrato a Brescia il 13/12/2001 al n. 11687(cfr. all. 62),, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fig. 8, mapp. 2738 sub 78, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 15 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 22-23). Detto posto auto è occupato dall' esecutato e dal suo nucleo familiare.
  
- **comproprietà indivisa** pro quota **25,99/1000** della **piscina** scoperta con vasca interrata al piano terra, di forma rettangolare, dimensioni m (10,00 x 20,00) **mq 200,00** con h. max di mt 1,40, capacità massima di 90 persone e relativi **accessori:** solarium, vaschette lavapiedi, docce esterne ed area attrezzata con gazebo di **mq 500,00** (cfr. planimetria catastale: all. 37 - LOTTI nn.1-2 -3, regolamento del Condominio “Residence agli Oleandri” e doc. fotografica) spogliatoi, servizi igienici, docce e ripostiglio nel piano interrato per una superficie di **mq 100,96**, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri per una superficie di **mq 113,60** al piano interrato del condominio “Residence agli Oleandri” in Comune di Manerba del Garda, comproprietà indivisa per la quota di 25,99/1000 del signor con atto di compravendita: repertorio n. 74359/30484, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 23/07/1999, registrato a Brescia il 29/07/1999 (cfr. all. 61) e rettificato dal Notaio: Dr. A. Metelli con Atto n. 79976/33357 in data 11/12/2001 e registrato a Brescia il 13/12/2001 al n. 11687(cfr. all. 62); porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 8, particella n. 2738 sub 43, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37).

Valore della **comproprietà di 25,99/1000** = € (564.900,00 x 25,99)/1000 = **€ 14.681,75.**

- **bilocale:** interno “2” al piano terra con piccola cantina al piano interrato: h. 2,40, adibito ad appartamento di civile abitazione con altezza: mt. 2,80 dotato di ampio soggiorno, disimpegno,



camera matrimoniale e servizio igienico, comunicante con l' estesa corte esclusiva che delimita l' unità abitativa su tre lati, con accesso sia indipendente dal cancello esclusivo e sia dal corridoio interno comune, avente superficie complessiva commerciale di **mq 71,62** ripartiti in mq 61,48 di slp del bilocale, mq 1,20 di slp commerciale della cantina e mq 8,94 della corte esclusiva (cfr. planimetria catastale: all. 21, LOTTO n. 3 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 40, cat. catastale A/2, classe 6, vani 3,5, rendita catastale euro 406,71** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 20-21); bilocale unito al monolocale attiguo: interno 3, di proprietà del signor **omissis** creando un varco tra le due aree giorno delle predette unità abitative; detto alloggio unito con l'interno "3" è occupato dall' esecutato e dal suo nucleo familiare.

- **posto auto "R"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 25 - LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 87, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 20,14** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 24-25). Detto posto auto è occupato dall' esecutato.
- **autorimessa** singola "**G7**" al piano interrato di mq 18,00 avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 9,00** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 27, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 54 e dagli spazi comuni: scivolo e corsello del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia 1 il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 54, cat. catastale C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale mq 18, rendita catastale euro 41,32** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 26-27). Detto box auto è occupato dall' esecutato.
- **ripostiglio** destinato a locale doccia con acqua calda ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 2,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,50** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 29, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 45, cat. catastale C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale mq 2, rendita catastale euro 1,81** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 28-29); detto locale accessorio è occupato dall' esecutato.
- **ripostiglio** destinato a **servizio igienico** ad uso esclusivo, al piano interrato, attiguo all' area piscina, di **mq 3,00** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 0,75** ed altezza: mt. 2,40 (cfr. planimetria catastale: all. 31, LOTTO n. 3 e doc. fotografica) accessibile dagli spazi comuni interni: corridoi e dai percorsi pedonali esterni del Condominio "Residence agli Oleandri, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 47, cat. catastale C/2, classe 3,**



**consistenza 2 mq, superficie catastale mq 3, rendita catastale euro 3,62** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 30-31); detto locale accessorio è occupato dall' esecutato.

- **comproprietà indivisa** pro quota **38,70/1000** della **piscina** scoperta con vasca interrata al piano terra, di forma rettangolare, dimensioni m (10,00 x 20,00) **mq 200,00** con h. max di mt 1,40, capacità massima di 90 persone e relativi **accessori**: solarium, vaschette lavapiedi, docce esterne ed area attrezzata con gazebo di **mq 500,00** (cfr. planimetria catastale: all. 37 - LOTTI nn.1-2-3, regolamento del Condominio "Residence agli Oleandri" e doc. fotografica) spogliatoi, servizi igienici, docce e ripostiglio nel piano interrato per una superficie di **mq 100,96**, corridoio d' ispezione e locale pompe e filtri per una superficie di **mq 113,60** al piano interrato del condominio "Residence agli Oleandri" in Comune di Manerba del Garda, comproprietà indivisa per la quota di 38,70/1000 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita repertorio n. 86975/36300, contro i sigg. **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 2/04/2004 (cfr. all. 59),; porzione immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune **al foglio 8, particella n. 2738 sub 43, cat. catastale D/6, rendita catastale euro 1580,00** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 36-37).

Valore della **comproprietà** di **38,70/1000** = € (564.900,00 x 38,70)/1000 =  
**€ 21.861,63.**

**VALORE di MERCATO del LOTTO n. 3): € 285.120,38 arrotondati ad € 285.120,00** (diconsi euro duecentoottantacinquemilacentoveventi/00).

Da detto valore di mercato decurtando le spese condominiali insolute del biennio 2020-2021 pari ad € 11.133,96 oltre ai costi per la regolarità edilizio urbanistica delle modifiche di distribuzione interna pari ad € 3.000,00 si ottiene il seguente **PREZZO BASE d' ASTA del LOTTO n. 3** pari ad € 270.986,04 arrotondati ad **€ 270.986,00.**

**Il valore di REALIZZO del LOTTO n. 3 è pari ad € 270.000,00.**

**= LOTTO n. 4 =**

Comprende l'unità immobiliare sita in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 facente parte del complesso condominiale "Residence agli Oleandri", numerata con il n. "15", inclusa nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica in contesto ambientale tutelato e sottoposto a vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba del Garda, ai sensi del Dlgs 42/04 ed al vincolo amministrativo poiché incluso nell' area di rispetto di mt. 200 dagli allevamenti zootecnici, ai sensi del Regolamento d' igiene tipo della Regione Lombardia, con destinazione prevalentemente residenziale con modalità d' intervento conservativa garantendo la tutela ed il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali secondo le previsioni dell'art. 29 delle NTA della seconda variante al PGT vigente dal 5-09-2018 e, precisamente:

- **posto auto "G"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 33 - LOTTO n. 4 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del **omissis** signor pervenutagli con atto di compravendita: repertorio n.76453/31526, contro la società **omissis**, rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 26-05-2000, registrato a Brescia il 2/06/2000 al n. 3362 serie 2V (cfr. all. 63), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub sub 74, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14**



e **rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 32-33); detto posto auto è libero.

**VALORE di MERCATO del LOTTO n. 4): € 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta/00).

Da detto valore di mercato decurtando le spese condominiali insolute del biennio 2020-2021 pari ad € 90,51 si ottiene il seguente **PREZZO BASE d' ASTA del LOTTO n. 4** pari ad € 6.559,49 arrotondati ad **€ 6.559,00**.

**Il valore di REALIZZO del LOTTO n. 4 è pari ad € 6.500,00.**

**= LOTTO n. 5 =**

Comprende l'unità immobiliare sita in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 facenti parte del complesso condominiale "Residence agli Oleandri" numerata con il n. "16", inclusa nell'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale identificato con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica in contesto ambientale tutelato e sottoposto a vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio del Comune di Manerba del Garda, ai sensi del Dlgs 42/04 ed al vincolo amministrativo poiché incluso nell' area di rispetto di mt. 200 dagli allevamenti zootecnici, ai sensi del Regolamento d' igiene tipo della Regione Lombardia, con destinazione prevalentemente residenziale con modalità d' intervento conservativa garantendo la tutela ed il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali secondo le previsioni dell'art. 29 delle NTA della seconda variante al PGT vigente dal 5-09-2018 e, precisamente:

- **posto auto "1"** scoperto al piano terra di **mq 14** avente superficie commerciale di **mq 3,50** (cfr. planimetria catastale: all. 35 - LOTTO n. 5 e doc. fotografica) accessibile dal passo carraio al n. civico 52 e situato all' interno dell' area recintata del Condominio "Residence agli Oleandri, destinata a posti auto esclusivi delle unità abitative del predetto complesso edilizio, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 71851/29211 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 22/09/1998, registrato a Brescia il 30/09/1998 al n. 4826 serie 2V (cfr. all. 64), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **fg. 8, mapp. 2738 sub 72, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14 e rendita catastale euro 21,69** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 34-35). Detto posto auto è libero.

**VALORE di MERCATO del LOTTO n. 5): € 6.650,00** (diconsi euro seimilaseicentocinquanta/00).

Da detto valore di mercato decurtando le spese condominiali insolute del biennio 2020-2021 pari ad € 90,51 si ottiene il seguente **PREZZO BASE d' ASTA del LOTTO n. 5** pari ad € 6.559,49 arrotondati ad **€ 6.559,00**.

**Il valore di REALIZZO del LOTTO n. 5 è pari ad € 6.500,00.**

**= LOTTO n. 6 =**

Comprende le unità immobiliari site in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina **numerate dal n. 18 al n. 19** risalenti a remota data tra la fine del 1800 ed il Novecento, facenti parte dei nuclei di antica formazione del vigente Pgt (cfr. all. da n. 90 a 94 e n. 96), inserite nella fascia di rispetto dei corsi d' acqua del reticolo idrico minore ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c del D lgs. 42/2004 (cfr. all. 95-96), con destinazione prevalentemente residenziale con modalità d' intervento conservativa garantendo la tutela ed il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali in base alla scheda degli interventi previsti per l'immobile 11H (cfr. all. 94) e secondo le previsioni delle norme attuative: NPGT del PGT vigente dal 2011 e, precisamente:



- ampio **quadrilocale** al piano terra (BS) con accesso indipendente da via Villa Mattina, adibito ad abitazione di tipo economica, con altezza: mt. 2,83 dotato di ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e balcone comunicante con il soggiorno ed una delle due camere con vista panoramica (cfr. doc. fotografica) oltre al piano sottotetto praticabile allo stato rustico con h. minima 1,50 ed h. media m. 1,90 da destinarsi a locale di sgombero accessibile da una scala interna comunicante con il soggiorno avente superficie complessiva commerciale di **mq 148,22** ripartiti in mq 136,02 di slp dell' alloggio, mq 3,85 di superficie commerciale del balcone (ottenuta moltiplicando mq 11,00 x 0,35) e mq 8,35 della porzione di sottotetto praticabile (ottenuta moltiplicando mq 55,66 x 0,15) (cfr. planimetria catastale: all. 41, LOTTO n. 6 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 78733/9917 rogato dal Notaio Dr.ssa C. Zichichi in data 14/04/2005 registrato a Brescia 2 il 04/05/2005 al n. 4161 serie 1T (cfr. all. 66), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **13**, particella n. **22 sub 2**, **cat. catastale A/3**, **classe 2**, **consistenza: 6 vani**, **superficie catastale mq 184** (escluse aree scoperte: mq 181), **rendita catastale euro 158,04** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 40-41). Detto alloggio è libero.
- **autorimessa** al piano terra con accesso indipendente da via Villa Mattina di **mq 25,94** avente superficie lorda commerciale complessiva di **mq 12,97** ed altezza media: mt. 4,88 (cfr. planimetria catastale: all. 43, LOTTO n. 6 e doc. fotografica) allo stato rustico e con battuto di cemento, piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** con atto di compravendita contro la società **omissis**: repertorio n. 78733/9917 rogato dal Notaio Dr.ssa C. Zichichi in data 14/04/2005 registrato a Brescia 2 il 04/05/2005 al n. 4161 serie 1T (cfr. all. 66), censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT**, foglio **13**, particella n. **23 sub 3**, **cat. catastale C/6**, **classe 2**, **consistenza: 21 mq**, **superficie catastale mq 27**, **rendita catastale euro 36,87**(cfr. visura e planimetria catastale: all. 42-43). Detto box auto è libero.

**VALORE di MERCATO del LOTTO n. 6): € 91.878,30 arrotondati ad € 91.878,00** (diconsi euro novantunomilaottocentosettantotto/00).

Da detto valore di mercato decurtando tutti i costi necessari per la regolarità edilizio urbanistica delle modifiche di distribuzione interna e della realizzazione del balcone in aggetto, contributo di costruzione e rilascio dell'abitabilità per complessivi € 6.000,00 si ottiene il seguente **PREZZO BASE d' ASTA del LOTTO n. 6** pari ad **€ 85.878,00**.

**Il valore di REALIZZO del LOTTO n. 6** è pari ad **€ 85.000,00**.

**= LOTTO n. 7 =**

Comprende le sei unità immobiliari site in Comune di Caino (BS) in via Tolzana **numerate dal n. 20 al n. 25** realizzate nell' arco temporale dal 1900 e 1920 con trasformazioni edilizie eseguite nel periodo post bellico 1945- 1960 (cfr. schede del vigente PGT – all. 90) facenti parte dei nuclei di antica formazione del vigente Pgt (cfr. all. da n. 90 a 94 e n. 96) ed inserite nella fascia di rispetto dei corsi d' acqua del reticolo idrico minore ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c del D lgs. 42/2004 ed a ridosso del Torrente "Val D' Aosta" con il vincolo improrogabile di inedificabilità di mt. 10,00 dalla sponda di detto corso d' acqua, ai sensi dell'Art. 96 del R.D. 523/1904 (cfr. all. 95-96) con destinazione prevalentemente residenziale con modalità d' intervento di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione della volumetria preesistente in base alla scheda degli interventi previsti per l'immobile "28 F" (cfr. all. 94) e secondo le previsioni delle norme attuative: NPGT del PGT vigente dal 2011 e, precisamente:

- ampia **autorimessa** al piano terra con accesso indipendente dalla corte comune prospiciente la via Tolzana, di **mq 83,75** avente superficie lorda commerciale



complessiva di **mq 41,88** ed altezza: mt. 3,10 (cfr. planimetria catastale: all. 49, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), collegata con le due unità abitative del medesimo stabile contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mappali n. 321 sub 12 e n. 231 sub 15 e del medesimo proprietario, censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 7, cat. catastale C/6, classe 1, consistenza: 86 mq, superficie catastale mq 86, rendita catastale euro 128,80** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 48-49); autorimessa occupata dall' esecutato.

- **quadrilocale** al piano primo adibito ad abitazione di tipo economica, accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità abitative fronteggianti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 3 e 231 sub 13, di **mq 86,87** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 47, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 3, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 5 vani, superficie catastale mq 91** (escluse aree scoperte: mq 91), **rendita catastale euro 211,75** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 46-47). Detto alloggio è libero.
- **penta-locale** al piano rialzato, adibito ad abitazione di tipo economica con vani accessori: balcone (superficie commerciale mq 1,40), veranda (superficie commerciale mq 3,36), ed estesa terrazza esclusiva (superficie commerciale mq 27), accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità immobiliari confinanti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 12 e 231 sub 7, con superficie complessiva **commerciale di mq 157,52** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 51, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** Minetta Mauro pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 12, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale mq 153** (escluse aree scoperte: mq 132), **rendita catastale euro 275,27** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 50-51). Detto alloggio è occupato dalla signora **omissis**, vedova **omissis**, suocera dell'esecutato con comodato d' uso gratuito, come dichiarato dal signor **omissis** in sede di sopralluogo.
- **penta-locale** al piano primo di mq 117,20 con veranda (superficie commerciale mq 3,36), adibito ad abitazione di tipo economica, accessibile dalla rampa di scala comune alle due unità immobiliari fronteggianti, contraddistinte dai seguenti identificativi catastali: mapp. 231 sub 13 e 231 sub 3, con superficie complessiva commerciale di **mq 120,56** avente altezza: mt. 3,00 in pessime condizioni manutentive, non praticabile ed incompiuto (cfr. planimetria catastale: all. 53, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 13, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 6 vani, superficie catastale mq 133** (escluse aree scoperte: mq 129), **rendita catastale euro 254,10** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 52-53). Detta unità immobiliare è libera.
- **laboratorio artigianale** dismesso al piano seminterrato, accessibile dalla corte comune delle sei unità immobiliari di detto complesso edilizio del medesimo proprietario, con



superficie lorda **di mq 280,25** avente altezza: mt. 3,25 (cfr. planimetria catastale: all. 55, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), sito in Comune di Caino (BS) in via Tolzana, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 14, cat. catastale C/3, classe U, consistenza: 281 mq, superficie catastale mq 219, rendita catastale euro 580,50** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 54-55). Detto immobile risulta libero.

- ampio **bilocale** al piano seminterrato di mq 102,16 adibito ad abitazione di tipo con vani accessori e portico (superficie commerciale mq 3,27), accessibile dalla corte comune delle sei unità immobiliari di detto complesso edilizio del medesimo proprietario, con superficie complessiva commerciale di **mq 105,43** avente altezza: mt. 3,00 (cfr. planimetria catastale: all. 57, LOTTO n. 7 e doc. fotografica), piena proprietà: 1/1 del signor **omissis** pervenutagli con atto di compravendita contro il signor **omissis**: repertorio n. 88048/36750 rogato dal Notaio Dr. A. Metelli in data 06/09/2004 registrato a Brescia 1 il 15/09/2004 al n. 6438 serie 1T (cfr. all. 67), censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune alla sezione Urbana **NCT, foglio 10, particella n. 231 sub 15, cat. catastale A/3, classe 5, consistenza: 4,5 vani, superficie catastale mq 119** (escluse aree scoperte: mq 116), **rendita catastale euro 254,10** (cfr. visura e planimetria catastale: all. 56-57). Detta unità abitativa è occupata dall' esecutato.
- estesa **corte comune** di **mq 300** circa del complesso di via Tolzana, fronteggiante in parte l'autorimessa contraddistinta dal mappale 231 sub 7, le due scale esterne di accesso alle unità abitative del piano primo contraddistinte dal mappale 231 sub 3 e 13 e comunicante con il laboratorio artigianale in disuso ed il bilocale, contraddistinti con il mappale 231 sub 14 e 15, avente **superficie commerciale di mq 26,00**.

**VALORE di MERCATO del LOTTO n. 7): € 282.202,48 arrotondati ad € 282.202,00** (diconsi euro duecentoottantadueemiladuecentodue/00).

Da detto valore di mercato decurtando tutti i costi necessari per la regolarità edilizio urbanistica delle modifiche di distribuzione interna dei quattro alloggi, cambio di destinazione d' uso dell' unità immobiliare al piano seminterrato contraddistinta dall' identificativo catastale mappale 231q sub 15, gli oneri di costruzione, rilascio dell' abitabilità, demolizione del laboratorio artigianale in disuso, trasporto alla discarica e gli oneri di smaltimento per complessivi € 50.000,000 si ottiene il seguente **PREZZO BASE d' ASTA del LOTTO n. 7** pari ad **€ 232.202,00**.

**Il valore di REALIZZO del LOTTO n. 7 è pari ad € 230.000,00.**

.....  
Sono parti allegate alla presente relazione peritale estimativa:

- foglio riepilogativo con la suddivisione dei lotti in formato pdf,
- divisione in lotti in formato pdf: elaborato grafico esplicativo redatto dal Ctu: **LOTTI nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7,**
- rilievo fotografico in formato pdf con illustrazioni fotografiche numerate da 1 a 60 afferenti le diciassette unità immobiliari pignorate, situate in Comune di Manerba Del Garda (BS) in via degli Alpini ai nn. civici 52-54 facenti parte del condominio "Residence agli Oleandri",
- rilievo fotografico in formato pdf con illustrazioni fotografiche numerate da 1 a 79 afferenti le due unità immobiliari pignorate, situate in Comune di Caino (BS) in via Villa Mattina snc e le sei unità immobiliari ubicate in Comune di Caino in via Tolzana,



- file in pdf contenente le pratiche edilizie: 95/1992 e 96/1992 afferenti il Condominio con piscina: "Residence agli Oleandri" di Manerba Del Garda (BS),
- Regolamento condominiale del "Residence agli Oleandri" di Manerba del Garda (BS),
- N. 3 file in pdf contenenti i 125 allegati numerati e distinti in 1) dal n. 1 al n. 67, 2) dal n. 68 al n. 93 e 3) dal n. 94 al n. 125,
- n. 1 copia della relazione peritale in formato pdf con gli omissis,
- parcella professionale in formato pdf e spese documentate.

La scrivente dà infine piena conferma di essere a disposizione per qualsiasi chiarimento in adempimento al gradito incarico conferito.

Bologna, 25 ottobre 2021

In fede.  
(CTU: dott. Arch. Paola Barnabei).

